

de :

le 12 avril 2014

**Manuel MESTRE**

Président de l'association  
Copropropriétaires Grand Phénix-Le Lioran  
65 av. de Gournay, 94 800 Villejuif  
06 08 53 36 75  
communication@grandphenix-lioran.fr

*Lettre adressée aux élus de l'Assemblée Nationale et du Sénat*

\*\*\*

**Lettre ouverte de victimes de programmes immobiliers jamais achevés :  
Pour une garantie d'achèvement extrinsèque qui nous garantisse**

**L'ordonnance No 2013-890 du 3 octobre 2013  
a été un véritable progrès mais il faut aller plus loin**

Avec cette ordonnance relative à la garantie financière en cas de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), les promoteurs seront dès le 1er janvier 2015 obligés d'avoir une garantie extrinsèque d'achèvement donnée par un tiers (banque, fonds de garantie, assurance) pour construire en VEFA.

Mais chaque jour l'actualité continue apporte son lot de scandales sur le non achèvement d'opérations de Vente en État Futur d' Achèvement. L'histoire de notre programme de la résidence Grand Phénix au Lioran (Cantal) pointe déjà toutes les difficultés et les limites de ce dispositif législatif qui devrait être encore renforcé et encadré dans son exécution par l'État afin de ne pas la rendre immédiatement caduque et continuer à voir la multiplication de situations dramatiques et l'émergence d'une classe de français copropriétaires de rien...

Nous sommes 178 propriétaires (110 familles). Nous luttons depuis début 2007 pour l'achèvement de notre résidence. Après l'arrêt du chantier en 2008 et la mise en redressement judiciaire du promoteur la SCV Merboul Lioran (2009), en 2010 la Banque Populaire du Sud, banque du promoteur et garant d'achèvement extrinsèque du promoteur et des acquéreurs, a fait nommer un administrateur ad hoc par le tribunal de Grande Instance d'Aurillac, obtenu le 20 décembre 2010 un permis modificatif par la Mairie de Laveissière, mené les études et la passation d'un marché avec l'entreprise Fabre Vinci.

Brusquement la banque a fait volte face sans raison au premier trimestre 2011 et a démarré un marathon judiciaire contre les acquéreurs en tentant de révoquer son administrateur ad hoc, en dénonçant sans succès la compétence du Tribunal de Commerce d'Aurillac à juger, en tentant vainement d'obtenir la mise en liquidation de la société de promotion.

Depuis 2011, à chaque audience et dans chaque procédure, elle demande aux acquéreurs de justifier leurs qualités par la production des 178 actes de vente, et plus récemment les contrats de crédits et l'état de paiement de ces crédits. C'est ainsi que le 9 janvier 2014 au TGI d'Aurillac (dossier 09/00116), la Banque Populaire du Sud a été déboutée de ses pressions sur les experts et demandes absurdes de pièces aux acquéreurs du Grand Phénix au Lioran. Déjà dans une ordonnance de la cour d'appel de Riom du 15 décembre 2011. La présidente du tribunal avait écrit dans son ordonnance que : "*la Banque Populaire du Sud est de mauvaise foi à prétendre que ces actes ne lui ont pas été communiqués*".

L'obstruction à la justice et l'instrumentalisation de l'appareil judiciaire par ces demandes répétées visent uniquement dans notre cas à dépasser la date du 20 décembre 2014 où le permis de 2010 deviendra caduc. Généralement, l'autre aspect de la stratégie du gain de temps consiste à épuiser financièrement et moralement les acquéreurs. Nous avons maintes fois dénoncé cela à la direction de la Banque Populaire du Sud ainsi qu'au Conseil de Surveillance et au Comité de direction générale du groupe BPCE dont nous avons interpellé la plupart des dirigeants sans aucune réaction. Ils continuent froidement de l'ignorer et nous mènent sans état d'âme à la ruine. Nous subissons ainsi une inadmissible double peine bancaire : nous sommes forcés de continuer à payer les crédits que nous avons contractés pour conserver le droit à acquérir un bien que la Banque Populaire du Sud refuse d'achever.

Le 13 janvier dernier, le Préfet du Cantal et le Président du Conseil Général se sont émus de notre situation et de la procédure judiciaire que la Banque Populaire du Sud organise contre nous. Ils ont décidé de passer outre la réserve que les autorités observent dans les affaires de droit privé, pour rappeler les principes simples de moralité et de déontologie qui fondent leurs missions de veille à l'ordre public et à la cohésion sociale, et que la Banque Populaire du Sud s'emploie à rompre par tous ses moyens (temps, argent, avocats).

A la suite de cette rencontre, le Préfet du Cantal a écrit au Ministre de l'Économie et à celui du Budget pour leur expliquer la situation. En conclusion de sa lettre il écrit : « *Cette situation place ces personnes dans une situation financière très difficile. Certains d'entre eux sont en faillite personnelle. Face au comportement peu responsable de la Banque Populaire du Sud, je préconise que les difficultés financières de ces personnes (liste en pièce jointe) puisse être examinée avec mansuétude et que les obligations contractuelles et déontologiques de la BPS lui soient rappelées avec force* ».

