

LA VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT





SOMMAIRE

1. Les caractéristiques de la VEFA _____ p.5

- Quelle sont les particularités de la VEFA?

2. Le contrat de réservation _____ p.6

- Quel est le contenu du contrat de réservation ?
- Quelles sont les obligations du constructeur ?
- Quelles sont les obligations de l'acquéreur ?
- Le réservataire peut-il se rétracter ?

3. Le contrat de vente définitif _____ p.8

- Quel est le contenu du contrat de vente ?
- Quelle sont les clauses interdites du VEFA ?
- Quelles sont les modalités de paiement du prix de vente ?

4. Les différentes garanties inhérentes au contrat de VEFA et les recours en cas de litige de construction _____ p.9

- De quelles garanties bénéficie l'acquéreur en cas d'inachèvement des travaux ?
- Quelles sont les garanties à la réception du logement ?
- Quels sont les recours en cas de défaut de conformité ou malfaçon ?

Le législateur a envisagé la possibilité de conclure différents contrats protégeant le particulier souhaitant s'investir dans la construction d'un immeuble.

Tout comme le contrat de CCMI, le contrat de VEFA qui appartient à la catégorie de la vente d'immeuble à construire, encadre juridiquement le maître d'ouvrage dans les étapes de la construction en lui accordant le bénéfice de nombreuses garanties.

La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à bâtir un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

Il existe deux modalités de vente d'immeuble à construire : la vente à terme, par laquelle la propriété est transférée à l'acquéreur à la livraison, et la vente en l'état futur d'achèvement par laquelle le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes, l'acquéreur devenant propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de leur réalisation.

Le code de la construction et de l'habitation précise que la vente d'un immeuble à construire doit obligatoirement respecter le régime renforcé du secteur protégé lorsque deux critères sont réunis :

- l'immeuble est destiné à un usage d'habitation ou mixte, professionnel et d'habitation ;
- l'acheteur s'est engagé à verser des fonds avant l'achèvement de la construction.

L'objectif de cette note est de faire le point sur la vente en l'état futur d'achèvement et d'analyser le régime de protection dont bénéficie l'acquéreur.

1. Les caractéristiques de la vefa

■ Quelles sont les particularités de la vefa ?

La vente en l'état futur d'achèvement (Véfa) transfère à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. L'acheteur devient propriétaire du sol à la signature du contrat de vente, puis propriétaire du bien au fur et à mesure de sa construction.

L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux¹.

a) Le transfert de propriété

La conclusion de la VEFA transfère immédiatement à l'acquéreur les droits sur le sol et la propriété des constructions qui s'y trouvent déjà. Le contrat doit prendre une forme authentique et faire l'objet d'une publicité foncière. La propriété des constructions à édifier est transférée au fur et à mesure des travaux.


b) Le paiement progressif du prix

Le paiement du prix suit le rythme de l'acquisition de la propriété ; il a lieu progressivement, au fur et à mesure de l'avancée de la construction. Un premier versement peut être acquitté à la conclusion de la vente pour la partie du prix correspondant à l'acquisition des droits sur le sol, sous réserve de l'existence de conditions suspensives (prêt, permis de construire...). Le prix est ensuite versé par fraction au fur à mesure de la construction selon un calendrier impérativement réglementé pour les ventes du secteur protégé². Ce calendrier légal est une mesure de protection de l'acheteur ; il empêche que le rythme des paiements ne soit plus rapide que l'avancement des travaux. Le fractionnement du prix en plusieurs versements est un élément essentiel de la VEFA.

» Le transfert des risques ne suit pas le transfert de propriété : jusqu'à la livraison, les risques pèsent sur le vendeur. Ce qui déroge au droit commun pour lequel « le transfert de propriété emporte transfert des risques de la chose » dans les contrats ayant pour objet l'aliénation de la propriété.

c) La maîtrise d'ouvrage

En général la maîtrise d'ouvrage appartient au propriétaire du sol. La vente en l'état futur d'achèvement déroge à ce principe. Le vendeur en l'état futur d'achèvement conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux³. La maîtrise d'ouvrage investit le vendeur du pouvoir de choisir les entrepreneurs, de passer avec eux les louages d'ouvrage nécessaires, de surveiller les travaux, d'exiger leur conformité au contrat et de les réceptionner en formulant des réserves le cas échéant (la maîtrise d'ouvrage est en ce cas conservée par le vendeur jusqu'à la levée des réserves). Les parties peuvent stipuler une clause exigeant du vendeur, maître d'ouvrage, une information régulière de l'acquéreur sur le suivi des travaux, l'avancée du chantier, le choix des matériaux.

