



LA VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

publié le 13/01/2010, vu 3182 fois, Auteur : [bayle](#)

LA VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA) Avec la VEFA l'acheteur acquiert un appartement ou une maison sur plan alors que la construction n'est qu'au stade du projet et ne sera réalisée que plusieurs mois après. Le constructeur transfère immédiatement à l'acquéreur la propriété des constructions au fur et à mesure de l'avancement des travaux mais il conserve la maîtrise des opérations de construction jusqu'à l'achèvement.

LA VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Avec la VEFA l'acheteur acquiert un appartement ou une maison sur plan alors que la construction n'est qu'au stade du projet et ne sera réalisée que plusieurs mois après.

Le constructeur transfère immédiatement à l'acquéreur la propriété des constructions au fur et à mesure de l'avancement des travaux mais il conserve la maîtrise des opérations de construction jusqu'à l'achèvement.

La première étape est la signature d'un contrat de réservation ou contrat préliminaire par lequel l'acheteur réserve l'achat d'un appartement en échange d'un dépôt de garantie d'un montant de 5 % du prix de l'acquisition.

Ce dépôt de garantie est ramené à 2 % maximum si le délai de construction est compris entre 1 et 2 ans.

Au-delà de 2 ans aucun dépôt de garantie ne peut être exigé.

Le contrat de réservation précise obligatoirement les délais d'exécution des travaux, la date à laquelle l'acte notarié de vente pourra être passé, mais à ce stade la loi n'impose pas au constructeur de s'engager sur la date de livraison.

L'acheteur non professionnel bénéficie d'un droit de rétractation de 7 jours pour abandonner son projet sans qu'aucune pénalité ne soit mise à sa charge.

Ce délai court à compter du lendemain de la présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception contenant le contrat de réservation.

Lorsque le contrat de vente n'a pas fait l'objet de contrat de réservation et qu'il a été passé directement par acte notarié, le délai de réflexion de 7 jours s'applique également.

Ce contrat de réservation n'a cependant qu'un caractère prévisionnel et peut faire l'objet de légères modifications.

Une fois que le constructeur aura enregistré un certain nombre de contrats de réservation il faudra passer à la deuxième étape qui est la signature de l'acte devant notaire..

Cet acte notarié qui est définitif doit comporter des mentions obligatoires :

- description du bien vendu et ses caractéristiques techniques
- le prix et les modalités de paiement
- le délai de livraison
- la garantie d'achèvement de l'immeuble souscrite par le constructeur

.....

Le prix qui est payé en fonction de l'avancement des travaux ne peut excéder les pourcentages suivants :

- 35 % à l'achèvement des fondations
- 70 % à la :mise hors d'eau (pose des toitures ou des terrasses après exécution de l'étanchéité).
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble.

En cas de réserves lors de la livraison du bien ,la somme de 5 % peut être consignée soit à la Caisse des Dépôts et Consignation soit chez le notaire en cas de non-conformités .

En cas de retard des paiements , une pénalité d'un montant de 1 % maximum peut être prévue au contrat.

Cette garantie prémunit l'acheteur contre un arrêt des travaux du fait du redressement ou d'une liquidation judiciaire du constructeur.

Elle peut être soit extrinsèque soit intrinsèque :

* garantie extrinsèque : une banque ou un établissement financier donne sa garantie au constructeur pour le bon achèvement des travaux ou le remboursement des sommes versées par l'acheteur.

* garantie intrinsèque : le constructeur assure lui-même cette garantie sans faire appel ni à une banque ni un établissement financier.

Lorsque la construction est achevée un procès verbal de réception doit être établi sur lequel toutes les malfaçons, vices apparents, défauts de conformité doivent être mentionnés.

La loi prévoit que l'acheteur bénéficie d'un délai de 1 mois à compter de l'entrée dans le logement pour signaler au constructeur par lettre recommandée avec accusé de réception les vices apparents non mentionnés sur le procès-verbal de réception.

Me Bernard BAYLE-BESSON

www.immobilier.baylebesson.com