## **Aussi pour sécuriser la situation des futurs acquéreurs en VEFA, nous proposons aux débats les idées suivantes :**

### **Recenser et agréer les promoteurs « garantissables »**

- Les promoteurs devraient disposer d'un numéro d'agrément national, leurs dirigeants justifiant de qualifications professionnelles avérées, leur activité n'ayant connu aucun sinistre dans les 3 années précédentes.
- Si le promoteur agréé n'est pas cautionné par un tiers (banque, établissement financier), il devrait obligatoirement l'être soit par un fonds de solidarité professionnel ou gouvernemental, soit par la Caisse des Dépôts et Consignations, etc.

### **Renforcer l'exécution de la garantie d'achèvement extrinsèque**

- L'exécution de la garantie d'achèvement extrinsèque devrait être assimilée à celle de l'assurance dommages-ouvrage instituée par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 avec la mise en œuvre d'une procédure amiable encadrée aux délais stricts (60, 90 et 105 jours).
- La naissance du Syndicat des Copropriétaires doit se faire dès les premières ventes et non pas quand l'immeuble est achevé au sens du Code de la Construction. Cela permettrait d'associer et de responsabiliser les acquéreurs plus directement à la surveillance et au suivi de chantier et établirait un surcroît de lien social entre acquéreurs bénéfique à la prévention/résolution rapide des sinistres-chantier et à la vie future de la copropriété.
- Les provisions passées par les banques sur leur garantie d'achèvement extrinsèque ne doivent plus être défiscalisées afin de ne pas les inciter en cas de sinistre à résister à leur exécution pour en tirer un bénéfice fiscal.

### **Le rôle des notaires doit être renforcé dans le cadre des VEFA**

- Il faut exiger que le notaire informe clairement par écrit l'acquéreur sur les conditions de la garantie d'achèvement souscrite.

### **Les procédures d'appels de fonds doivent être mieux encadrées**

- Il faut exiger le contrôle par le garant d'achèvement des appels de fonds qui doivent être faits uniquement pour des travaux réellement réalisés et terminés et non pour des travaux en cours ou simplement commencés.

## **La réglementation des retards de livraison et leurs pénalités doit être revue**

- Le non-respect de la date de livraison contractuelle devrait être une condition de droit suffisante pour l'exécution de la Garantie d'Achèvement Extrinsèque.
- La garantie extrinsèque devrait être « liquide ». Ainsi le montant des pénalités de retard exigible par l'acquéreur dès le premier jour de retard serait dans ce cas directement prélevé sur le montant du cautionnement.

## **Un renforcement les obligations des organismes de prêts aux acquéreurs**

- Avant de débloquer les fonds, l'organisme qui accorde un prêt à l'acquéreur devrait s'assurer que le promoteur est agréé, solvable, que le plan de financement de l'opération est viable, qu'il a la caution d'un tiers, et donc que l'organisme de prêt ne prend pas de risque ni pour lui, ni pour l'acquéreur en accordant le financement comme cela est déjà obligatoire pour l'achat de maisons individuelles en VEFA.
- Pour soulager financièrement les acquéreurs non livrés et responsabiliser l'ensemble des acteurs du crédit bancaire, l'application de l'article L. 312-19 devrait être systématique et automatique. La nomination et la remise du rapport de l'expert judiciaire étant souvent longues à obtenir, la remise du rapport d'expertise ne devrait pas être introductive à la suspension mais conclusive en la confirmant ou l'infirmand dans une deuxième audience de la procédure en référé existant actuellement.

Mesdames les Députées, Messieurs les Députés, ce sont tous les français candidats à l'accession à la propriété et à l'investissement immobilier qui sont concernés. Il faut que vous alliez plus loin sur cette ordonnance que vous avez ratifiée !

Les scandales des immeubles inachevés entament tous les jours la confiance que nous pouvons tous avoir dans les lois en vigueur, le fonctionnement de l'appareil judiciaire, le professionnalisme des acteurs de la construction et des banques qui financent et garantissent.

Tous les copropriétaires naufragés des banques qui refusent d'exécuter leurs garanties d'achèvement alors qu'elles n'ont rien fait pour contrôler ce qu'elles garantissent, réclament la compréhension et le soutien des élus, de l'opinion et des pouvoirs publics.

Nous souhaitons que nos préoccupations et les idées d'amélioration que nous avons exposées soient relayées dans les débats parlementaires, et à cette fin nous restons à votre disposition pour poursuivre la réflexion.

Mesdames les Sénatrices et Députées, Messieurs les Sénateurs et Députés, nous souhaitons être entendus par la commission des affaires économiques qui a introduit la ratification de l'ordonnance No 2013-890 du 3 octobre 2013 pour l'amender afin que nous tous, les acquéreurs en VEFA, puissions disposer d'un cadre légal encore plus sûr et de garanties dignes des valeurs de notre République.

**Manuel MESTRE**

Président de l'association Copropriétaires Grand Phénix-Le Lioran

