Notaires
Paris-Ile-de-France

IMMOBILIER

LES MODALITÉS DE LA VENTE

LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT - VEFA

www.notaires.paris-idf.fr

LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT – VEFA

La vente en l'état futur d'achèvement, ou VEFA (également appellée « achat sur plan »), est un contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier en cours de construction que le vendeur s'engage à lui livrer une fois achevé.

Comme toute vente immobilière, elle est obligatoirement reçue par un notaire.

L'acquéreur choisit son bien immobilier sur la base de plans et de documents descriptifs et graphiques fournis par le promoteur-vendeur. Il n'intervient pas dans le processus de construction dont la responsabilité pèse entièrement sur le promoteur.

Ce dernier s'engage à lui livrer un bien achevé et conforme aux plans et notices descriptives, dans un délai déterminé. Il doit faire toutes les démarches en ce sens (permis de construire, assurances, surveillance des travaux...).

La VEFA fait peser sur l'acquéreur un risque puisque cet acte porte par définition sur un bien qui n'existe pas (ou n'est pas encore achevé) au moment de sa signature. Les dangers encourus par l'acquéreur sont essentiellement un défaut d'achèvement par le vendeur alors que le prix aurait été payé pour partie, ou la livraison d'un bien non conforme aux prévisions contractuelles, voire comportant des vices de construction.

C'est pour cette raison que la VEFA fait l'objet d'une règlementation spécifique et impérative pour les biens immobiliers à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel (on parle de « secteur protégé »).

Dans les autres cas, elle ne s'applique pas.

QUELLES SONT LES ÉTAPES ESSENTIELLES DE LA VEFA ?

- **le contrat préliminaire (ou contrat de réservation),**
- **l'acte de vente et le paiement du prix,**
- **la livraison du bien,**
- **les garanties de construction.**

Le contrat préliminaire (ou contrat de réservation)

Avant la signature de la VEFA, un avant-contrat est généralement signé, il prend la forme d'un **contrat préliminaire** ou **contrat de réservation**, obéissant à des règles particulières obligatoires. Ce contrat a pour but de réserver le logement choisi et d'en déterminer les éléments essentiels (descriptif du bien, prix, calendrier de livraison...).

Tout autre avant-contrat (promesse de vente, compromis) est nul et le versement reçu à l'occasion de sa signature, est lui-même irrégulier. Il expose, en outre, le vendeur à des sanctions pénales.

Le contrat préliminaire est toutefois facultatif, c'est-à-dire qu'il n'est pas obligatoire de faire précéder la VEFA d'un tel avant-contrat et il est possible de signer directement le contrat de vente définitif.

bon à Savoir

Le promoteur garde la faculté, bien que le contrat préliminaire ait été signé, de ne pas réaliser les constructions, auquel cas il doit restituer le dépôt de garantie éventuel versé par l'acquéreur.
De son côté, l'acquéreur peut sous certaines conditions renoncer au projet et demander la restitution de son dépôt de garantie (voir page 4).

QUELLE FORME, QUEL CONTENU POUR LE CONTRAT DE RÉSERVATION ?

Généralement, le contrat de réservation est établi par acte sous signatures privées, le recours à un notaire n'étant pas obligatoire à ce stade.

Le contrat préliminaire doit contenir au minimum certaines informations et documents :

- **la consistance des biens** : nombre de pièces principales et de pièces de services, dépendances et dégagements, localisation à l'intérieur de l'immeuble ou du lotissement... ;
- **une notice descriptive** sommaire indiquant notamment la nature et la qualité des matériaux utilisés, les éléments d'équipement des parties privatives ou collectives... ;
- **le prix de vente** du logement et les conditions de sa révision éventuelle ;
- **la date** à laquelle le contrat définitif sera conclu ;
- **le délai** d'exécution des travaux ;

- **le rappel des conditions légales** permettant à l'acquéreur de renoncer à son achat en récupérant son dépôt de garantie, notamment la condition suspensive de financement s'il envisage de recourir à un emprunt.

LE VENDEUR PEUT-IL EXIGER LE VERSEMENT D'UN DÉPÔT DE GARANTIE ?

Oui, en contrepartie de la réservation du bien, l'acquéreur doit verser un dépôt de garantie.

- Son montant est au maximum de 5% du prix de vente si la signature du contrat définitif de vente est prévue dans l'année de la signature du contrat de réservation.

- Il n'est que de 2% si la signature de l'acte de vente doit intervenir entre 1 et 2 ans après celle du contrat de réservation.

En revanche, le vendeur ne peut demander aucun dépôt de garantie si le délai de réalisation de la vente est supérieur à 2 ans.

Ce dépôt de garantie est versé sur un compte spécial ouvert en la comptabilité du notaire ou au sein d'un établissement financier au nom de l'acquéreur. Il s'agit d'une condition de validité du contrat de réservation.

