



IMMO

Réagir à la faillite d'un promoteur

La crise de l'immobilier affecte en premier lieu les acheteurs, mais pas seulement. Effet domino oblige, les promoteurs sont aussi pris dans la tourmente. Nos conseils pour vous défendre efficacement si le chantier tourne court. © PAR VALÉRIE VALIN-STEIN

Les chiffres de la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI) parlent d'eux-mêmes. Entre le premier semestre 2023 et celui de 2022, les mises en vente et les ventes de logements neufs se sont effondrées de respectivement 28,8% et 30,8%. Même si le phénomène est encore marginal, on déplore les premiers dépôts de bilan. « *La société Altares, qui étudie les défaillances d'entreprises, fait état d'une hausse de 22% des défaillances de promoteurs entre 2019 et 2023* », relève Loïc Chapeaux, directeur des affaires économiques de la Fédération française du bâtiment (FFB).

« *J'ai la conviction que la situation est beaucoup plus grave qu'on le laisse paraître. Les programmes ont énormément de mal à s'écouler* », s'inquiète un observateur affûté du secteur. De nombreux projets sont, en effet, dans un équilibre financier précaire. « *Les*

difficultés commencent une fois bouclée la précommercialisation exigée par la banque pour accorder les garanties. Cela correspond à 50 ou 60% des appartements vendus. Le chantier peut alors démarrer. Si les lots restants ne trouvent pas rapidement preneurs, il y a un problème, car les lignes de crédit arrivent à échéance. Elles ne courent pas jusqu'à la livraison, le programme étant censé avoir été entièrement commercialisé avant », explique Benjamin Nicaise, président du groupe Consultim. Les faillites de promoteurs pourraient s'accroître si la crise perdure.

Bien choisir l'entreprise

Pour les acquéreurs, dans le contexte actuel, il est nécessaire de bien sélectionner son promoteur et de s'entourer de certaines précautions (voir p. 48). Si les

grands opérateurs (Nexity, Ogic...) présentent d'indéniables gages de solidité, ce ne sont, heureusement, pas les seuls. « *Il faut regarder d'où vient l'argent et à qui il appartient. Des groupes qui sont en coopérative, comme Gambetta, ou ceux qui ont gardé le capital d'origine dans la famille et n'en ont pas cédé une partie à un fonds financier qui se retirera en cas de problème, ou encore qui ne sont pas endettés, sont sécurisants* », analyse Norbert Fanchon, président du directoire du groupe Gambetta. Des structures telles que Giboire, MDH ou encore Promogim remplissent ces critères (elles possèdent un capital familial et n'ont pas de dette).

Si la notoriété est un bon indicateur, ce n'est pas une assurance tout risque. La preuve, l'angevin Carrèneuf qui avait pignon sur rue a été mis en liquidation judiciaire au printemps dernier, entraînant dans sa chute moult propriétaires et artisans.



Des garde-fous spécifiques

En plus de sélectionner un promoteur aux reins solides, acheter sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement (Véfa), communément appelé « achat sur plan », offre plusieurs garanties. « Depuis 2015, les acquéreurs d'un bien immobilier en Véfa sont protégés par la garantie financière d'achèvement, GFA, extrinsèque [assurée par une banque, un assureur ou une société de caution mutuelle] prévue à l'article L 261-10-1 du code de la construction et de l'habitation », souligne maître Frédéric Coppinger, de Coblence avocats, à Paris. À la GFA s'ajoutent d'autres protections, telle que la garantie prix ferme et définitif qui assure que le prix ne subira aucun changement, sauf en cas de modifications d'aménagement. Ou la garantie de parfait achèvement (GPA) qui couvre, pendant l'année

GETTY IMAGES/WESTEND61

+ 22%

C'est l'évolution des défaillances de promoteurs immobiliers entre 2019 et 2023.

