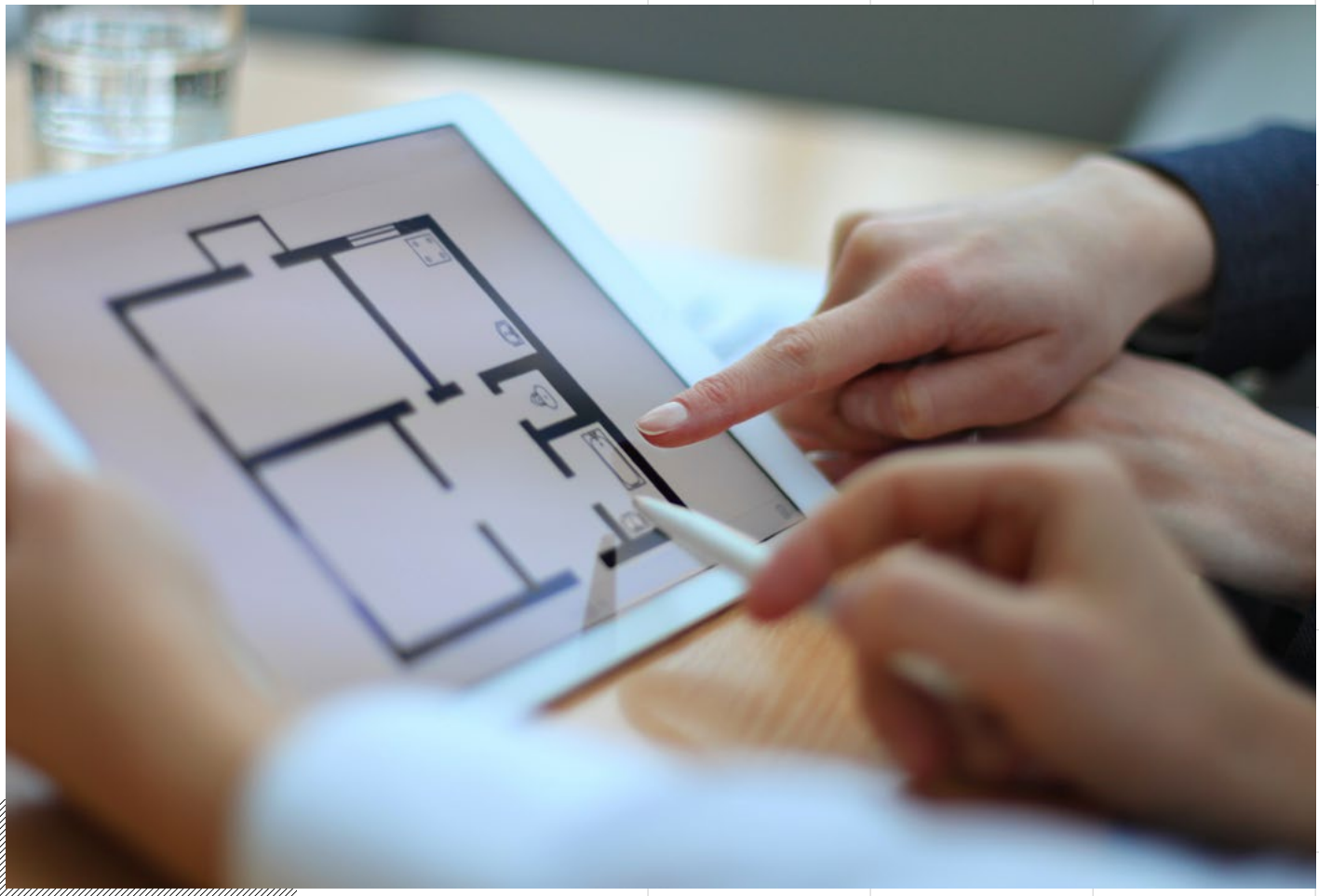


LES ATOUTS DE LA VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA)

Vous projetez d'acheter un logement neuf en VEFA ou vente sur plans. C'est un achat majeur, pour un bien qui, souvent n'existe pas encore. Il est donc normal que vous vous posiez des questions. La FPI y répond.

→ www.fpifrance.fr

FRANCE
FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

Avec la VEFA, vous êtes assurés que le projet ira bien à son terme

Outre les règles strictes imposées par les partenaires financiers des promoteurs pour assurer le financement des opérations de promotion immobilière (taux de pré-commercialisation, centralisation des fonds via la création de structure-supports, marge garantie…), le régime de la vente en l'état futur d'achèvement (vente sur plans) dans le secteur protégé du logement impose au promoteur-vendeur de **fournir une garantie financière d'achèvement, pour pouvoir conclure les actes de vente**.
Délivrée par un organisme bancaire, de caution ou d'assurance, cette garantie **assure aux acquéreurs le versement des sommes nécessaires au financement des travaux** pour assurer l'achèvement de l'immeuble en cas de défaillance financière du vendeur.
Pour améliorer son efficacité et accroitre la protection de l'acquéreur, la Loi ELAN a apporté des précisions facilitant sa mise en œuvre en prévoyant notamment **la possibilité de désigner un administrateur ad hoc**, ayant pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Avec la VEFA, le prix d'acquisition est sécurisé, voire aidé dans certains cas

