

Ordonnance relative à la vente en l'état futur d'achèvement : sécuriser les acquéreurs

Suite à l'engagement annoncé par le Président de la République le 21 mars 2013, dans le cadre du Plan d'investissement pour le logement, le Gouvernement a été autorisé, par la loi promulguée le 1^{er} juillet 2013, à prendre par voie d'ordonnances des mesures législatives pour faciliter et accélérer la construction de logements.

Dans ce cadre, une ordonnance a été présentée en Conseil des ministres le 2 octobre 2013 par Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement. Elle comprend des dispositions qui visent à **sécuriser les acheteurs en cas de défaillance du promoteur en mettant fin à la pratique de la garantie intrinsèque.**

Cette ordonnance sera applicable au 1^{er} janvier 2015, après une **période transitoire** permettant aux promoteurs de s'adapter aux nouvelles règles en vigueur.

Le cas particulier des ventes en l'état futur d'achèvement

Créer les conditions favorables à l'achat pour les acquéreurs de logements neufs passe par la **sécurisation de leur parcours et de leurs investissements en cas de défaillance du promoteur**, ainsi que la restauration d'un climat de confiance entre les candidats à l'acquisition et les promoteurs. C'est particulièrement le cas pour les ventes en l'état futur d'achèvement (Véfa) pour lesquelles les risques peuvent être plus importants.

La vente en l'état futur d'achèvement est une transaction effectuée avant que les logements ne soient construits et la signature du contrat se fait généralement sur plan. Le promoteur a alors l'obligation légale de garantir l'achèvement des travaux.

Le système de protection des acquéreurs se fonde sur la **garantie financière d'achèvement** qui peut être **intrinsèque** et impose des contraintes de financement au promoteur, ou **extrinsèque** lorsque la garantie d'achèvement est prise en charge par un tiers, le plus souvent un assureur.

Mettre fin au système de la garantir intrinsèque

Même si des améliorations ont été apportées à la garantie intrinsèque, ce système est resté peu fiable pour **les acquéreurs, qui ne disposent pas de recours pour financer les travaux restants lorsque le promoteur fait faillite.** Les failles inhérentes à ce système de garantie ont eu des conséquences humaines et financières parfois catastrophiques.

Pour lutter contre les promoteurs imprudents et protéger des défaillances les investisseurs en Véfa, **l'ordonnance supprime la garantie intrinsèque à compter du 1^{er} janvier 2015.**

La garantie extrinsèque devient la norme : une garantie financière apportée par un tiers sera exigée et prendra la relève du promoteur défaillant, pour apporter les fonds nécessaires à l'achèvement des travaux.

Les promoteurs ont jusqu'au 1^{er} janvier 2015 pour se garantir auprès d'assureurs, ou d'établissements bancaires.