 **L'acheteur devient propriétaire du sol à la signature du contrat de vente, puis propriétaire du bien au fur et à mesure de sa construction.**

¹C. civ., art. 1601-3, repris par l'art. L. 261-3, CCH
²CCH, art. R. 261-14
³art 1601-3, alinéa 2 du Code civil

2. Le contrat de réservation

■ Quel est le contenu du contrat de réservation ?

Le contrat préliminaire de réservation doit être rédigé par écrit et comporter, à peine de nullité, des mentions obligatoires destinées à éclairer le réservataire sur le projet de vente à venir.

Puisque le contrat préliminaire est facultatif, sa nullité est sans incidence sur la validité de l'acte authentique de vente qui serait signé par la suite⁴.

Sa conclusion peut intervenir à n'importe quel moment, avant même l'acquisition du terrain ou en cours de chantier. Mais l'immeuble ne doit pas être achevé, sinon le contrat n'est plus préliminaire à une vente d'immeuble à construire.

Depuis la loi ELAN, il faut distinguer selon que l'acquéreur souhaite ou non se réserver certains travaux.

a) contenu du contrat en l'absence de travaux réservés acquéreur :

En l'absence de travaux réservés acquéreurs, le contrat doit mentionner impérativement :

- la surface habitable approximative de l'immeuble objet du contrat ;
- le nombre de pièces principales ;
- les pièces de service, dépendances et dégagements ;
- la situation dans l'immeuble du local réservé (si le contrat porte seulement sur une partie de l'immeuble à construire) ;
- la note technique annexée au contrat et indiquant la qualité de la construction (nature et qualité des matériaux et éléments d'équipement, équipements collectifs présentant une utilité pour la partie d'immeuble vendue) ;
- le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles L. 261-11-1 et R. 261-15 ;
- la date prévisionnelle de conclusion du contrat définitif de vente ;
- l'indication des prêts que le réservant s'engage à faire obtenir au réservataire avec précision de leur montant, de leurs conditions et du nom du prêteur.

La connaissance de ces mentions obligatoires permet au réservataire de se faire une idée

assez précise du projet qu'on lui propose et, le moment venu, de le comparer avec le contrat de vente définitif. Il choisira alors en toute connaissance de cause d'acquiescer ou de renoncer à l'opération.

b) contenu du contrat avec travaux réservés par l'acquéreur :

En présence de travaux réservés acquéreurs, le contenu impératif du contrat préliminaire de réservation comprend de nouvelles mentions obligatoires.

Il faut d'abord que les parties stipulent une clause « en caractères très apparents », par laquelle « l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble ».

Il faut ensuite que le contrat précise la composition du prix de la manière suivante :

- le prix de vente convenu ;
- le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, avec l'obligation pour le vendeur de les décrire et de chiffrer chacun des types de travaux réservés ;
- le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux réservés par l'acquéreur.

Il faut enfin que le contrat préliminaire de réservation stipule le délai dans lequel l'acquéreur

pourra revenir sur sa décision de se réserver les travaux. Ce délai court à compter de la signature du contrat préliminaire.

■ Quelles sont les obligations du constructeur ?

Le contrat de réservation, est un avant-contrat spécifique à la vente en l'état futur d'achèvement. Toute autre forme d'avant-contrat est interdite. Le promoteur s'engage à réserver un logement neuf au client si le programme se réalise. Ce contrat est signé sous seing privé entre le promoteur et l'acquéreur.

L'obligation de réservation n'engage pas le réservant à vendre exactement le logement décrit dans le contrat préliminaire. Le promoteur s'oblige seulement à réserver au réservataire, si la vente se réalisait, un local dont les caractéristiques précises restent encore à fixer. C'est pourquoi le contrat

⁴Cass. 3e civ., 27 avril 2017

préliminaire de réservation est un contrat différent d'une promesse de vente laquelle requiert la détermination précise de la chose et du prix et l'engagement ferme de vendre le bien.

