ACQUÉRIR EN VEFA

La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement (VEFA).

En l'occurrence, la VEFA est **un outil juridique qui permet la vente « sur plan » d'un bien et du terrain sur lequel il sera bâti.**

Afin de pallier les retards de livraison, une clause de retard légitime est souvent insérée par le vendeur.

L'ÉTABLISSEMENT DES CONTRATS

Le contrat préliminaire
(obligatoire uniquement dans le secteur protégé
et fortement conseillé dans les autres cas)

Mentions obligatoires sous peine de nullité

Les mentions concernant **les parties**

Les mentions concernant **le logement** : surface habitable, les annexes prévues (parking, terrasse, cave…), un plan de masse de l'opération, un plan de situation du logement (surfaces, cotes, orientations…), le règlement de copropriété

La souscription par le vendeur d'une **garantie financière d'achèvement**

Le vendeur peut insérer une clause de légitime de retard de livraison.

La **reproduction intégrale des articles R. 261-28 à R. 261-31** du Code de la construction et de l'habitation relatifs au dépôt de garantie

Le **prix**

L'insertion de la **clause d'obtention du financement** au bénéfice de l'accédant à la propriété

L'**échéancier** ne pouvant dépasser les seuils intermédiaires suivant :

- **35 %** du prix lors de l'achèvement des fondations
- **70 %** du prix lors de la mise hors d'eau
- **95 %** du prix lors de l'achèvement
- versement des **5 % restant** à la livraison du logement (non à la levée des réserves)

La **date prévisionnelle de livraison**

La **date de signature du contrat définitif** chez le notaire

Le **dépôt de garantie** sur un compte spécial ou chez le notaire (restitué en cas d'échec de la vente) :

- montant inférieur ou égal à **5 %** du prix prévisionnel si le délai de vente est inférieur à **1 an**
- montant inférieur ou égal à **2 %** du prix prévisionnel si le délai de vente est inférieur à **2 ans**

lexbase

Tous droits réservés.
Document non contractuel

ACQUÉRIR EN VEFA

Le contrat définitif

Mentions obligatoires à peine de nullité (secteur protégé) prévues aux articles L. 261-11 et R. 261-13 du Code de la construction et de l'habitation

Ces mentions sont supplétives de volonté dans le secteur libre, à l'exception de celles qui sont d'ordre public

La **description de l'immeuble**

Le **prix**

Les **modalités de versement** du prix

La **garantie d'achèvement**

Les mentions relatives à l'**art. L. 313-41 du Code de la consommation** en cas de recours à un prêt bancaire

La fourniture du **dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO)** au maître d'ouvrage par le coordonnateur lors de la réception de l'ouvrage à travers un procès-verbal, joint au dossier (art. R. 4532-97 du Code du travail)

Si un contrat préliminaire a été signé, le projet de contrat définitif doit être adressé à l'accédant à la propriété au moins 1 mois avant la date de signature prévue. Le délai de rétractation ne joue pas, étant exclu en matière d'acte authentique. L'accédant à la propriété bénéficie, en revanche, d'un droit de réflexion de 10 jours avant de signer l'acte authentique, sauf s'il a déjà bénéficié du délai de rétractation à l'occasion du contrat préliminaire.

LES OBLIGATIONS RÉCIPROQUES

Les obligations du vendeur :

- obligation renforcée d'information
- édifier l'immeuble dans le respect des règles contractuelles
- respecter les délais de construction (insertion possible de clauses légitimes de suspension des délais permettant l'exonération du paiement de dommages et intérêts et/ou de pénalités de retard telles que les intempéries)
- obligation de garantie contre :
  - → les vices et les défauts de conformité apparents
  - → les vices et les défauts de conformité non apparents

L'obligation de l'accédant : paiement du prix de la vente

CHECK-LIST

Vérifier l'insertion des mentions obligatoires (sur le contrat préliminaire s'il y en a un et sur le contrat définitif)

Informer l'accédant de la présence de certaines clauses, telles que celles relatives aux causes légitimes de retard

Vérifier la transmission des documents annexes

lexbase

Tous droits réservés.
Document non contractuel