En droit, le régime de la VEFA dans le secteur protégé du logement autorise le vendeur à prévoir une **indexation du prix**. Toutefois, en pratique, la plupart des actes de vente prévoient un prix fixe et non révisable, càd qu'il ne peut pas changer, sauf modification du taux de TVA.
Contrairement à l'acquisition d'un logement ancien, à la livraison, **votre logement est "prêt à l'emploi".**
Vous n'avez pas de travaux à prévoir.
Si vous souhaitez personnaliser votre logement, y compris l'installation de votre cuisine, c'est possible. Depuis le choix des matériaux jusqu'à certains travaux modificatifs (ex. : cloisons), renseignez-vous auprès de votre vendeur sur les modalités techniques et financières et le calendrier de faisabilité de ces options.

L'acquisition d'un logement neuf ouvre droit, par ailleurs, à des aides fiscales ou financières, au niveau national, que ce soit pour l'occuper (ex. : PTZ) ou le louer (dispositif Pinel), comme au niveau local (ex. : frais de notaire réduits).
Enfin, un logement neuf répondant aux normes "dernier cri" sera plus facile à revendre. Selon le délai de revente, il pourra être encore "sous garantie".
La revente pourra, le cas échéant, donner lieu à la réalisation d'une plus-value.

Avec la VEFA, vous aurez des garanties sur la qualité du bien que vous achetez

Rassurez-vous. La construction d'un immeuble neuf fait l'objet d'un suivi en phase de chantier par un maître d'œuvre d'exécution mais aussi un contrôleur technique, qui ont pour mission d'assurer le respect des règles de l'art et des normes de construction.

La garantie décennale et l'assurance DO
En cas de désordres graves, des garanties légales existent pour régler ces difficultés le plus rapidement possible. Le vendeur en état futur d'achèvement est tenu, sous peine de sanctions pénales, de souscrire une assurance dommages-ouvrages (DO), ayant pour objet de **préfinancer les travaux** nécessaires à la réparation des désordres graves, relevant de la garantie décennale, càd de nature à porter atteinte à la solidité ou à la destination de l'immeuble, qui surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble.
Encadrée dans des délais fixés par la loi, **l'assurance DO vise à remédier au plus vite aux désordres graves**, indépendamment du règlement des litiges entre les intervenants à l'acte de construire (architecte, entreprise, vendeur...).
En cas de désordres moins importants, d'autres garanties peuvent être mobilisées :
– la garantie de bon fonctionnement
Cette garantie couvre les éventuels dysfonctionnements d'éléments d'équipements (porte automatique du parking, volets roulants...) de l'immeuble pendant une **période de deux ans** suivant la réception des travaux.

– la garantie des vices et non-conformités apparents :
Lors de la livraison mais aussi pendant un délai d'un mois suivant l'entrée dans les lieux, l'acquéreur peut notifier au vendeur des non-conformités ou vices apparents, c'est à dire ceux qui peuvent être décelés par un novice.

Pour mémoire, **un vice consiste en une malfaçon**, la méconnaissance des règles de l'art, alors qu'une **non-conformité consiste en une non-façon**, les travaux exécutés ne correspondent pas au bien décrit dans les documents contractuels. Le délai dans lequel ces malfaçons ou non-façons doivent être réparées n'est pas encadré par loi. Mais parallèlement à cette garantie, le vendeur peut actionner **la garantie de parfait achèvement des entreprises** qui ont effectué les travaux. Cette garantie est valable pendant une période d'un an suivant la réception des travaux, qui est une date distincte et décalée dans le temps de cette de la livraison, ce qui peut expliquer parfois un temps plus ou moins important pour lever ces réserves.

LA LEVÉE DES RÉSERVES DE LIVRAISON
Juridiquement, le délai de levée des réserves n'est pas encadré par la Loi. En pratique, un délai peut être prévu en particulier pour les programmes certifiés NF Habitat, pour lesquels le vendeur s'engage à lever les réserves dans un délai qu'impose la certification. Enfin, de plus en plus de vendeurs proposent aux acquéreurs une visite de prélivraison, qui permet à l'acquéreur de s'assurer de la conformité du bien aux prévisions du contrat et déceler d'éventuelles non-conformités, auxquelles il pourra être remédié avant la livraison, pour une remise de clés en toute sérénité !

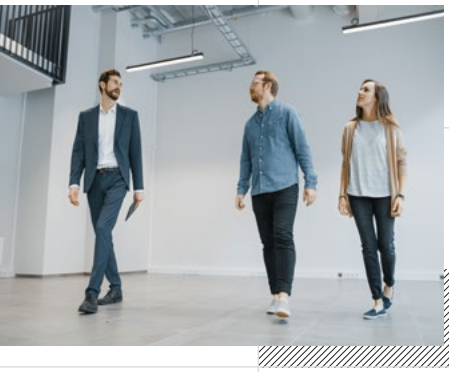
– la garantie de contenance :
En cas de déficit de surface de plus de 5% (1/20e), l'acquéreur peut engager une **action en diminution du prix à l'encontre du vendeur**, comme le prévoit le code civil[1]. Attention ! Selon la rédaction de l'acte de vente, **la différence de surface est appréciée sur l'ensemble du local et non pièce par pièce**.

