

La VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) ?

La Vente en l'état futur d'achèvement, concernant le secteur protégé (d'habitation ou mixte) est un des contrats les plus utilisés en matière de construction. Surtout utilisé en milieu urbain, la VEFA est communément appelée « **achat sur plan** », ce qui résume son objet.

En effet, la VEFA est le contrat par lequel une personne, l'acquéreur, contracte avec une autre, le constructeur (ou promoteur) lequel s'engage à construire sur un terrain qui a été vendu à l'acquéreur, un immeuble dont il deviendra propriétaire au fur et à mesure de l'avancement des travaux, par voie d'accession.

Le contrat préliminaire

Dès lors que l'on se trouve en VEFA, ce contrat est impératif (l'article L 261-15 du code de la construction et de l'habitation (CCH)), indique que toute autre promesse de vente ou d'achat est nulle.

Le contrat préliminaire, est un contrat par lequel une personne, le réservataire, réserve l'achat éventuel d'un immeuble à une autre, appelé le réservant. Ce dernier, en contrepartie recevra un dépôt de garantie.

Réglementation du contrat préliminaire

Les mentions obligatoires:

Les articles R 261-25 et R 261-26 du CCH imposent la mention de la surface approximative d'habitation.

L'article R 261-27 du même code, impose la rédaction de ce contrat par écrit. Il s'agit donc, d'un contrat solennel.

Le droit de rétractation:

La loi de 1967 est une Loi « consommériste » ainsi que le non professionnel a 7 jours pour renoncer à l'opération. Ce droit de rétractation est d'une grande importance et les tribunaux sanctionnent le professionnel de n'avoir pas informé le client de ce droit.

Un dépôt de garantie:

Lorsque l'on conclut un contrat préliminaire, le constructeur va demander, pour sa trésorerie, un dépôt de garantie.

Son montant ne peut dépasser **5%** du prix définitif prévu si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an, **2%** s'il est compris entre 1 et 2 ans. Au-delà, il n'y a pas de dépôt exigé. Cette somme doit être versée sur un compte spécial insaisissable et indisponible sous peine de sanctions pénales.

Le dépôt de garantie est restitué si:

- la vente ne se réalise pas du fait du vendeur,
- si le prix de vente excède de 5% le prix prévisionnel,
- si le prêt nécessaire à l'achat n'est pas obtenu par le réservant,
- si l'un des travaux d'équipement prévus ne doit pas être réalisé,
- si l'immeuble ou une partie de l'immeuble subit une réduction de 10% de sa valeur.

Le contrat définitif

Une fois que le programme de construction est déterminé, les opérations de construction vont pouvoir commencer.

C'est là que sera conclu le contrat de VEFA définitif.

La VEFA est un contrat solennel qui doit être passé devant notaire.

Le contrat définitif doit comporter des mentions obligatoires

Il doit préciser l'immeuble ou la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat:

- le délai de livraison,
- le prix, la garantie d'achèvement,
- le règlement de copropriété etc...

Le vendeur doit respecter tous les engagements contractuels (conformité, garantie des dommages apparents).