Dans quel cas l'argent versé par l'acquéreur devra lui être restitué ?

Le dépôt de garantie devra être restitué impérativement à l'acquéreur dans un délai de 3 mois dans les cas suivants :

- si la VEFA n'est pas régularisée dans les délais prévus pour une raison imputable au vendeur,

- si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel prévu au contrat préliminaire,

- si le prêt de l'acquéreur n'est pas obtenu,

- si le projet de VEFA définitif fait apparaître des différences anormales par rapport aux prévisions du contrat préliminaire (non réalisation d'un équipement prévu par exemple),

- ou si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation dans le délai de 10 jours.

bon à Savoir

Contrairement aux autres avant-contrats, **le versement du dépôt de garantie peut être exigé par le promoteur dès la signature du contrat de réservation,** donc sans attendre l'expiration du délai de rétractation de 10 jours.
En cas de démarchage à domicile, aucun versement au titre du dépôt de garantie ne peut intervenir avant l'expiration du délai de 14 jours.

L'ACQUÉREUR PEUT-IL SE RÉTRACTER ?

Le contrat de réservation doit être notifié à chaque acquéreur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception. Celui-ci a 10 jours pour se rétracter à compter du lendemain de la première présentation de la lettre.

S'il se rétracte dans ce délai, l'acquéreur est remboursé de la totalité des sommes qu'il a versées.

En cas de démarchage à domicile, le délai de rétractation est de 14 jours à compter de la conclusion du contrat.

L'acte de vente (VEFA) et le paiement du prix

QUEL EST LE CONTENU DU CONTRAT DE VEFA ?

Le législateur, afin de protéger l'acquéreur, a exigé que l'acte d'acquisition soit un acte authentique, établi obligatoirement par un notaire. Il doit contenir :

- **une description exacte et détaillée du logement** (consistance, caractéristiques techniques, matériaux utilisés...) ainsi que sa situation exacte dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier, conformes à celles du contrat de réservation ;
- **le prix et l'échelonnement des paiements** en fonction de l'avancement des travaux, soit au maximum :
  - 35% du prix à l'achèvement des fondations,
  - 70% du prix à la mise hors d'eau (murs et toiture achevés...),
  - 95% du prix à l'achèvement de l'immeuble,
  - et le solde (5%) lors de la mise à disposition du bien à l'acquéreur (sauf contestation sur sa conformité par rapport aux prévisions du contrat).

ÉCHELONNEMENT DES PAIEMENTS EN FONCTION DE L'AVANCEMENT DES TRAVAUX

LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT – VEFA

bon à Savoir

L'échelonnement des paiements est impératif. Le promoteur ne peut exiger de versements plus importants sous peine de s'exposer à des sanctions pénales.

ATTENTION

Le prix peut également être « révisable », c'est à dire qu'il peut varier dans une certaine proportion ; dans ce cas les modalités de la révision sont également soumises à des conditions spécifiques.

Le contrat de VEFA contient également :

- **la date d'achèvement du logement** ;

- **la date de livraison** : il est préférable de l'exprimer en mois et il est conseillé de prévoir des pénalités de retard en cas de dépassement de la date butoir ;

- **les garanties financières d'achèvement des travaux** et/ou de remboursement ainsi que toutes les **assurances-construction** (biennale, décennale...) ;

- le rappel de toutes les **autorisations administratives** obtenues, notamment le permis de construire.

bon à Savoir

Pour les investissements immobiliers réalisés en vue d'une défiscalisation, l'achèvement de l'immeuble doit intervenir dans les 30 mois de l'acquisition.

LA NOTIFICATION DU PROJET DE VEFA

Le projet de VEFA accompagné des documents (évoqués ci-dessus) doit être communiqué à l'acquéreur au moins **un mois** avant la date prévue pour la signature de la vente definitive afin de lui permettre de les examiner. Le contenu de ces documents doit être conforme avec celui du contrat de réservation.

Sont adressés à l'acquéreur, par lettre recommandée avec accusé de réception :

- le projet de l'acte de VEFA accompagné d'un plan coté des lots vendus, de la notice technique descriptive ainsi que du plan de l'ensemble immobilier ;

- la copie des documents nécessaires à la conclusion de la vente : règlement de copropriété, état descriptif de division, cahier des charges du lotissement...

La livraison du logement

Le vendeur doit livrer à l'acquéreur dans les délais convenus, un logement conforme aux prévisions contractuelles : c'est « l'obligation de délivrance ». Il y a défaut de conformité quand le bien livré ne répond pas aux stipulations du contrat.

La réception de l'immeuble

Une fois les travaux terminés, une première réception intervient entre le promoteur-vendeur et les différents entrepreneurs. Un procès-verbal est dressé, dans lequel sont consignées les malfaçons éventuelles. Cette réception constitue le point de départ des garanties de parfait achèvement, biennales et décennales dues par le vendeur (voir ci-après).

