

Immobilier - Garantie d'achèvement

La protection des acquéreurs à l'heure de la réforme



■ **Élise Mignard**,
avocat, Gide Loyrette
Noel, département
assurances-risques
industriels-transport

Une ordonnance relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) a été publiée le 3 octobre 2013. Ses dispositions s'appliqueront aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire sera déposée à compter du 1^{er} janvier 2015. Actuellement, le code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que le vendeur en Vefa doit justifier, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'une garantie d'achèvement de l'immeuble ou d'une garantie du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat. La garantie de remboursement revêt la forme d'un cautionnement délivré par une banque, un établissement financier habilité à effectuer des opérations de crédit immobilier ou une entreprise d'assurances. On parle d'une garantie « financière » ou « extrinsèque ».

Fin de la garantie intrinsèque

Outre sa forme extrinsèque et financière, c'est-à-dire délivrée par l'un des établissements susvisés, la garantie d'achèvement peut être également intrinsèque, c'est-à-dire reposant sur l'existence, au moment de la vente, de conditions permettant de supposer que l'opération immobilière sera menée à bonne fin. Ces conditions sont la mise hors d'eau de l'immeuble et l'absence de privilège ou

d'hypothèque, ou bien l'achèvement des fondations avec un financement assuré à hauteur de 75 %.

Le rapport remis à la présidence de la République relatif à cette ordonnance précise « qu'en pratique, cette garantie intrinsèque d'achèvement s'est révélée source de difficultés ». C'est la défaillance des promoteurs qui est visée. Ainsi, l'ordonnance supprime définitivement le recours à la garantie intrinsèque pour imposer le recours à la garantie financière d'achèvement de l'immeuble (ou de remboursement) s'agissant des contrats de Vefa.

Une évolution structurante

Le rapport mentionne également que « l'objectif recherché est de permettre une meilleure sécurisation financière des acquéreurs et un retour à la confiance des consommateurs dans le secteur de la promotion immobilière, donc une relance de ce secteur. »

Cependant, une partie de la doctrine critique déjà cette mesure radicale, dont l'effet pourrait être une fragilisation de la situation de certains promoteurs, en particulier les petites et moyennes structures, dont le choix se portait sur la garantie intrinsèque pour des raisons de coût, d'indépendance ou d'opportunité (RDI 2013, p. 526, Olivier Tournafond). Il est tout à fait clair que ce choix ne leur sera plus possible et que toute opération en Vefa sera conditionnée, à partir de 2015, à la souscription d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une entreprise d'assurances.

Le bien-fondé de cette réforme se pose d'autant plus que 5 % seulement des opérations de Vefa sont réalisées sous garantie intrinsèque. Gageons qu'entre sécurisation des acquéreurs et garantie financière imposée aux promoteurs, le secteur saura trouver son équilibre, ce que l'on ne pourra vérifier qu'à l'horizon des années 2016-2017. ■

À partir de 2015, toute opération en Vefa exigera une garantie financière. Cette mesure radicale pourrait fragiliser certains promoteurs, en particulier les petites structures.