



XIVème Législature

Question écrite de Monsieur Michel Ménard (Groupe Socialiste, Républicain et Citoyen – Loire-Atlantique)

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Rubrique : logement

Analyse : réglementation – vente en l'état futur d'achèvement – contrat – protection des acquéreurs

Texte de la Question (en attente de publication au Journal Officiel) :

Michel Ménard attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la vente en l'état futur d'achèvement dit « VEFA », procédure juridique couramment employée dans le cadre d'acquisitions sur plans de constructions immobilières. Malgré l'ordonnance du 3 octobre 2013 (n° 2013-890) relative à la garantie financière en cas de VEFA qui met fin à la pratique de la garantie d'achèvement intrinsèque pour rendre obligatoire à partir du 1er janvier 2015, pour le vendeur, la souscription d'une garantie d'achèvement extrinsèque, la pratique de la « vente sur plans », même lorsqu'elle est soumise à la garantie d'achèvement extrinsèque, reste trop souvent encore la source d'expériences malheureuses pour les acquéreurs. L'obligation, pour le vendeur, de souscrire une garantie d'achèvement extrinsèque dans le cadre des VEFA est un véritable progrès pour l'acquéreur, mais il faut aller plus loin encore car elle n'a pas empêché, en 2007, 178 acquéreurs d'une résidence de tourisme située dans le Cantal d'être victimes de son inachèvement et ce malgré la présence d'un garant extrinsèque qui a pu échapper à ses obligations. Cet exemple n'est malheureusement pas isolé et les associations de victimes en dénombreraient plus d'une cinquantaine sur l'ensemble du territoire. C'est pourquoi il serait souhaitable que les droits des acquéreurs soient de nouveau consolidés par les mesures suivantes : renforcer la procédure d'exécution de la garantie d'achèvement extrinsèque, maximiser le rôle de garantie des notaires, réviser la réglementation des retards de livraison et leurs pénalités notamment. Aussi, il lui demande de bien vouloir examiner la pertinence de ces mesures ayant vocation à sécuriser plus encore la vente en l'état futur d'achèvement, et de lui indiquer quelle est la procédure juridique nécessaire pour leur mise en œuvre.