La livraison du bien

L'acquéreur est ensuite « convoqué » pour prendre livraison et possession du bien.

Cette livraison constitue le point de départ de la garantie des vices de construction et défauts de conformité apparents. Dès cette réception qui s'accompagne de la remise des clés, l'acquéreur devient propriétaire de l'intégralité du bien et donc responsable. Il doit à ce titre s'assurer et payer les charges du bien acquis.

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE DÉPASSEMENT DE LA DATE PRÉVUE DANS LA VEFA ?

Si la date prévue à l'acte de vente est dépassée, cela ne signifie pas obligatoirement que la responsabilité du promoteur est engagée. En effet, il est souvent prévu dans l'acte de vente des causes contractuelles de suspension de délai (exemples : intempéries, grève générale du bâtiment, conditions atmosphériques exceptionnelles...) qui peuvent occasionner un retard n'engageant pas sa responsabilité.

En revanche, l'acquéreur doit pouvoir se protéger contre la mauvaise foi du promoteur qui aurait retardé la livraison sans raison valable.

Si l'acquéreur ne parvient pas à trouver un accord amiable avec le promoteur-vendeur sur le paiement de pénalités de retard, il peut saisir le juge pour obtenir une indemnisation.

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE DÉFAUTS DE CONFORMITÉ OU DE MALFAÇONS ?

Les défauts de conformité

Lorsque le bien livré ne correspond pas aux prescriptions de la notice descriptive ou au plan, il y a défaut de conformité.

En cas de défaut de conformité substantiel, il ne peut pas y avoir d'achèvement et a fortiori pas de livraison. Le bien n'est pas considéré comme achevé (par exemple : absence de fenêtre, place de parking plus étroite que prévu). L'acquéreur ne paie pas le solde du prix et ne se voit donc pas remettre les clés, tant qu'il n'y a pas mise en conformité. Il peut même le cas échéant demander la résolution de la vente.

À l'inverse, **en cas de défaut de conformité non substantiel** (par exemple : carrelage à la place du parquet), l'acquéreur consigne le solde du prix dans une banque ou chez un notaire jusqu'à la mise en conformité. Le vendeur est alors tenu de lui remettre les clés.

Les malfaçons

Il y a malfaçon lorsque les travaux ont été mal exécutés, même s'ils sont conformes à la notice descriptive et au plan (exemple : mauvaise inclinaison d'une terrasse empêchant l'écoulement des eaux pluviales, installation électrique défectueuse…).

Si la malfaçon empêche l'utilisation du bien conformément à son usage, il ne peut pas y avoir d'achèvement et a fortiori pas de livraison : ici également le bien n'est pas considéré comme achevé (exemple : l'installation électrique ne fonctionne pas et implique des travaux importants de réparation). L'acquéreur ne paie pas le solde du prix et ne se voit donc pas remettre les clés, tant qu'il n'y a pas suppression des malfaçons. Le cas échéant, il pourra même demander la résolution de la vente.

Si la malfaçon est mineure, elle fait l'objet de réserves dans le procès-verbal de réception.

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Dans tous les cas, il est nécessaire de rédiger un procès-verbal de réception dans lequel sera mentionné l'ensemble des réserves émises par l'acquéreur et le vendeur.

Quelles sont les garanties dont bénéficie l'acquéreur ?

ATTENTION

Les clauses d'équivalence ou de tolérance : le plus souvent la VEFA prévoit que le vendeur pourra remettre des équipements de marque et de qualité « équivalentes » à celles figurant dans le contrat. Cela permet au vendeur de se prémunir contre d'éventuelles interruptions de fabrication ou défaillances de ses fournisseurs.
De la même manière, est admise la stipulation d'une clause de tolérance relative aux cotes et surfaces indiquées dans la VEFA (en général 5%). Ainsi, dès lors que l'insuffisance reprochée est inférieure à la tolérance stipulée, le bien sera considéré comme achevé.
Ces clauses sont parfaitement licites.

LES GARANTIES D'ACHÈVEMENT

Afin de protéger l'acquéreur d'un bien à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, le promoteur doit obligatoirement fournir soit une garantie d'achèvement, soit de remboursement.

La garantie d'achèvement

Il s'agit d'une garantie bancaire (également appelée « garantie extrinsèque ») : c'est-à-dire qu'un établissement financier s'engage, en cas de défaillance du promoteur, à faire l'avance des sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

La garantie de remboursement

En cas de non-achèvement, les sommes déjà versées par l'acquéreur lui sont remboursées. Cette garantie émane d'un organisme financier (banque, assurance). La vente est alors annulée, contrairement à la garantie extrinsèque d'achèvement qui permet de terminer l'immeuble.

