



La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)



La vente en l'état futur d'achèvement est un contrat permettant d'acheter un bien immobilier qui n'est pas encore construit ou en cours de construction. Le vendeur s'engage à livrer le bien immobilier (maison, appartement, etc.) dans un certain délai.

Ce contrat, protecteur de l'acquéreur, est obligatoire dès lors que (conditions cumulatives) :

- L'immeuble vendu est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ;
- Il stipule le versement de fonds avant l'achèvement de la construction.

C'est le "secteur protégé" :



Il impose notamment au vendeur de **garantir à l'acquéreur l'achèvement de l'immeuble** en cas de défaillance. Deux options : soit une ouverture de crédit permettant de payer les travaux restant à réaliser, soit un cautionnement bancaire, l'une et l'autre étant indéterminés en leur montant.



Le vendeur peut lui préférer **une garantie de remboursement** qui ne jouera alors que dans l'hypothèse d'une résolution de la vente pour défaut d'achèvement. Elle garantit à l'acquéreur la restitution des versements effectués au profit du vendeur.

Le contrat peut autoriser le vendeur à substituer une garantie à l'autre en cours d'exécution.



Le promoteur doit livrer un immeuble conforme (v. infra) **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 raisonnables de suspension du délai de livraison.



Et l'acquéreur à quoi s'oblige-t-il ?



Le juge veille à ce qu'il soit fait un usage modéré de cette clause pour éviter les abus.

La seule véritable obligation de l'acheteur sur plans est celle de payer le prix convenu.

95%

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations
- 70 % du prix à la mise hors d'eau
- 95 % du prix à l'achèvement de l'immeuble

L'immeuble est achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation de l'immeuble conformément à sa destination. Tout le reste relève du parachèvement nécessaire à la livraison de l'immeuble.

100%

Le solde (5 %) est réglé lors de la livraison (c'est-à-dire après parachèvement de l'immeuble).

SANCTIONS



L'acquéreur qui constate un vice de construction ou un défaut de conformité peut **s'opposer au règlement de ce solde** à condition d'offrir de le consigner entre les mains du notaire qui a reçu la vente ou à la Caisse des dépôts et consignations.

L'acquéreur qui ne paie pas le prix s'expose à :

- devoir payer une indemnité de retard (1 % max. par mois) ;
- la mise en oeuvre la clause résolutoire si elle est stipulée dans le contrat de vente ;
- la résolution judiciaire du contrat.



L'immeuble **livré** doit être conforme aux documents contractuels :

- Le contrat préliminaire, l'acte de vente et ses annexes ou les documents visés et déposés au rang des minutes du notaire (par ex. le dossier de demande de permis de construire);
- Voire sous certaines conditions les documents publicitaires.

Que faire en cas de non-conformité ?



La **non-conformité** désigne **ici** le fait qu'un ouvrage ou un équipement fourni ne respecte pas les spécifications contractuellement définies.

Elle diffère donc du **vice de construction** qui désigne un défaut ou une insuffisance affectant la construction d'un bâtiment qui nuit soit à sa solidité, soit à sa destination.

L'immeuble ayant été acquis avant sa construction, l'acquéreur doit disposer d'un temps suffisant pour, après sa livraison, **en découvrir les éventuelles non-conformités contractuelles**.



Ce délai est de **1 mois** sauf clause contractuelle plus favorable.



Souvent le contrat de vente impose l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette clause (dite "de décharge") nous paraît contraire au texte (d'ordre public). Nous sommes d'avis qu'elle n'est pas licite dans le secteur protégé.



BONUS

Cette garantie couvre non seulement les non-conformités dites "apparentes" mais également **les vices de construction visibles** (pour un profane) lors de la livraison. !



L'acquéreur a tout intérêt à se ménager la preuve qu'il a découvert la non-conformité ou le vice de construction apparent dans le mois de la livraison.



Si le vendeur ne répare pas la non-conformité ou le vice de construction (sauf indemnisation amiable), l'action en justice doit être introduite dans l'année qui suit le délai laissé à l'acquéreur pour le dénoncer.

LIVRAISON



1 mois pour découvrir

Les sanctions :

- La résolution de la vente;
- La diminution du prix.



1 an pour agir

Et les vices "cachés" ?

Le vendeur est alors assimilé à un constructeur :

Il doit garantir l'acquéreur de tous les vices de construction qui pourraient affecter la solidité de l'ouvrage ou le rendre impropre à sa destination. C'est la **GARANTIE DÉCENNALE**. Il doit encore garantir l'acquéreur de tous les vices de construction qui pourraient affecter les éléments et les équipements d'un logement et qui peuvent être dissociés de l'ouvrage lui-même.

RÉCEPTION DES TRAVAUX*



GARANTIE DÉCENNALE

10 ans pour agir



GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

2 ans pour agir



L'acquéreur dispose également des garanties dues par les entreprises de construction :

- Garantie de parfait achèvement (1 an)
- Garantie de bon fonctionnement
- Garantie décennale

* Réception des travaux dans les rapports vendeur / entreprises de construction



Jean-Marin LEROUX-QUÉTEL
Avocat associé au Barreau de Caen
BLP AVOCATS
Docteur en droit
Spécialiste en droit immobilier

