

Maître Christine BAUGÉ, avocate et consultante bénévole à la délégation de Caen de la Chambre Nationale des Propriétaires, nous explique ce qu'est la vente en l'état futur d'achèvement ainsi que son fonctionnement.

La vente en l'état futur d'achèvement



Catherine BAUGÉ

Avocate
Consultante bénévole à la
Chambre Nationale des Propriétaires
Délégation de Caen

La vente en l'état futur d'achèvement ou « VEFA » est communément appelée « achat sur plan ». Elle permet d'acquérir un immeuble à construire. Ce contrat spécifique issu de la loi du 3 janvier 1967 et son décret d'application du 22 décembre 1967, obéit à des règles strictes prévues par le code de la construction et de l'habitation (CCH) reprises dans le code civil. Pour répondre à

une meilleure protection de l'acquéreur dans le secteur de l'habitation, la vente en l'état futur d'achèvement a fait l'objet d'évolutions récentes, notamment par l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière complétée par le décret du 25 mars 2016.

Nous vous proposons de revenir sur la définition de la vente en l'état futur d'achèvement avant d'aborder le régime de cette vente d'immeuble quant à la formation du contrat et son exécution.

QU'EST-CE QU'UNE VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT ?

La vente en l'état futur d'achèvement est une variété de vente d'immeuble à construire. Le vendeur s'engage à édifier un immeuble dans un délai déterminé.

1) Elle se distingue d'une vente à terme.

Contrairement à la vente à terme, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes.

Les ouvrages deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de la construction. L'acquéreur est tenu de payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Dans le cadre de ses pouvoirs de maître d'ouvrage, le vendeur peut :

- choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens,
- conclure les marchés et autres contrats,
- effectuer la réception des travaux avec les entrepreneurs, sous le contrôle éventuel d'un maître d'œuvre.

2) Elle se distingue d'un contrat de construction de maison individuelle.

Contrairement au constructeur d'une maison individuelle, le vendeur d'un immeuble à construire a la propriété du terrain.

LA FORMATION DE LA VEFA DANS LE SECTEUR PROTÉGÉ DU LOGEMENT

La vente en l'état futur d'achèvement peut être précédée d'un contrat préliminaire de réservation.

1) La possibilité d'un contrat de réservation

a. La forme du contrat préliminaire

Le contrat de réservation doit être écrit et comporter des mentions obligatoires en application de l'article L 261-15 du CCH. Le contrat préliminaire doit comporter les indications essentielles relatives :

- à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux,
- à la consistance, à la situation et au prix du local réservé,
- à la surface habitable approximative du logement,
- au nombre de pièces principales et à l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements du logement,
- à la situation dans l'immeuble de la partie vendue,
- au prix prévisionnel de vente et aux modalités de sa révision,
- à la date à laquelle la vente pourra être conclue,
- s'il y a lieu, aux prêts (montant, conditions et nom du prêteur) que le réservataire (le vendeur) déclare qu'il fera obtenir au réservataire (l'acheteur) ou dont il lui transmettra le bénéfice. Enfin, le contrat préliminaire doit comporter obligatoirement la reproduction des articles du CCH sur le dépôt de garantie et la notification du projet d'acte de vente.