

Vente sur plan, les acquéreurs mieux protégés

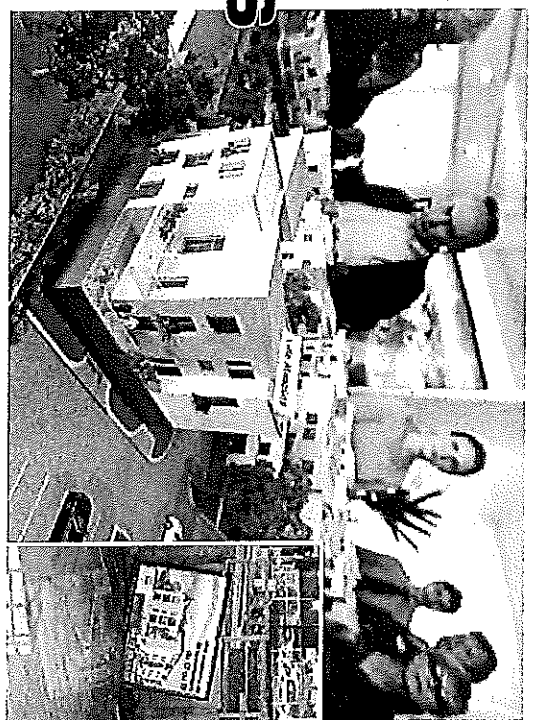
Lorsqu'un promoteur vend un logement sur plan, il peut fournir lui-même la garantie d'achèvement du bien. Le décret du 27 septembre 2010, qui entre en vigueur le 1^{er} avril 2011, cherche à mieux protéger les acquéreurs.



ans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (Véfa), communément dénommée « vente sur plan », l'acquéreur achète un bien immobilier qui n'existe pas encore. Il en devient propriétaire au fur et à mesure de l'avance des travaux et des paiements demandés par le promoteur. Celui-ci doit obligatoirement proposer à l'acheteur, lors de l'acte d'achat notarié, une garantie, qui prend fin à l'achèvement de l'immeuble (art. L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation).

LES CONDITIONS D'OCTROI DE LA GARANTIE INTRINSÈQUE DURCIES

L'achèvement de l'immeuble peut également être garanti par le promoteur lui-même, sur ses fonds propres, ce qui lui évite de souscrire une assurance spécifique. On parle alors de garantie intrinsèque. Cette formule est rarement retenue dans les Vefa, car elle présente des risques très élevés pour l'acquéreur. En effet, si le promoteur - de bonne ou de mauvaise foi - ne peut pas acheter le chantier ou s'il fait faillite, l'acquéreur n'est, en réalité, garanti ni de l'achèvement de l'immeuble ni du remboursement des sommes qu'il a versées. L'acheteur n'ayant pas le remboursement des sommes qu'il a versées, la nature de la garantie qui lui est proposée, il doit se contenter d'accepter, ou non, de signer une vente incluant une garantie intrinsèque. Pour cette raison, le décret du 27 septembre 2010 (n° 2010-1128, JO du 29) a précisé les conditions



Légende xrlgldj/ texte vert pourront se répartir lesru estyhtd yr htsxr hgxdt hkhng xhghghghf lesru estyhtd yr htsxr. San vertine ero odolelm

dans lesquelles un promoteur peut y recourir et l'a encadrée plus strictement afin de limiter les risques pesant sur les acquéreurs. Ce décret vient ainsi compléter l'article R. 261-18 du code de la construction et de l'habitation, qui régit le recours à la garantie intrinsèque. Le promoteur ne peut, désormais, fournir une garantie intrinsèque que dans deux cas. Premièrement, l'immeuble doit être mis hors d'eau - sa structure et son toit sont construits - et la construction n'a été grevée d'aucun privilège, nantissement ou gage immobilier. En second lieu, il faut que les fondations de l'immeuble soient achevées, le projet financé à hauteur de 75 % de son montant total et que le promoteur ait ouvert un compte unique, propre à l'opération, auprès d'un établissement de crédit et s'engage à y centraliser les fonds assurant le financement du ou des immeubles. « Cette dernière obligation n'existe pas avant le décret, mais risque d'être insuffisante dans la mesure où le promoteur peut y préférer librement des fonds et les détourner s'il est de mauvaise foi, regrette Marc Gadoux, président

de Pierre Émile. Ce cas de figure est impossible dans le cadre d'une garantie extrinsèque. Les risques étant limités à l'ordre de la banque, c'est elle qui verse les fonds au promoteur. »

LE PROMOTEUR DOIT JUSTIFIER DES FONDS DONNÉS EN GARANTIE

Le principal apport du décret est de préciser la nature des fonds dont le promoteur doit pouvoir justifier

pour recourir à la garantie intrinsèque. Jusqu'à présent, pour vérifier si le seuil de 75 % était respecté, il suffisait de comptabiliser les fonds du promoteur investis dans l'opération, le montant des ventes déduites déjà conclues et les crédits confirmés des banques. Or, il était aisé de justifier du respect de ce seuil, même artificiellement : afin de prouver, relève bancaire à l'appui,

FREDÉRIC JOUVON, NOTAIRE À PARIS

La garantie intrinsèque est **revient donc au notaire** abusivement dénommée **d'être très vigilante lorsque** ainsi, car il ne s'agit pas, **le promoteur donne une** à proprement parler, d'une **taelle garantie : après avoir** garantie. Elle représente **centralisé l'ensemble des** éléments du dossier **er au stade d'avancement** **ster émanant du** **acheteur de la nature de** **la garantie intrinsèque »**