La réservation portant sur un bien qui peut n'être décrit que sommairement dans le contrat et pour un prix prévisionnel, le promoteur peut faire évoluer son projet et modifier ultérieurement le projet réservé. La bonne foi l'oblige néanmoins à prévenir le réservataire des modifications importantes et imprévues apportées au bien réservé⁵.

Le contrat préliminaire de réservation peut engager le promoteur au-delà d'une simple réservation et mettre à sa charge une véritable obligation de vendre. En outre, et même en l'absence d'obligation de vendre, une condamnation à dommages et intérêts peut être envisagée sur le terrain de l'abus de droit si le réservant renonce à la vente alors que la construction est déjà très avancée.

FOCUS

Les fonds déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Le dépôt n'est pas encaissé par le vendeur. Si la vente se réalise, le dépôt de garantie s'impute sur le prix de vente. Dans le cas contraire, le réservant le restitue au réservataire.

c) Quelles sont les obligations de l'acquéreur


En contrepartie de la réservation qui lui est faite, le réservataire contracte l'obligation de verser un dépôt de garantie. Il s'agit de la seule obligation du réservataire qui ne contracte pas l'engagement d'acquiescer l'immeuble ou le lot de l'immeuble réservé. Le réservant n'est qu'un acquéreur potentiel pouvant toujours renoncer à la vente, malgré le versement d'un dépôt de garantie.

Le montant du dépôt ne doit pas empêcher le réservataire de renoncer à la vente. C'est pourquoi le CCH prévoit un montant maximum qui varie selon le délai prévu pour la réalisation de la vente. Le dépôt de garantie ne peut ainsi excéder :

- 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente est inférieur à un an ;
- 2% de ce prix si le délai n'excède pas deux ans ;
- aucun versement n'a lieu au-delà.

d) Le réservataire peut-il se rétracter ?

En application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le réservataire non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation dispose d'un délai de rétractation de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification du contrat de réservation. La notification se fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen garantissant pareillement le point de départ du délai.

 **Le contrat de réservation, est un avant-contrat spécifique à la vente en l'état futur d'achèvement. Toute autre forme d'avant contrat est interdite**

⁵Cass. 3e civ., 20 oct. 2004

3. Le contrat de vente définitif

■ Quel est le contenu du contrat de vente définitif ?

L'article L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation impose à peine de nullité les mentions suivantes :

- description de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble vendu ;
- prix, modalités de paiement et de révision éventuelle ;
- délai de livraison ;
- pour les VEFA seulement : garantie financière d'achèvement de l'immeuble ou de remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement
- lorsque le vendeur a obtenu, avant la conclusion de la vente, le bénéfice d'un prêt spécial du Crédit Foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs, le contrat doit mentionner que l'acheteur a été mis en état de prendre connaissance des documents relatifs à l'équilibre financier de l'opération au vu desquels a été prise la décision de prêt ;
- la description des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution lorsque la vente est précédée d'un contrat préliminaire comportant la clause prévue au II de l'article L. 261-15 et que l'acquéreur n'y a pas renoncé.

⁶C. civ., art. 1170

⁷C. civ., art. 1171

⁸C. cons., art. L. 212-1 et L. 241-1

Le contrat doit 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.

Lorsque l'immeuble est compris dans un ensemble immobilier, ces indications doivent être complétées par un plan révélant le nombre de bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux. Il faut en outre annexer au contrat un plan côté du local vendu et une notice indiquant les éléments d'équipement propres à ce local.

La signature de l'acte authentique de vente s'accompagne, le cas échéant, de la remise à l'acquéreur du règlement de copropriété qui doit lui être communiqué préalablement à la vente.

■ Quelles sont les clauses interdites du contrat de VEFA ?

Contrairement au CCMI la loi ne liste pas de mentions interdites dans la VEFA.


Néanmoins le contrat doit respecter l'article 6 du Code civil (interdisant de déroger aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs) et l'interdiction des clauses qui contredisent la substance des obligations essentielles⁶ ou qui, dans les contrats d'adhésion, créent un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties⁷; en outre lorsque la vente est conclue entre un professionnel et un non-professionnel ou consommateur, les clauses abusives sont réputées non écrites⁸.

