



La vente en état futur d'achèvement (VEFA) ou vente sur plans

Régie par la loi du 3 janvier 1967, la vente sur plans ou vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) constitue aujourd'hui le cadre juridique le plus fréquemment utilisé pour les ventes de logements neufs.

Elle peut se définir ainsi :

La vente sur plans ou VEFA est le contrat conclu entre le promoteur-constructeur, vendeur, et l'acquéreur par lequel ce dernier devient propriétaire d'un bien immobilier au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Il en prend livraison à son achèvement.

Les avantages de la VEFA

En sus des avantages fiscaux et financiers liés à l'acquisition d'un logement neuf (frais de notaires réduits, exonération de TFPB.) l'achat en VEFA permet à l'acquéreur de choisir son logement très en amont et d'y apporter des modifications pour l'adapter à ses besoins, sous réserve qu'elles soient autorisées par la réglementation en vigueur, conforme aux règles de construction récentes plus exigeantes (accessibilité, acoustique, performance énergétique, fibre optique...).

Les étapes de la VEFA

1^{ère} étape : la signature d'un contrat de réservation ou contrat préliminaire

Par ce contrat, et sous réserve des conditions suspensives qui y figurent, le promoteur s'engage à réserver à l'acquéreur un bien immobilier décrit dans le contrat (surface, emplacement, prix, descriptif technique...). L'acquéreur s'engage en contrepartie à verser un dépôt de garantie consigné sur un compte spécial dans une banque ou chez un notaire.

2^{ème} étape : la signature de l'acte authentique de vente

Après obtention du prêt immobilier et dans les délais prévus au contrat préliminaire, l'acquéreur signe l'acte authentique de vente chez le notaire. Un mois avant cette date, il reçoit le projet d'acte de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division. Ce délai d'un mois peut être réduit de la seule volonté de l'acquéreur. L'acte de vente comprend toutes les informations sur le logement, les modalités de versement du prix et est accompagné de pièces annexes.

3^{ème} étape : la livraison du logement

C'est l'étape ultime, celle où l'acquéreur prend livraison du logement qu'il a acheté. Celle-ci s'accompagne du dernier règlement (5%), généralement par chèque de banque. Lors de la livraison, l'acquéreur établit une liste de réserves qu'il appartient au promoteur de lever en sollicitant les entreprises intervenues sur le chantier. Dans le mois qui suit la livraison, l'acquéreur peut compléter ses premières réserves par une liste complémentaire adressée au promoteur par lettre recommandée avec avis de réception dans le cadre de la garantie des vices et défauts de conformité apparents due par le promoteur ...

Les garanties liées à la VEFA

Les garanties financières : la garantie d'achèvement de l'immeuble

Les garanties techniques :

- La garantie de parfait achèvement
- La garantie biennale
- La garantie décennale
- La garantie phonique
- La garantie des vices apparents

Les garanties de la VEFA

La VEFA présente l'avantage d'apporter des garanties à l'acquéreur, d'ordre financier et technique.

Les garanties financières

La garantie d'achèvement de l'immeuble

Le promoteur est tenu de justifier, sous peine de ne pouvoir signer les ventes, d'une garantie financière d'achèvement de l'immeuble, qui a pour objet **d'assurer à l'acquéreur l'achèvement de l'immeuble, en cas de défaillance du promoteur**, par le versement des sommes nécessaires à cet achèvement. Elle peut être fournie par un organisme bancaire, de caution ou d'assurance.

Les garanties techniques

La garantie phonique

Le promoteur est tenu de livrer un bien respectant les exigences réglementaires en matière d'isolation phonique. Le promoteur est garant de cette obligation pendant **un an à compter de l'entrée dans les lieux par le premier acquéreur**. Lorsqu'ils sont de nature à porter atteinte à l'habitabilité du bien, les désordres acoustiques peuvent relever de la garantie décennale du promoteur (cf. infra).

La garantie des vices et défauts de conformité apparents

Le promoteur est également tenu de la garantie des vices de construction et des défauts de conformité apparents comme tout vendeur. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, **cette garantie court pendant un an à compter de la réception des travaux ou de l'entrée dans les lieux de l'acquéreur. Les vices apparents ne doivent pas être confondus avec les défauts de conformités apparents**. Ces derniers sont appréciés par rapport aux engagements contractuels du promoteur. Ils doivent être dénoncés dans les mêmes délais que les vices apparents (un an à compter de la prise de possession des lieux).

Ex. : La hauteur anormale des fenêtres constitue un vice de construction apparent.

Ex. : La pose de fenêtres en PVC et non en aluminium relève d'un défaut de conformité apparent.

La garantie de parfait achèvement

Juridiquement, **la garantie de parfait achèvement est due par l'entreprise qui a réalisé les travaux** envers le promoteur, pendant le délai d'un an suivant la réception de l'immeuble. Toutefois, pour faciliter la réparation des désordres pouvant survenir dans cette période, le promoteur est l'interlocuteur privilégié de l'acquéreur. Il est donc généralement prévu que ces désordres lui soient signalés afin que le promoteur puisse rappeler l'entreprise concernée et ainsi remédier au plus vite à ces désordres.

La garantie biennale

Le promoteur est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de la réception.

La garantie décennale

Le promoteur est responsable des vices cachés portant atteinte à la solidité ou à la destination du logement, susceptibles de survenir dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble. L'assurance dommages-ouvrages (DO), à laquelle le promoteur est tenu de souscrire et dont il transfère le bénéfice à l'acquéreur, préfinance les travaux de réparation de ces désordres.

Les désordres, qui ne répondent pas à ces critères relèvent de la responsabilité contractuelle du promoteur. Ils doivent également être dénoncés dans un délai de 10 ans à compter de la réception de l'immeuble. *Ex. : Apparition de fissures inesthétiques qui ne compromettent pas la solidité de l'immeuble*

Ne pas confondre réception et livraison

La **réception** est l'acte par lequel le promoteur, maître d'ouvrage, déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserve. **La réception a lieu entre l'entreprise de travaux et le promoteur**. Elle marque la fin de l'exécution d'un marché de travaux.

La **livraison** est l'acte par lequel l'acquéreur d'un bien en prend possession. Plus communément, il s'agit de la prise de possession, de l'entrée dans les lieux ou de la remise des clefs. Elle constitue la fin de l'exécution d'un contrat de vente. **Elle a lieu entre le promoteur et l'acquéreur**.