Juste une forte probabilité **doit rédiger l'acte de vente.** que le projet du construc- **Il doit informer l'acquéreur** **teur ira à son terme. Il** **de la nature de cette garan-**

qu'il avait les fonds, le promoteur **pouvait se faire prêter de l'argent par** **un ami - et le rembourser dans la** **fourde - ou réaliser des ventes ficti-** **ves, et les annuler par la suite.** **Le respect de ce seuil de 75 % est,** **désormais, strictement encadré.** **D'une part, les sommes provenant** **d'emprunts personnels ne seront** **plus comptabilisées comme des** **fonds propres du vendeur. D'autre** **part, seules sont considérées comme** **des ventes déjà conclues celles pour** **lesquelles l'acquéreur a fourni une** **attestation bancaire précisant qu'il** **dispose soit des fonds nécessaires à** **l'achat soit d'un crédit confirmé par** **l'établissement prêteur. Enfin, les** **crédits confirmés des banques aux** **promoteurs s'entendent exclusive-** **ment des crédits certains, irrévoca-** **bles et maintenus jusqu'à l'achève-** **ment de l'opération. « Cela équivaut** **à un dévot en compte que la banque** **s'engage à maintenir jusqu'au terme** **de l'opération et qui permet, dans la** **limite d'un plafond, de financer le pro-** **jet », explique Marc Gadoux.**

L'acquéreur qui signe un contrat **de vente comportant une garan-** **tie intrinsèque doit être informé** **qu'il peut vérifier le financement** **du promoteur à l'étude du notaire**

CE QU'ILS EN PENSENT

P. MATIAS

chargé de l'acte. Deront y être mis à sa disposition des attestations du notaire pour les ventes déjà conclues et des attestations des banques pour justifier des fonds propres ou des crédits confirmés du promoteur.

LES PAIEMENTS SUIVENT L'AVANCÉE DU CHANTIER

Dans une Veia, le règlement du bien s'effectue de manière échelonnée, en fonction de l'avancement des travaux. Si le promoteur fournit une garantie extrinsèque, l'acquéreur doit acquitter 35 % du prix à l'achèvement des fondations; 70 % à la mise hors d'eau; 95 % à l'achèvement de l'immeuble, le solde étant versé à la livraison du logement. Dans le cas d'une garantie intrinsèque, le décret fixe, désormais, un meilleur échelonnement: 35 % à l'achèvement des fondations; 50 % à l'achèvement du plancher haut du rez-de-

CE QU'ILS EN PENSENT

MARC GEDOUX, DIRECTEUR DE PIERRE ÉTOILE, PROMOTEUR.

L'intérêt de la garantie intrinsèque est de dispenser les petits promoteurs disposant des fonds nécessaires pour mener à bien le projet de recourir à une assurance qui leur coûte très cher, de 0,40 à 0,60 % du prix de commercialisation du programme. Malheureusement, ce décret ne met pas les acquéreurs à l'abri de graves déconvenues, car il n'assure aucunement l'achèvement. J'estime, d'ailleurs, que le recours à la garantie intrinsèque devrait être impossible pour les opérations dépassant 5 ou 6 millions d'euros. En Île-de-France, par exemple, rares sont les opérations



« On ne devrait pas recourir à la garantie intrinsèque au-delà de 5 millions d'euros »

et advenir, en principe, vérifier la solvabilité du financement. Leur responsabilité pourrait donc être mise en cause par les acquéreurs lésés.

de-chaussée; 65 % à l'achèvement du dernier plancher haut; 70 % à la mise hors d'eau; 80 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air (pose des fenêtres); 90 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage; 95 % à l'achèvement de l'immeuble et le solde ment dit, des qu'il est habitable, le lors de la livraison. Parallèlement, le vendeur doit joindre à chaque appel de fonds une attestation sur l'avancée des travaux établie par l'architecte, le maître d'œuvre ou un bureau d'études spécialisé. Cette disposition représente un progrès dans la mesure où elle permet de suivre l'avancement des travaux. En outre, les sommes versées par l'acquéreur doivent être obligatoirement déposées sur le compte ouvert par le promoteur pour l'opération concernée.

LA GARANTIE PREND FIN À L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Qu'elle soit extrinsèque ou intrinsèque, la garantie du promoteur prend fin à l'achèvement des travaux, l'opération ayant été menée à son terme. L'article R. 261-1 du code de la construction considère qu'il y a achèvement, voir l'immeuble achevé et aura bien

« lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat ». Autre-ment dit, des qu'il est habitable, le bien est considéré comme achevé. De simples modifications ou défauts de conformité qui n'en empêchent pas l'usage relèvent, non pas de la garantie d'achèvement, mais de la garantie des vices de construction et des défauts de conformité, laquelle se prolonge après la livraison. Jusqu'à présent, l'achèvement des travaux était attesté, au choix du promoteur, soit par un homme de l'art, le tribunal de grande instance (TGI).

Le décret du 27 septembre 2010 impose que l'achèvement soit exclusivement constaté par une personne nommée par le TGI. Reste que ces avancées ne règlent pas le problème de fond. En cas d'abandon du chantier par le promoteur, l'acquéreur n'a aucune chance de recourir à cette garantie. Les notaires se montrent, en effet, réticents à régulariser de telles ventes. Ils ont un devoir de conseil

et doivent, en principe, vérifier la solvabilité du financement. Leur responsabilité pourrait donc être mise en cause par les acquéreurs lésés.

DIANE DE TUSNAY