Le Code de la consommation présume abusive, la clause qui a pour objet ou pour effet de réserver au professionnel le droit de modifier unilatéralement les clauses du contrat relatives à la durée, aux caractéristiques ou au prix du bien à livrer.

■ Quelles sont les modalités de règlement du prix de vente ?

L'acquéreur paie le prix du bien qu'il achète en plusieurs fois au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Cet échéancier de la VEFA est encadré strictement par la loi. Les paiements, y compris le dépôt de garantie, ne peuvent excéder au total :

- 35% du prix à l'achèvement des fondations, constaté par un architecte ;
- 70 % à la mise hors d'eau c'est-à-dire une fois le gros œuvre achevé (murs extérieurs achevés, toiture posée, terrasses réalisées) ;
- 95 % à l'achèvement des travaux. Les éléments indispensables à l'utilisation du logement doivent être installés ;
- le solde, soit les 5 % restants, sont payables lors de la mise du local à disposition de l'acquéreur. Toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

 **L'acquéreur paie le prix du bien qu'il achète en plusieurs fois au fur et à mesure de l'avancement des travaux.**

4. Les différentes garanties inhérentes au contrat de VEFA et les recours en cas de litige de construction

■ De quelles garanties dispose l'acquéreur en cas d'inachèvement des travaux ? ■

a) La garantie de remboursement

Il s'agit d'une garantie extrinsèque. Elle revêt la forme d'un cautionnement donné par un organisme financier qui s'engage, solidairement avec le promoteur, à rembourser le prix de vente versé par l'acquéreur si le contrat n'est pas exécuté. En contrepartie de ce remboursement, l'acquéreur ne peut pas exiger l'achèvement des travaux et la livraison du bien.

b) La garantie financière d'achèvement

Elle est mise en œuvre par l'acquéreur en cas de défaillance financière du vendeur, si celui-ci ne dispose pas des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Cette garantie assure à l'acquéreur que les travaux iront à leur terme et que le bien lui sera livré. Elle est donnée par une banque, une société financière habilitée, une société de caution mutuelle ou un assureur, qui s'engage à délivrer les fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

■ Quelles sont les garanties à la réception du logement ? ■

a) La Garantie de parfait achèvement

Elle est due par l'entrepreneur au promoteur pendant un délai d'un an à compter de la réception. En principe tous les désordres signalés par l'acquéreur au vendeur vont être ensuite notifiés à l'entrepreneur qui devra les réparer. Les travaux d'entretien normal, ou ceux qui seraient la conséquence, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, ne sont pas compris dans cette garantie.

b) La Garantie biennale

Il s'agit d'une garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables donc pouvant être enlevés sans dégrader le bâti (par exemple, robinetterie, les volets).

Elle impose à l'entreprise qui a réalisé les travaux de réparer ou remplacer les éléments d'équipement qui ne fonctionnent pas correctement pendant les 2 années qui suivent la réception des travaux.

c) La garantie décennale et assurance dommages-ouvrage

Elle garantit pendant dix ans, à compter de la réception des travaux, tous les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné (par exemple, défaut d'étanchéité, fissures importantes).

L'assurance dommages-ouvrage, garantit les dommages qui relèvent de la garantie décennale, mais avant que la responsabilité du promoteur ne soit établie.

■ Quel sont les recours en cas de défaut de conformité ou de malfaçons ? ■

a) La consignation du solde pour défaut de conformité

La consignation représente une sécurité auprès de l'acheteur afin de lui garantir le parfait achèvement du logement. Lors de la livraison du bien, le vendeur peut exiger le paiement du solde du prix de vente (5 %). En cas de non-conformité avec le contrat de VEFA, l'acquéreur a la possibilité de consigner cette somme à la Caisse des dépôts et de consignation jusqu'à ce que toutes les modifications soient réalisées.

b) La diminution du prix ou réparation pour les malfaçons

Si le vendeur ne réalise pas les réparations demandées, l'acquéreur dispose d'un délai de treize mois après la prise de possession des lieux pour saisir le tribunal compétent afin d'obtenir des dommages et intérêts, ainsi qu'une diminution du prix. Il peut même dans le cas où les malfaçons sont trop importantes obtenir l'annulation de la vente.



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Noguères
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Mickaël Noyer
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°63 Juillet – 2024