

## PROPOSITIONS DE REFORME

# VEFA : faut-il supprimer la garantie intrinsèque ?

De nombreux acquéreurs de logements sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ont alerté le Médiateur de la République sur la gravité de leur situation. C'est en effet un drame financier que vivent ces acquéreurs qui ont payé parfois jusqu'à 90 % du prix de leur logement et ne disposent plus à présent en échange que de dettes et d'un bien inachevé. Ces particuliers, souvent ignorants des arcanes du droit de la construction, ont eu la malchance d'accepter, à titre de garantie d'achèvement de l'immeuble, la garantie dite intrinsèque prévue à l'article R. 261-18 du code de la construction et de l'habitation. Contrairement à la garantie extrinsèque, généralement utilisée et qui suppose un garant extérieur (banque, assurance...), la garantie intrinsèque repose sur « les conditions propres à l'opération ». Ainsi, en l'absence de tout garant extérieur, la faillite du promoteur entraîne l'anéantissement de la garantie sans recours possible.

Le gouvernement a tenté de palier certains travers du dispositif en publiant un décret du 27 septembre 2010, pour mieux définir la notion de fonds nécessaires à l'opération, fiabiliser les attestations de réalisation de travaux et encadrer les étapes de paiements. Pour autant, ce décret ne résout pas la question de l'achèvement de l'immeuble en cas de défaillance du promoteur : aucune solution de rattrapage n'existe. Or, les acquéreurs ignorent lors de l'achat qu'ils vont « sauter sans filet ».

C'est pourquoi le Médiateur de la République a récemment réuni l'ensemble des acteurs : collectifs de victimes, ministères intéressés, représentants du Notariat, ceux des promoteurs, ainsi que plusieurs universitaires reconnus. Madame Corinne ERHEL, député des Côtes d'Armor et Monsieur Armand JUNG, député du Bas-Rhin ont également participé à ces travaux. Le Médiateur formulera prochainement une proposition de réforme visant à empêcher à l'avenir le renouvellement des désastres financiers observés. L'interdiction de la garantie intrinsèque n'est pas la seule mesure possible. Sont aussi envisageables : la création d'un fonds de garantie alimenté par les vendeurs, l'instauration de seuils légaux de concordance entre l'importance du programme, son coût et le chiffre d'affaires du promoteur, l'obligation pour ces derniers de verser des fonds sur un compte séquestre ou le contrôle par un organisme indépendant de la vérification de l'aptitude financière du promoteur. Dans tous les cas, une information préalable claire et réitérée des acquéreurs devra enfin être imposée.