1 – Art. 1619 et 1622

Avec la VEFA, tout est fait pour vous aider à vous projeter dans votre futur bien

Acheter "sur plans" n'est pas toujours facile. Il n'est pas évident de se projeter dans un logement qui n'existe pas encore.
En pratique, n'hésitez à **vous rendre sur place** pour apprécier l'environnement du logement que vous convoitez, même si certaines plateformes de vente de biens immobiliers fournissent aujourd'hui des renseignements de plus en plus précis (proximité des transports, commerces, équipements publics, y compris scolaires, fiscalité locale...).
Parallèlement, avec **le développement des outils numériques**, de plus en plus de vendeurs proposent des **visites virtuelles** des logements permettant de mieux appréhender leur environnement et leur intérieur, que vous pouvez même parfois meubler pour mieux vous projeter.
Enfin, après avoir acheté, il est proposé de plus en plus souvent une **visite de précloison**, au cours de laquelle l'acquéreur peut découvrir son futur logement. Cette visite est utile pour procéder aux derniers ajustements nécessaires pour un emménagement serein (mesure des meubles, cuisine...).

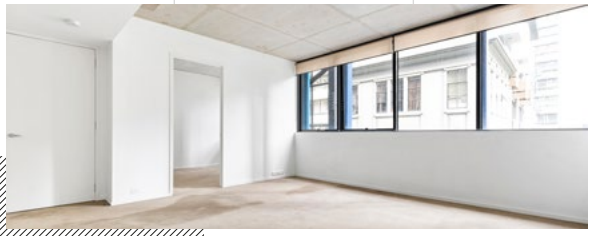
Avec la VEFA, vous bénéficiez d'un accompagnement jusqu'à la livraison du bien, et même au-delà



Avant d'acheter, n'hésitez pas à regarder **les programmes précédemment réalisés par le promoteur** auprès duquel vous souhaitez acquérir votre bien, voire à interroger leurs occupants pour vous rassurer.
Des associations, comme l'Agence nationale d'information sur le logement[2], sont également à vos côtés pour répondre à vos questions au plus près de chez vous.
Lors de l'achat de votre bien, **vous êtes toujours accompagné** : un notaire est présent. Il est là pour vous informer et éclairer votre décision d'achat.
Même après la livraison, en cas de différend avec le vendeur, si vous ne parvenez pas à trouver une solution amiable, vous pouvez saisir le médiateur de la consommation que le vendeur a désigné parmi ceux référencés par le ministère de l'économie[3].

2 – https://www.anil.org/
3 – https://www.economie.gouv.fr/mediation-conso/mediateurs-references

Avec la VEFA, vous serez informé régulièrement de l'état d'avancement des travaux



En VEFA, **vous payez les travaux au fur et à mesure** de leur état d'avancement.
Ces appels de fonds sont plafonnés et réglementés[4].
L'acte de vente précise cet échelonnement des paiements et les modalités selon lesquelles vous serez tenu informé de l'état d'avancement des travaux (ex. : attestation du maître d'œuvre), y compris des éventuels retards de livraison.
En effet, le contrat fixe **un délai de livraison**, qui peut être prorogé en cas de survenance d'événements que le vendeur ne maîtriserait pas, qui sont listées dans l'acte de vente (inondations, accident de chantier...).
Le vendeur est tenu d'informer l'acquéreur de l'éventuel report du délai de livraison selon les modalités (forme et délai) prévues par le contrat.
En cas de retard de livraison, si les travaux sont stoppés ou ralentis, **le vendeur doit respecter l'échéancier prévu** contractuellement, les appels de fonds auprès de l'acquéreur sont donc reportés d'autant.
Si le retard de livraison n'est pas justifié selon les termes du contrat, l'acquéreur peut solliciter des dommages et intérêts pour réparer le préjudice qui en découle (double déménagement, frais de location...).

4 - Article R261-14 du CCH :
Les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total : 35% du prix à l'achèvement des fondations ; 70% à la mise hors d'eau ; 95% à l'achèvement de l'immeuble.
Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur ; toutefois il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat. Si la vente est conclue sous condition suspensive, aucun versement ni dépôt ne peut être effectué avant la réalisation de cette condition.
Dans les limites ci-dessus, les sommes à payer ou à déposer en cours d'exécution des travaux sont exigibles :
soit par versements périodiques constants ; soit par versements successifs dont le montant est déterminé en fonction de l'avancement des travaux.
Si le contrat prévoit une pénalité de retard dans les paiements ou les versements, le taux de celle-ci ne peut excéder 1% par mois.

Photos : Shutterstock
Graphic Swing