



## Fiche pratique n° 17 : La vente en l'état futur d'achèvement (10/10)

La V.E.F.A (Vente en l'état futur d'achèvement), ou "achat sur plan", est un des contrats les plus utilisés en matière d'achat neuf.

Défini par l'article L 261-3 du Code de la construction et de l'habitation, " 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. »

Ainsi, le vendeur choisit librement l'architecte et les entreprises qui vont intervenir. Il signe les conventions avec eux et effectue la réception des travaux qu'ils ont dirigés ou faits, même ceux exécutés à la suite des réserves faites lors de la réception. L'acquéreur ne peut donc prendre aucune initiative dans la conduite des travaux, le vendeur étant seul lié par les devis et marchés.

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

Il existe nombre de litiges en matière de vente en l'état futur d'achèvement. Familles de France fait le point sur ce que vous devez savoir afin de construire « la maison de vos rêves » en toute tranquillité.

### **I. Le contrat de réservation**

Préalablement à la signature d'un contrat définitif, l'acheteur va signer un contrat de réservation (ou contrat préliminaire) par lequel le promoteur ou le constructeur s'engage à lui réserver un logement dans un programme à venir.

#### **Contenu du contrat de réservation**

Régi par les articles R 261-26 et suivant du Code de la construction et de l'habitation, le contrat de réservation doit être établi par écrit et contenir un certains nombres de mentions obligatoires :

- La surface habitable approximative de l'immeuble ;
- Le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble.
- Le prix de vente du logement et les conditions de révision, le cas échéant ;
- la date à laquelle le contrat définitif sera conclu ;
- le délai d'exécution des travaux ;

- les conditions prévues par la loi qui vous permettent de renoncer à acheter en récupérant votre dépôt de garantie ; ce sera le cas, si :
- le contrat de vente définitif n'est pas signé à la date prévue, du fait du vendeur ;
  - le prix de vente est supérieur d'au moins 5 % au prix prévisionnel, éventuellement révisé ;
  - le logement tel qu'il est décrit dans le contrat de vente ne correspond pas à la description du contrat de réservation et les changements constatés diminuent de 10 % la valeur du logement ;
  - l'un des équipements promis n'est pas fourni ;
  - le montant des prêts que le vendeur s'est engagé à vous faire obtenir est inférieur de 10 % à ce qui était prévu.

### **Le délai de rétractation**

L'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception contenant le contrat préliminaire, ou de sa remise en main propre contre récépissé.

Si vous renoncez à acheter le logement, informez-en le vendeur avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout moyen présentant des garanties équivalentes. Le dépôt de garantie doit alors vous être restitué intégralement, sans retenue ni pénalité

### **Le dépôt de garantie**

A la signature du contrat de réservation, le vendeur peut demander à l'acquéreur de verser sur un compte spécial, ouvert à son nom dans une banque, un dépôt de garantie. Son montant est limité à 5 % du prix de vente, si le contrat définitif est signé dans un délai d'un an, et 2 % s'il est signé dans un délai d'un à deux ans.

Vous ne devez rien verser d'autre que le dépôt de garantie, avant la signature du contrat de vente.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Il y a restitution du dépôt de garantie lorsque le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, le montant de l'immeuble prévu ou de la partie d'immeuble est inférieur à 10 % au moins des prévisions mentionnées initialement, la valeur de l'immeuble ou de la partie d'immeuble est inférieure à 10 % au moins des prévisions mentionnées initialement, l'un des équipements prévus initialement ne doit pas être réalisé.

Il y a également restitution de ce dépôt, lorsque l'acquéreur exerce son droit de rétractation.

## II. Le contrat de vente

Lorsque la construction va commencer, l'acquéreur va signer un contrat de vente devant un notaire en la forme authentique.

Si un contrat de réservation a été signé, il doit être remis à l'acquéreur au moins un mois avant sa signature (Ce délai permettant d'examiner le contrat et ses annexes et de vérifier leur conformité avec le contrat de réservation).

### Forme du contrat de vente

Le contrat de vente peut prendre la forme :

- soit d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement : L'acquéreur devient propriétaire du sol et de ce qui est construit à la signature du contrat de vente et de la totalité du logement, au fur et à mesure de son édification. Il faut vérifier qu'une assurance incendie et responsabilité civile a été souscrite par le vendeur; à défaut Il faudra souscrire à cette assurance à la signature du contrat de vente.
- soit d'un contrat de vente à terme (plus rare en pratique) : L'acquéreur ne devient propriétaire qu'à l'achèvement des travaux ; les versements effectués sont déposés sur un compte ouvert dans une banque ou un établissement financier et ne peuvent être utilisés par le vendeur avant la livraison; jusqu'à cette date, c'est au vendeur d'assurer la construction en cours.

