

ORDONNANCE

relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement

NOR : ETLX1320269R/Bleue-1

RAPPORT AU PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE

Monsieur le Président de la République,

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est la vente d'un bien immobilier avant son achèvement : le vendeur s'engage à achever l'immeuble, qui devient la propriété de l'acquéreur à mesure de l'exécution des ouvrages, et l'acquéreur s'engage à payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Dans ce type d'opérations, le promoteur doit justifier d'une garantie d'achèvement ou de remboursement. La garantie d'achèvement peut être soit extrinsèque (délivrée par un établissement de crédit ou une société d'assurance), soit intrinsèque (dès lors que l'opération répond, au moment de la vente, à certaines conditions permettant de présumer que l'opération sera menée à son terme). Or, en pratique, cette dernière s'est révélée source de difficultés, ce qui a conduit le Gouvernement à envisager sa suppression, à l'issue d'une période transitoire, afin de sécuriser les acquéreurs.

Il a été habilité à cette fin par le 7^o de l'article 1^{er} de la loi n° 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction à prendre par voie d'ordonnances toute mesure propre à « rendre obligatoire, à l'issue d'une période transitoire, le recours à une garantie financière d'achèvement extrinsèque pour les opérations de vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte ».

La présente ordonnance met donc en place le recours obligatoire à la garantie financière d'achèvement extrinsèque pour les opérations en VEFA.

L'objectif recherché est de permettre une meilleure sécurisation financière des acquéreurs et un retour de la confiance des consommateurs dans le secteur de la promotion immobilière et donc une relance de ce secteur.

L'article 1^{er} crée dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 261-10-1 qui prévoit une obligation pour le vendeur de souscrire, avant la conclusion d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière de remboursement.

L'article 2 modifie l'article L. 261-11 afin de prévoir que le contrat devra comporter la justification de la garantie financière d'achèvement ou de remboursement et qu'une attestation établie par le garant devra être annexée au contrat.

L'article 3 prévoit que l'ordonnance s'applique aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2015.

Tel est l'objet de la présente ordonnance que nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre profond respect.

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'égalité des
territoires et du logement

ORDONNANCE n° du

relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement

NOR : ETLX1320269R/Bleue-1

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

SUR le rapport du Premier ministre et de la ministre de l'égalité des territoires et du logement,

VU la Constitution, notamment son article 38 ;

VU le code civil ;

VU le code de la construction et de l'habitation ;

VU la loi n° 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction, notamment son article 1^{er} ;

VU l'avis du comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 17 juillet 2013 ;

Le Conseil d'Etat entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

ORDONNE

Article 1^{er}

Après l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 261-10-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 261-10-1.* - Avant la conclusion d'un contrat prévu à l'article L. 261-10, le vendeur souscrit une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement. »

Article 2

Le cinquième alinéa de l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« *d)* Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3 du code civil, reproduit à l'article L. 261-3 du présent code, la justification de la garantie financière prescrite à l'article L. 261-10-1, l'attestation de la garantie étant établie par le garant et annexée au contrat. »

Article 3

La présente ordonnance s'applique aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2015.

Article 4

Le Premier ministre et la ministre de l'égalité des territoires et du logement sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Fait le

**PAR LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE :
LE PREMIER MINISTRE,**

La ministre de l'égalité des territoires
et du logement,