Image not found or type unknown

VEFA : du rêve au cauchemar

publié le **03/09/2016**, vu **4738 fois**, Auteur : Laurent BARTHELEMI Expert

Au lieu d'acheter une maison ou un appartement déjà construit, il est de plus en plus courant d'acquérir un bien sur plans. Certains éléments, tels les retards, les appels de fonds injustifiés ou frauduleux, peuvent vous alerter et vous faire craindre un possible dépôt de bilan. En cas de doute, il ne faut pas hésiter à mandater un expert qui vérifiera le réel avancement des travaux et pourra vous conseiller sur les actions possibles lorsque cela dérape, que les délais ne sont pas respectés ou pire que les travaux démarrent pas.

Au lieu d'acheter une maison ou un appartement déjà construit, il est de plus en plus courant d'acquérir un bien sur plans. Certains éléments, tels les retards, les appels de fonds injustifiés ou frauduleux, peuvent vous alerter et vous faire craindre un possible dépôt de bilan. En cas de doute, il ne faut pas hésiter à mandater un expert qui vérifiera le réel avancement des travaux et pourra vous conseiller sur les actions possibles lorsque cela dérape, que les délais ne sont pas respectés ou pire que les travaux ne démarrent pas.

Les garanties

Le dispositif de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) très encadré par la loi (***loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, article 1601-3 du Code civil et Articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation***) oblige le promoteur à apporter deux types de garanties : celles relatives à la qualité du logement (vices cachés ou apparents, respect des normes …) et celles qui concernent l'opération elle-même. La garantie de remboursement est apportée par un organisme financier permet le remboursement de l'acheteur si le promoteur est défaillant ou si l'opération n'est pas achevée. La garantie d'achèvement intervient pour payer les travaux qui ne sont pas terminés. La garantie d'achèvement extrinsèque qui ne repose que sur la solidité financière du promoteur a été supprimée depuis le 28 mars 2016 (***décret n° 2016-359 du 25 mars 2016***). La garantie d'achèvement extrinsèque repose sur un établissement financier.

La responsabilité du notaire

L'existence de ces garanties doit être vérifiée par le notaire. Sur ce point, nous relèverons que le notaire, en tant que rédacteur d'acte, alors même qu'il n'en a pas été le négociateur, est tenu de prendre toutes dispositions utiles pour en assurer l'efficacité (***1re Civ., 21 février 1995, pourvoi n° 93-10.058, Bull. 1995, I, n° 95***). L'efficacité qui est attendue du praticien implique donc nécessairement une démarche dynamique et active de sa part. Le professionnel ne peut pas se borner à diligenter les actes et voies de droit attendus de lui, après avoir délivré des conseils purement théoriques et « statiques ». Il doit, à cette fin, effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à l'opération à laquelle il prête son concours et procéder aux recherches et vérifications qui s'imposent. Pèse ainsi sur le professionnel un devoir de s'informer pour pouvoir informer (***2e Civ., 19 octobre 1994, pourvoi n° 92-21.543, Bull. 1994, II, n° 200***).

L'avancement des travaux et le versement des fonds

Si l’opération dérape (retards, arrêt des travaux…), il vaut mieux ne pas avoir versé des sommes trop importantes au promoteur. Il est désormais interdit d’exiger 30 % du prix à la signature du contrat si les travaux n’ont pas démarré.

Les versements doivent se faire par une banque qu’en fonction de la progression du chantier et ne peuvent ainsi excéder 35 % du prix à l’achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d’eau (pose du toit, des gouttières, etc.) et 95 % à l’achèvement des travaux (les 5 % restant sont versés lors de la livraison du bien).

L’avancement des travaux doit obligatoire être attesté par un homme de l’art mais la loi n’oblige pas qu’il soit contrôlé par l’architecte en charge du suivi des travaux. **En cas de doute, il ne faut pas hésiter à mandater un expert qui vérifiera le réel avancement des travaux et pourra vous conseiller sur les actions possibles (consultation en ligne gratuite info.lbexpert@orange.fr)**

La mise en demeure

Après avoir constaté les retards et que la date de livraison est dépassée, votre expert pour procéder à une mise en demeure de finir les travaux.

Le cas de force majeure

Les délais de livraison ne peuvent être prolongés que si les retards sont réellement justifiés par des intempéries exceptionnelles, des faits de grève, de guerre ou des travaux supplémentaires consécutifs à un imprévu.

La résiliation du contrat

L’acheteur peut demander la résiliation de la vente dès lors que le délai n’est pas respecté. (CA Paris 2e ch., 25 mars 1999).

Les pénalités de retard

Si le retard est de plus d’un mois, le constructeur a l’obligation de payer des pénalités de retard au moins fixées à 1/3000eme du prix de vente et par jour de retard

Dommages et intérêts

Il est fréquent que le retard constitue un préjudice pour l’acheteur (défiscalisation impossible, frais d’hébergement, perte de loyer…) qui peut réclamer des dommages et intérêts. (Cass. 3e civ.17-2-1999 n°321, Vercesi c/Tarantino).

Faire réaliser les travaux par un tiers

Dans le cas où le promoteur reste silencieux malgré vos injonctions, il est possible de saisir les tribunaux pour faire désigner un tiers chargé de terminer les travaux ou un repreneur.

Références juridiques

Article 1601-3 du Code civil
Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967
Articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du code de la construction et de l’habitation.
Articles L. 263-1 et L. 263-3 du Code de la construction et de l’habitation
CA Paris 2e ch., 25 mars 1999

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés