

LA CHRONOLOGIE DE LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA) EN SECTEUR PROTEGE

La VEFA, également appelée achat sur plan, est un contrat par lequel un acheteur acquiert un bien immobilier en cours de construction que le vendeur s'engage à lui livrer une fois achevé.

L'acquéreur choisit le bien à partir de plans et documents descriptifs. Il n'intervient pas dans le processus de construction dont la responsabilité incombe au vendeur.

L'acquéreur devient propriétaire du sol et des constructions déjà réalisées à la signature de l'acte de vente, puis des ouvrages à venir au fur et à mesure de leur édification.

Le contrat est dit « en secteur protégé » lorsqu'il porte sur un bien à usage d'habitation ou à usage mixte.

Le contrat préliminaire (ou contrat de réservation)

Le contrat préliminaire ou contrat de réservation est un avant-contrat ayant pour objet la réservation d'un logement et la détermination des éléments essentiels de la vente. Aucune autre forme d'avant-contrat (compromis de vente, promesse de vente) n'est autorisée.

Malgré celui-ci, le promoteur conserve la faculté de ne pas réaliser les constructions. Il devra alors restituer le dépôt de garantie éventuellement versé par l'acquéreur.

A peine de nullité, le contrat préliminaire doit comprendre :

- la description de la construction à édifier (surface habitable, énumération des pièces, dépendances et dégagements, situation du lot vendu dans l'immeuble) ;
- le prix du lot réservé et les conditions de sa révision éventuelle ;
- le délai d'exécution des travaux ;
- la date de signature du contrat de VEFA ;
- et la reproduction intégrale des articles R261-28 à R261-31 du Code de la construction et de l'habitation.

Doit être annexée au contrat une notice descriptive sommaire précisant la nature et la qualité des matériaux utilisés, les éléments d'équipement du logement...

Le contrat de réservation prévoit généralement le versement par le réservataire d'un dépôt de garantie, bien que celui-ci ne soit pas obligatoire. Son montant est fixé selon le barème suivant :

- 5% du prix si le délai de réalisation de la vente n'excède pas 1 an ;
- 2% si ce délai n'excède pas 2 ans ;

Aucun dépôt de garantie ne peut en revanche être demandée si ce délai excède 2 ans.

La somme est déposée sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque habilitée ou en la comptabilité du notaire.

Lorsqu'il s'agit d'un bien uniquement à usage d'habitation, le contrat de réservation est adressé au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lequel bénéficie alors d'un délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation.

L'obtention des éléments nécessaires à la réalisation du programme

Le promoteur doit obtenir différents éléments nécessaires à la réalisation du programme de construction :

- autorisations d'urbanisme (notamment du permis de construire) ;
- assurances responsabilité civile et responsabilité des constructeurs non réalisateurs et assurance dommages-ouvrage. Cette dernière est essentielle. Elle a en effet pour objet, en cas de sinistre sur le bien acquis, d'intervenir en préfinancement des dommages de la nature décennale. Elle permet de procéder aux remboursements ou à l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale, sans attendre une décision de justice statuant sur les responsabilités de chacun.
- obtention d'une garantie financière d'achèvement. Élément fondamental du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, cette garantie permet d'assurer à l'acquéreur qu'en cas de défaillance du promoteur l'immeuble sera néanmoins achevé.

La notification du projet d'acte à l'acquéreur

Une fois l'ensemble des éléments nécessaires à la réalisation du programme obtenu, le notaire est en mesure de préparer le projet d'acte de VEFA, lequel doit notamment contenir :

- la description détaillée du logement vendu et sa situation dans l'immeuble ;
- le prix et ses modalités de paiement ainsi que les conditions éventuelles de sa révision ;
- la date d'achèvement du logement ;
- la date de livraison ;
- les garanties financières d'achèvement des travaux et/ou de remboursement ainsi que toutes les assurances-construction (biennale, décennale...);
- le rappel des autorisations administratives obtenues.

Le projet d'acte (ainsi que certaines pièces) est adressé à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il dispose alors d'un délai d'un mois afin de prendre connaissance du projet. L'acquéreur a toutefois la possibilité de régulariser l'acte de vente avant la fin de ce délai en y renonçant expressément.



OFFICE M2R NOTAIRES & ASSOCIÉS

Nicolas MARTINIERE

Notaire associé

La signature de l'acte de vente

Une fois le délai d'un mois écoulé, ou plus tôt si l'acquéreur a expressément renoncé à ce délai, un rendez-vous de signature de l'acte de VEFA est fixé.

Lors de la régularisation de l'acte l'acquéreur paye le prix du bien en fonction de l'avancement des travaux au jour de la signature. Le paiement du prix ne peut dépasser l'échéancier fixé par la loi, à savoir :

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations, constaté par un architecte ;
- 70 % à la mise hors d'eau ;
- 95 % à l'achèvement des travaux ;
- et le solde, soit 5 %, lors de la mise à disposition du local à l'acquéreur.

Une fois l'acte signé, l'acquéreur reçoit des appels de fonds en fonction de l'avancement des travaux, et ce jusqu'à l'achèvement.

La livraison du bien

Le vendeur doit livrer à l'acquéreur dans les délais convenus, un logement conforme aux prévisions contractuelles, sous peine de défaut de conformité.

Une fois les travaux terminés, l'acquéreur est 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 responsable du bien. Il doit à ce titre l'assurer.

Lorsque le bien livré ne correspond pas aux prescriptions de la notice descriptive ou au plan, il y a défaut de conformité. Si ce défaut est substantiel, le bien ne peut pas être considéré comme achevé. 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. Si ce défaut n'est pas substantiel, le solde du prix est consigné dans un établissement bancaire ou chez un notaire jusqu'à la mise en conformité. Les clés sont néanmoins remises à l'acquéreur.

Dans une prochaine brève seront évoquées les différentes garanties du contrat de VEFA.