



VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement

La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux."(Article 1601-3 du Code Civil).

La V.E.F.A est régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ainsi que par les Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le logement vendu peut être un appartement ou une maison individuelle.



Précautions préalables

Acheter sur plan, c'est se porter acquéreur d'un bien qui n'existe pas...encore. D'où la nécessité de prendre certaines précautions. Commencez par vous rendre à la mairie pour y consulter les documents d'urbanisme, notamment le PLU (Plan local d'urbanisme). Cela vous permettra de connaître les règles de construction en vigueur sur la commune ainsi que l'évolution future du quartier. Privilégiez les opérations bénéficiant d'un label de performance énergétique : THPE, BBC, Effinergie, ...etc. Enfin, visitez des programmes déjà réalisés par le promoteur.



Les différentes étapes

L'achat sur plan se déroule en plusieurs étapes. Ce dispositif est encadré par la loi de 1967 sur la VEFA. Le paiement du prix du bien se fait au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

➤ **ETAPE 1 : La signature d'un contrat de réservation.**

Même s'il n'est pas obligatoire, les promoteurs font systématiquement signer un contrat de réservation ou contrat préliminaire.

Mentions obligatoires du contrat de réservation (qui doit en plus clairement mentionner les clauses suspensives de la vente) :

- **la surface habitable approximative** : elle sera recalculée d'une façon précise une fois la construction réalisée;
- **le nombre de pièces principales** ;
- **l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements** ;
- **la situation dans l'immeuble ou dans le lotissement** ;
- **la qualité de la construction**, au moyen d'une note technique sommaire annexée au contrat établissant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement, et indiquant, le cas échéant, les équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue ;
- **le prix prévisionnel de vente** et, le cas échéant, ses modalités de révision ;
- **la date à laquelle le contrat de vente définitif pourra être conclu** ;
- **s'il y a lieu, les prêts que le promoteur déclare faire obtenir à l'acquéreur** (montant, conditions, nom du prêteur) ;
- **les conditions légales relatives au dépôt de garantie** (reproduction littérale des articles R 261-28 à R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation).

Au moment de la signature, le vendeur peut vous demander de verser, sur un compte spécial ouvert à votre nom, un dépôt de garantie. Son montant est plafonné et varie en fonction de la date de signature du contrat de vente. Il est ainsi limité à 5 % du prix prévisionnel si la signature est prévue dans un délai de 1 an et à 2 % si elle doit intervenir dans un délai de 1 à 2 ans. Au-delà de 2 ans, vous ne devez rien verser.

➤ **ETAPE 2 : Le délai de rétractation**

Le vendeur doit vous envoyer le contrat de réservation chez vous, par lettre recommandée avec accusé de réception. Vous disposez de 7 jours pour vous désister sans avoir à fournir de motif. Vous récupérez alors l'intégralité de votre dépôt de garantie.

Passé ce délai de 7 jours, vous ne pourrez récupérer votre dépôt de garantie que si vous vous trouvez dans l'une des situations suivantes :

- vous n'avez pas obtenu votre financement ;
- le prix prévisionnel est dépassé d'au moins 5 % ;
- le contrat de vente n'est pas signé à la date prévu, du fait du vendeur ;
- le descriptif du logement n'est pas conforme à celui du contrat de réservation.

➤ **ETAPE 3 : Signature du contrat de vente**

Contrairement au contrat de réservation, le contrat de vente est obligatoire et doit être signé devant un notaire. Il vous est remis au moins 1 mois avant la date de la signature. Profitez-en pour l'étudier attentivement. Si un point vous paraît obscur, pensez à le faire préciser par votre notaire.

Le contenu de ce document est réglementé. Il doit notamment contenir :

- la description détaillée du logement ainsi que sa situation dans l'immeuble ;
- le délai de livraison.

Par ailleurs, un certain nombre de documents, tels que le règlement de copropriété et la notice descriptive technique du logement, sont obligatoirement annexés au contrat.

➤ **ETAPE 4 : Paiements et avancement des travaux**

Vous devenez progressivement propriétaire du bien. L'échelonnement des paiements varie en fonction de l'avancement des travaux et de la garantie d'achèvement dont dispose le vendeur.

Si votre vendeur bénéficie d'une garantie extrinsèque, fournie par un organisme extérieur d'assurance, vos versements sont limités à :

- 35 % du prix total du bien à l'achèvement des fondations ;
- 70 % à la mise hors d'eau (toiture et murs extérieurs réalisés) ;
- 95 % à l'achèvement des travaux ;
- Le solde de 5 % est versé à la livraison.