### Mentions obligatoires du contrat de vente

Le contrat de vente doit contenir, sous peine de nullité dudit contrat (article L261-11 du Code de la construction et de l'habitation) :

- a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;
- b) Son prix et les modalités de paiement de celui-ci, les modalités de révisions ou non du prix
- c) Le délai de livraison (il faut veiller à ce qu'elle soit exprimée de préférence en mois et prévoir des pénalités en cas de retard)
- d) s'il s'agit d'une vente en l'état futur d'achèvement, les garanties d'achèvement des travaux et / ou de remboursement (demandez les justificatifs au vendeur et vérifiez qu'elles concernent le logement qui vous intéresse)

Il doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat ; il doit lui être communiqué préalablement.

### III. Paiement

L'échelonnement des paiements d'après l'avancement des travaux varie en fonction de la garantie d'achèvement dont dispose le vendeur :

- Si le vendeur bénéficie de la garantie d'un organisme extérieur pour l'achèvement des travaux (garantie extrinsèque), les versements ne doivent pas dépasser :
  - 35 % du prix total à l'achèvement des fondations,
  - 70 % à la mise hors d'eau,
  - 95 % à l'achèvement des travaux ;
  - Le solde est versé à la livraison, sauf si l'acquéreur fait des réserves portant sur des défauts de conformité ;
  
- Si le vendeur ne bénéficie pas de la garantie d'un organisme extérieur pour l'achèvement des travaux (garantie intrinsèque), les versements ne doivent pas dépasser, en cas d'acquisition d'une maison individuelle :
  - 20 % du prix total à l'achèvement des fondations,
  - 45 % à la mise hors d'eau,
  - 85 % à l'achèvement de la maison ;
  - Le solde est versé à la livraison, sauf si l'acquéreur fait des réserves portant sur des défauts de conformité.

Attention, lorsqu'un appel de fonds est réalisé, l'acquéreur doit toujours vérifier la réalité des travaux effectués.

#### **Pénalités en cas de retard dans le paiement**

Des pénalités en cas de retard de paiement de l'acheteur peuvent être 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.

#### **Pénalité 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

## **IV. Livraison du logement**

### **Contrôle de l'achèvement des travaux**

Lorsque le logement est achevé, l'acquéreur est convoqué par le vendeur pour la livraison et c'est à ce moment là que l'on constate l'achèvement des travaux, leur bonne exécution et leur conformité à ce qui était prévu. Il faut vérifier que les travaux sont conformes à ceux prévus dans votre contrat, que les équipements (telles les installations de chauffage, les fenêtres...) fonctionnent.

Il faut émettre des réserves sur les défauts de conformité que l'acquéreur aura constatée, réserves émises sur un document daté et signé par le vendeur ou le constructeur.

La réception des travaux a eu lieu, préalablement à la livraison, entre les entrepreneurs et votre vendeur. Il est conseillé de demander au vendeur communication du ou des procès-verbaux de réception établis par lui avec les différents entrepreneurs. Il est important de connaître la date exacte de la réception car c'est à partir de cette date que courent les délais de garanties.

En cas de réserves portant sur des défauts de conformité, il faut consigner le solde du prix auprès de la Caisse des Dépôts, du notaire, le solde étant remis au vendeur à la levée de ces réserves.

Selon l'article L261-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur dispose également d'un délai d'un mois à compter de la livraison pour notifier au vendeur des vices de construction ou des défauts de conformité apparents.

## **V. Garanties dont dispose l'acquéreur après la réception du logement**

L'acquéreur dispose de trois garanties, à compter de la réception du logement, si des désordres ou défauts intervenaient ultérieurement.

### **La garantie de parfait achèvement**

Pendant un an à compter de la date de la réception, l'acquéreur bénéficie d'une garantie de parfait achèvement: l'entrepreneur et le constructeur sont tenus pendant un an de réparer tous les désordres (quelles que soient leur nature et leur importance) mentionnés lors de la réception ou durant l'année qui suit.

## **La garantie biennale**

Pendant deux ans, à compter de la date de la réception, l'acquéreur bénéficie d'une garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement. Tous les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le bâtiment (comme les volets, la robinetterie ou les équipements ménagers) sont garantis par l'entrepreneur, le constructeur ou le vendeur pendant deux ans à compter de la réception.

## **La garantie décennale**

Pendant dix ans, l'acquéreur bénéficie de la garantie décennale qui couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables ou qui rendent le logement impropre à sa destination.

## **VI. Assurances**

### **L'Assurance dommages-ouvrage**

L'acquéreur a l'obligation de souscrire à une assurance dommages-ouvrage et qui prendra effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception. Elle couvre le paiement des réparations des désordres qui relèvent de la garantie décennale;

### **Assurance de responsabilité des professionnels**

Tous les participants à la construction (entrepreneurs, architectes, constructeurs ou vendeurs) doivent obligatoirement contracter une assurance couvrant la garantie décennale. L'acquéreur a intérêt à demander avant l'ouverture du chantier un justificatif permettant de prouver qu'ils sont effectivement couverts.

Le constructeur (dans le cas d'un contrat de construction de maison individuelle), ou les entreprises (en cas de contrats d'entreprise), sont responsables du chantier jusqu'à la réception, c'est-à-dire en général, la remise des clés. Le promoteur est responsable jusqu'à la livraison.

.