Source : Altares Dun & Bradstreet

de la réception du logement (elle a lieu entre le promoteur et les différents corps de métiers, l'acheteur n'étant présent qu'à la livraison), les désordres ou malfaçons ayant fait l'objet de réserves sur le procès-verbal de livraison ou ceux qui sont apparus postérieurement. La garantie biennale (de bon fonctionnement), de son côté, impose au constructeur, pendant les 2 ans de la réception des travaux, de réparer ou remplacer les équipements défaillants. Quant à la garantie décennale, elle couvre, pendant 10 ans, après réception des travaux les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant inutilisable. Citons,

enfin, l'assurance dommages-ouvrage (DO) qui garantit le remboursement ou la réparation des désordres relevant de la décennale sans recherche de responsabilité.

Les retards, un signal à surveiller

Vous avez déjà acheté ? Lorsque vous signez un contrat avec un promoteur, on vous fixe une date de livraison en trimestre. Si quelques jours, voire 2 ou 3 semaines de retard sont possibles, au-delà, cela peut devenir problématique. « C'est le cas lorsque le trimestre initialement fixé pour la livraison est terminé. Certains retards, considérés comme légitimes, font l'objet de clauses dans l'acte de vente : par exemple, la faillite d'un sous-traitant ou la survenue d'intempéries. Des justificatifs sont alors fournis par la caisse des congés payés du bâtiment. En revanche, si le promoteur ne prend pas les devants... »

... pour communiquer, ne répond pas aux demandes d'explications ou bien avec des motifs flous ou incohérents, il peut y avoir lieu de s'inquiéter», détaille Aurore Tabordet-Mérigoux, avocate associée d'ATP Avocats, à Paris. Commencez par envoyer un courriel à l'interlocuteur en charge des relations entre les acheteurs et le promoteur. Si votre demande reste lettre morte, adressez, en recommandé, une mise en demeure au promoteur. «Il faut exiger qu'il justifie le retard, lui rappeler les conditions de livraison prévues et lui fixer une nouvelle date», liste l'avocate Ganaëlle Soussens, spécialisée en droit immobilier, à Paris. Sans réponse satisfaisante, vous devrez faire appel à un avocat.

Les conséquences sont moins lourdes si la défaillance a lieu avant la livraison

En cas de problème avec un promoteur, plusieurs acquéreurs sont concernés. Il est judicieux de les identifier afin d'envisager une stratégie commune et mutualiser les coûts judiciaires. Si « l'action de groupe » est impossible en matière de transactions immobilières (seulement pour les locations) vous avez la possibilité d'entreprendre une « action col-

lective ». Elle permet à un groupe de personnes qui ont un intérêt commun de se regrouper dans une action en justice unique pour faire valoir leurs droits ou obtenir l'indemnisation d'un préjudice.

Utiliser la garantie d'achèvement

Lorsque la défaillance du promoteur intervient avant la livraison, vous pouvez assigner le garant d'achèvement au titre de la GFA. « Il est en mesure de terminer l'immeuble quel que soit l'avancement des travaux », rassure Laurent Pierson d'Autrey, directeur de clientèle au département construction du courtier en assurances Verspieren. En prati-...



LUCIEN LUNG POUR LE PARTICULIER

DAVID RODRIGUES, juriste à l'association Consommation, logement, cadre de vie (CLCV)

Les points à vérifier avant de s'engager

Mieux vaut s'entourer d'un minimum de précautions avant de contracter avec un intervenant récent, local ou de petite taille. Par exemple, acheter un état complet de l'entreprise sur un site tel qu'Infogreffe. Cela coûte une centaine d'euros, mais on dispose d'un aperçu complet des finances de la société. Certaines informations, comme l'existence d'un nantissement, ne sont pas un bon signe et doivent inciter à la vigilance. Une fois la solvabilité du promoteur vérifiée, il est conseillé d'aller voir ses réalisations récentes. Sont-elles complètement terminées, les abords – trottoirs, espaces verts – ont-ils été réalisés ? Il est aussi possible de parcourir les forums internet pour appréhender les retours sur les délais, la qualité de la communication et la célérité du promoteur à lever les éventuelles réserves. Enfin, il faut bien regarder auprès de quelles compagnies il a souscrit ses assurances. Prudence si celles-ci ont leur siège social dans des lieux exotiques.