Si votre vendeur dispose d'une garantie intrinsèque, c'est-à-dire qu'il assure lui-même l'opération sur ses fonds propres, vos versements sont limités à :

- 20 % du prix total à l'achèvement des fondations ;
- 45 % à la mise hors d'eau ;
- 85 % à l'achèvement des travaux ;
- Le solde de 15 % est versé à la livraison.

Attention ! L'échéancier des paiements change pour les opérations disposant d'une garantie intrinsèque et dont le permis aura été déposé à compter du 1er avril 2011 :

- 35 % du prix total à l'achèvement des fondations ;
- 50 % à l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée ;
- 65 % à l'achèvement du dernier plancher haut ;
- 70 % à la mise hors d'eau ;

- 80 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air (clos et couvert réalisés) ;
- 90 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage ;
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble ;
- Le solde de 5 % est versé à la livraison.

Dans tous les cas, ne libérez les fonds qu'après vous être assuré que les travaux correspondants ont bien été réalisés.

➤ **ETAPE 5 : La livraison du bien**

Votre logement terminé, vous serez convoqué par le vendeur pour la livraison. C'est le moment où vous évaluez la bonne réalisation des travaux et leur conformité à ce qui était prévu. Visitez le logement avec la plus grande attention et contrôlez le fonctionnement de tous les équipements (sanitaires, volets, fenêtres, ventilation mécanique...). Si vous repérez des désordres ou des défauts de conformité, mentionnez-les dans le procès-verbal de réception. Vous pouvez alors consigner le solde du prix auprès de la Caisse des Dépôts ou d'un notaire, le temps que les travaux complémentaires soient réalisés. Le paiement d'un bien acheté sur plan est échelonné.



➤ **Pénalités en cas de retard dans le paiement :**

Des pénalités en cas de retard de paiement de l'acheteur sont souvent prévues dans le contrat. Elles ne peuvent pas dépasser 1 % par mois de retard de la somme à verser.

Le montant des intérêts étant faible, le promoteur peut aussi faire insérer une clause de rupture automatique du contrat en cas d'absence de paiement, avec versement au vendeur d'une indemnité forfaitaire qui ne doit pas être supérieure à 10 % du prix de vente initial. Une clause résolutoire du contrat est également prévue. Elle a pour effet de faire annuler le contrat en cas de non-respect des obligations de l'acquéreur.

Toutefois, cette clause résolutoire ne joue qu'un mois après un commandement de payer resté infructueux, l'acquéreur pouvant pendant cette période saisir le juge afin d'obtenir des délais de paiement.

➤ **Pénalités en cas de retard de livraison :**

En matière de construction de maison individuelle, le contrat doit mentionner le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison (art. L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation). Ces pénalités ne peuvent être fixées à un

montant inférieur à 1/3000 du prix convenu par jour de retard (art. R. 231-14 CCH). Le constructeur ne peut pas refuser de payer les pénalités de retard du fait d'un retard dans la livraison dès lors que celui-ci ne résulte pas d'un cas de force majeure.

Les pénalités forfaitaires prévues au contrat sont prises en charge par le garant dès lors que le retard de livraison excède trente jours.

Cas particuliers n'engageant pas la responsabilité du promoteur :

- si le retard est dû à des intempéries,
- si des journées de grèves ont perturbé l'avancement du travail,
- si des travaux supplémentaires non prévus dans le contrat initial ont dû être réalisés.

Astuce :

Prévoyez de mettre dans le contrat une date de livraison, plutôt qu'un délai. Ainsi, la clause de pénalité prévue en cas de retard du vendeur aura plus de chance d'aboutir.

➤ **En cas d'inachèvement de l'immeuble :**

Des garanties d'achèvement ou de remboursement sont données à l'acquéreur : elles sont prévues par les articles L 261-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

La loi oblige le promoteur à fournir une garantie d'achèvement de l'immeuble ou une garantie de remboursement des sommes versées (sous la forme d'un cautionnement par un organisme financier) par l'acquéreur en cas d'inachèvement.

Les garanties d'achèvement et de remboursement permettent en cas de manquement au contrat, de mettre en cause le garant. Si une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au promoteur ne suffit pas, et en l'absence de garant, une assignation en justice peut être envisagée.



Financement d'une opération en VEFA

Le financement VEFA s'agit d'un prêt qui se compose de deux périodes :

- Une première période de différé d'amortissement qui peut durer de 18 mois à 2 ans. Pendant cette période l'emprunteur ne paie que les intérêts et l'assurance du prêt.
- Une deuxième période à partir de laquelle les remboursements commencent à inclure, en plus des intérêts, le remboursement du capital.

CREDIT-ALPIMMO vous accompagnera tout au long de votre demande de financement afin de vous proposer la solution la plus adaptée à votre situation et la plus avantageuse financièrement.