



# Les obligations du promoteur dans les ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement (VEFA)



Par Jean-Marin LEROUX-QUETEL

Docteur en droit, avocat associé

[contact@blp-avocats.com](mailto:contact@blp-avocats.com)



**5 minutes  
pour comprendre**

- Le promoteur **doit livrer** un immeuble conforme et achevé **dans le délai prévu** au contrat.
  - L'indemnisation du retard peut avoir été d'ores et déjà organisée par les parties au moyen d'une clause pénale.
  - Un retard important peut justifier la résolution du contrat de vente aux torts du promoteur.
  - Une clause du contrat peut prévoir des causes légitimes de suspension du délai de livraison. **Attention aux abus !**

L'immeuble livré **doit être conforme** à la chose promise au contrat.

- Le constructeur peut stipuler des clauses lui offrant une certaine liberté pour apporter des modifications à la chose promise (par exemple remplacer des matériaux par d'autres). **Là aussi : attention aux abus !**

Il doit également respecter les normes légales et réglementaires ou encore les prescriptions du permis de construire.

## ● Que peut faire l'acquéreur en cas de non-conformité ?

- S'agissant des surfaces, la loi impose une tolérance de 5% (sauf stipulation contraire). Au-delà, l'acquéreur peut **dans l'année de la livraison** obtenir une diminution du prix au prorata de la surface manquante.
- Les défauts de conformités apparents lors de la livraison doivent être dénoncés au promoteur dans le mois suivant la livraison. À l'expiration de ce délai, l'acquéreur dispose d'un an pour agir.
- S'agissant des défauts de conformité cachés à la livraison, l'acquéreur doit agir dans les dix ans à compter de la réception des travaux par le promoteur (et non de la livraison) pour obtenir la reprise des défauts même mineurs (sauf disproportion entre son intérêt et son coût).
- Si la reprise est impossible et si le défaut est substantiel, la vente peut-être résolue aux torts du promoteur. Si le défaut est mineur, le promoteur devra rembourser une partie du prix de vente.

## ● Quelles sont les garanties légales de l'acquéreur ?

- Le promoteur doit garantir l'acquéreur contre les défauts d'isolation phonique. L'acquéreur doit alors agir dans l'année de la prise de possession.
- L'acquéreur doit enfin garantir l'acquéreur pour les vices de construction relevant des garanties biennale et décennale.

© Jean-Marin LEROUX-QUETEL 2023  
Crédits photos : © Stocklib / Société EPICTURA

Grégoire BOUGERIE, Jean-Marin LEROUX-QUETEL & Anne-Charlotte POTEL-BLOOMFIELD  
Avocats associés au Barreau de Caen

[contact@blp-avocats.com](mailto:contact@blp-avocats.com) | [www.blp-avocats.com](http://www.blp-avocats.com)

55, rue de Strasbourg - 14200 Hérouville Saint-Clair | 02 31 85 41 60