LES GARANTIES LIÉES À LA CONSTRUCTION ELLE-MÊME

La garantie de parfait achèvement

Elle concerne les défauts de construction et les défauts de conformité apparents.

Le logement doit être conforme aux prévisions du contrat. C'est pourquoi, un examen minutieux du bien s'impose à l'acquéreur lors de la réception de son bien afin qu'il mentionne les réserves éventuelles sur le procès-verbal. Toutefois, dans le délai d'un mois suivant la signature du procès-verbal, l'acquéreur peut encore dénoncer de nouveaux vices apparents par lettre recommandée.

Il n'y a pas lieu à résolution du contrat ou à diminution de prix si le vendeur s'oblige à réparer.

À défaut, l'acquéreur doit saisir le tribunal de grande instance dans l'année qui suit.

En pratique, l'action doit être intentée dans le délai d'un an et un mois à compter de la livraison du bien. Toutefois, dans un souci de protection du particulier, la Cour de cassation a décidé que l'acquéreur peut dénoncer des vices apparents même postérieurement à l'écoulement d'un délai d'un mois.

La garantie de parfait achèvement joue pendant l'année qui suit la réception du logement aussi bien dans les rapports vendeur-entreprise que dans ceux qui lient l'acquéreur et le vendeur.

La garantie d'isolation phonique

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est garant à l'égard du premier occupant du logement, de la conformité du bien aux prescriptions légales et règlementaires en matière d'isolation phonique. Cette garantie est d'un an à compter de la prise de possession du bien.

La garantie de bon fonctionnement des équipements (garantie biennale)

Elle bénéficie à l'acquéreur pendant un délai de 2 ans suivant la réception de l'immeuble intervenant entre le vendeur et les entreprises. Elle porte sur tous les équipements dissociables de la construction (volets, robinets, carrelage...).

La garantie des vices cachés (garantie décennale)

Elle bénéficie à l'acquéreur pendant un délai de délai 10 ans à compter de la réception de l'immeuble intervenant entre le vendeur et les entreprises. Elle concerne les malfaçons touchant la solidité du bâtiment (fondations, toiture...).

bon à Savoir

La plupart de ces garanties bénéficient à tous les propriétaires successifs du bien.
Ainsi, l'action en garantie décennale se transmet au nouvel acquéreur en cas de revente de l'appartement dans le délai de 10 ans.
Le promoteur doit obligatoirement souscrire **une assurance dommages-ouvrage** qui permet la prise en charge immédiate, sans recherche de responsabilité, du coût des réparations liées aux désordres.
Le bénéfice de cette assurance est transmis à tous les propriétaires successifs, pendant toute la durée de la garantie. Grâce à cette assurance, la compagnie indemnise immédiatement le propriétaire et se retourne ensuite contre l'entreprise responsable du vice.

À toutes les étapes de votre acquisition d'un bien immobilier en l'état futur d'achèvement, ou VEFA, votre notaire vous accompagne de ses conseils juridiques. Il rédige un acte authentique sur mesure qui protége vos intérêts.

! ATTENTION

La vente d'immeuble à rénover (ou VIR), qu'est-ce que c'est ?

Il ne faut pas confondre la VEFA et la VIR. Lorsque le vendeur s'engage à réaliser de simples travaux de rénovation sur le bien immobilier qu'il vend, le législateur a créé un régime juridique très proche de celui de la VEFA afin de protéger l'acquéreur : on parle de VIR (vente d'immeuble à rénover).
La législation sur les ventes d'immeubles à rénover s'applique même pour des travaux de faible ampleur (travaux de peinture, mise en conformité du réseau d'assainissement...).
En revanche, c'est le régime de la VEFA qui s'applique pour les travaux de très grande ampleur tels qu'un agrandissement ou une restructuration.
Dès lors qu'il s'agit d'un bien à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, des règles impératives s'imposent aux parties comme pour la VEFA en secteur « protégé ».

+ INFO

Pour plus d'information sur la vente d'immeuble à rénover (VIR), scannez le Flashcode ci-contre :

LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT – VEFA

LE CONSEIL DU NOTAIRE

À toutes les étapes de votre acquisition d'un bien immobilier en l'état futur d'achèvement, ou VEFA, votre notaire vous accompagne de ses conseils juridiques. Il rédige un acte authentique sur mesure qui protége vos intérêts.

INFO

Retrouvez en ligne les autres dépliants sur la vente immobilière.

CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS
CHAMBRE DES NOTAIRES HAUTS-DE-SEINE
Chambre des notaires de l'Essonne
Chambre des Notaires de Seine-et-Marne
Chambre interdépartementale des notaires de Versailles
Les notaires des Yvelines
Les notaires du Val d'Oise

www.notaires.paris-idf.fr
@NotairesParIDF

Notaires de Paris Ile-de-France - Mai 2016 nextcontrepoint