

Le 6 janvier 2014

Communiqué du président de l'ADIPAJO**à l'occasion de la visite de Madame la Ministre Cécile DUFLOT à CUTRY**

A l'occasion de l'**inauguration de l'école « passive » de Cutry**, les victimes des programmes immobiliers inachevés, en ruines et abandonnés par le Groupe Richard, situés sur la même commune, ont souhaité que **Madame la Ministre Cécile DUFLOT** se rende sur les lieux de cette catastrophe financière et humaine.

Pour ces victimes, c'est l'occasion de **montrer à leur Ministre** les conséquences de l'application de la garantie d'**achèvement intrinsèque** qui encadrait la construction de ces 30 maisons et 34 appartements.

Cette **garantie légale** était en fait un **leurre juridique**, une **loi abusive**, un piège. La loi qui encadre cette garantie ne disait pas que, **si le promoteur dépose le bilan** avant d'avoir livré le bien, les clients **n'auront jamais leur bien immobilier**. Ils paieront l'intégralité de leur emprunt mais n'auront rien en contrepartie.

Les victimes tiennent à remercier et à féliciter Madame DUFLOT pour la **ténacité** et la **volonté** dont elle a fait preuve pour **faire abroger cette loi inique** que les victimes, regroupées en association nationale APAGAIN, réclamaient depuis 3 ans, **écoutées** et appuyées par le **Médiateur de la République** qui avait proposé cette réforme dès le **30 mars 2011**.

L'**ordonnance du 3 octobre 2013** rend donc obligatoire, pour toutes les VEFA, la souscription par le vendeur d'une **garantie financière d'achèvement** ou de remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Cette ordonnance doit être considérée comme une **avancée** dans la **protection des acquéreurs**. **Que Madame DUFLOT en soit remerciée.**

Toutefois, il convient de souligner que **certains garants** financiers bancaires tentent par tout moyen d'**échapper à leurs obligations**. C'est un **cri d'alarme** qui est lancé, par exemple, par les **178 copropriétaires** du programme immobilier du **Grand Phénix** au **Lioran** en Auvergne dont la **caution financière** (garantie extrinsèque d'achèvement) a été **stoppée par la banque** qui assurait le financement et l'achèvement du programme en invoquant qu'elle n'est pas responsable de la situation actuelle... Les premières livraisons devaient avoir lieu en **2006** et plus les recours juridiques prennent du temps, plus le chantier se dégrade et deviendra inachevable.

Il conviendrait de réfléchir à un **encadrement plus strict** des conditions de cautionnement à savoir l'**obligation de financement dès la reconnaissance du sinistre**, les cautions ne pouvant invoquer un « mauvais » dossier à ce moment. L'organisme cautionneur doit étudier le dossier avant acceptation et non après...