... que, c'est un maître d'œuvre ou un autre promoteur qui va finir le programme. «*L'achèvement s'entend d'un achèvement conforme au contrat, par référence non seulement à la notice descriptive et aux plans qui sont annexés, mais également à la réalisation de travaux conformes au permis de construire* », précise maître Coppinger. Sous-entendu : les travaux modificatifs acquéreur (TMA) convenus avec le promoteur (transformation d'une salle de bains en salle d'eau, création d'une cuisine ouverte...) ne seront pas pris en compte. Pas plus, d'ailleurs, que les éventuelles malfaçons ne rendant pas l'ouvrage ou les éléments d'équipement impropres à leur destination. «*La GFA ne couvre pas non plus l'aménagement des extérieurs, comme les espaces verts, par exemple. Tout au plus va-t-elle permettre un accès minimal à l'immeuble et aux garages* », complète maître Marc Rouxel, avocat associé chez Consilium Avocats, à Angers, en charge de la défense d'une partie des clients de Carréneuf.

Le recours aux assurances

Si la défaillance du promoteur survient après la livraison, la situation est plus complexe. En effet, le chantier ayant généralement été mal géré – quand il n'a pas été bâclé par des entreprises payées au lance-pierre –, les désordres et malfaçons sont multiples. En théorie, le promoteur vous doit la garantie de parfait achèvement (voir p. 47), mais il n'est, en général,

pas en mesure de l'assumer. «*Il faut regarder qui a été mis en faillite. S'agit-il seulement de la société, généralement une société civile de construction vente, créée spécifiquement pour le programme, ou du holding qui chapeaute l'ensemble de l'activité? Dans le premier cas, on pourra tenter de se retourner contre le gérant et/ou la société mère. On peut aussi agir contre le maître d'œuvre, l'architecte ou les entreprises qui ont commis une faute* », note maître Tabordet-Mérigoux. Mais il y a plus grave. «*Si l'on pressent que le promoteur est en difficulté, le PV de livraison doit être rédigé finement. Il faut être précis dans la description des désordres, mais ne pas présager de leur importance. Auquel cas, la décennale risque de ne pas s'appliquer car elle ne couvre que ce qui n'était pas visible lors de la livraison. Dans ce cas de figure, je déconseille de se faire accompagner par un professionnel qui ris-*

LE CROWDFUNDING IMMOBILIER EST-IL DEVENU PLUS RISQUÉ ?

Apparu outre-Atlantique, le crowdfunding (financement participatif) s'est développé. Il permet à des particuliers de financer, sur des plateformes (Baltis, Finple, Wiseed...) des projets de promotion ou rénovation type marchands de biens. Accessible avec quelques centaines d'euros, pour 18 à 24 mois, l'investissement rapporte entre 7 et 11 %. Interrogés sur une possible augmentation des risques, les principaux acteurs mettent en avant que la promotion immobilière ne représente plus qu'une partie limitée de leur activité (de 10 à 15 %) par rapport aux opérations de marchands de biens. Celles-ci sont davantage sécurisées pour les plateformes car souvent réalisées sans partenaire bancaire. «*Cela nous permet d'avoir une hypothèque de 1^{er} rang et un contrat de fiducie sur les titres de la société* », note Thomas Derosne, président de Finple.

querait d'être trop précis dans ses observations relevant de la décennale », prévient M^e Rouxel.

Une procédure de longue haleine

Dans le cadre d'une défaillance post-livraison, la procédure est longue (de 2 à 4 ans), et l'expertise judiciaire revient de 8 000 à 10 000 € par appartement. «*Les assurances protection juridique peuvent couvrir ces sommes* », précise M^e Tabordet-Mérigoux.

Les retards sont aussi susceptibles d'engendrer des frais (location en attendant la livraison, coûts de garde-meubles, etc.) dont vous ne serez que rarement dédommagé. Sachez, toutefois, que vous pouvez saisir le juge pour demander la suspension de vos échéances de crédit (capital et intérêts, hors assurance emprunteur). Mais c'est bien là, la seule bonne nouvelle. ■