



L'acheteur d'un bien immobilier, qui réalise parfois l'achat d'une vie, est particulièrement sensible lorsqu'il achète en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) puisqu'il espère acquérir un bien correspondant à ses attentes et goûts, neuf et plus cher que l'ancien car bénéficiant de prestations modernes (par exemple sur la réglementation acoustique).

Or, l'achat d'un bien en VEFA (articles L 261 et R 261 du Code de la Construction et de l'Habitation-CCH) révèle souvent des surprises dont l'acquéreur doit être averti afin de s'en prémunir.

Acheteurs d'un bien sur plan en VEFA :

SOYEZ VIGILANTS !

Par Maître Isabelle Veyrie de Recoules, Avocate au Barreau de Paris

La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) est définie à l'article 1601-3 du Code Civil comme « Le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. » Bien que la propriété soit transférée au fur et à mesure à l'acquéreur, c'est le vendeur qui conserve tous les pouvoirs d'agir, puisqu'il est également le maître de l'ouvrage de la construction dans ses relations avec les constructeurs (entreprises, maître d'œuvre, bureau d'études...).

L'acquéreur doit donc être attentif lors de la vente (I), pendant toute la durée du chantier et spécialement lors de la remise des clefs (II) mais dispose de recours (III).

I. LA VENTE

La vente se matérialise par deux actes :

- **Le contrat de réservation ou préliminaire**

C'est le contrat par lequel le

réservataire réserve l'achat éventuel d'un immeuble au réservant (article L 261-15 du CCH).

Ce contrat ne peut pas tout prévoir puisque le projet de construction n'est pas encore totalement arrêté.

Il doit néanmoins prévoir diverses mentions obligatoires : la surface approximative de l'habitation, une note technique sommaire, le droit de rétractation de l'acquéreur dans le délai de 7 jours, le dépôt de garantie qui dépend du prix de vente définitif et du délai de réalisation de la vente (5% pour une réalisation de la vente qui n'excède pas un an).

L'acquéreur doit négocier un prix ferme, définitif et non révisable dès ce stade.

- **Le contrat de vente définitif**

Le réservataire peut ne pas signer l'acte de vente définitif et récupérer le dépôt de garantie si l'opération ne se réalise pas du fait du vendeur, s'il n'a pas obtenu son prêt....

Si la vente se fait :

- le dépôt de garantie vient en déduction du prix de vente, lequel est échelonné en fonction des étapes de la construction ;
- le projet d'acte authentique doit être envoyé par le vendeur à l'acquéreur au moins un mois avant la date de signature ;
- l'acte passé devant notaire doit

comporter diverses mentions obligatoires telles que l'immeuble faisant l'objet du contrat, le numéro de lot ou de parking, le délai de livraison, le prix et les modalités de paiement, la garantie d'achèvement ; il doit être accompagné du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

La répartition du prix, qui fera l'objet d'appels de fonds, est prévue à l'article R 261-14 du CCH, lequel prévoit au maximum 35% à l'achèvement des fondations, 70% à la mise hors d'eau, 95% à l'achèvement de l'immeuble. Le solde de 5% est payable lors de la mise du local à disposition de l'acquéreur mais pourra être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Les parties peuvent prévoir des versements intermédiaires tenant compte de stades de construction (par exemple, à la réalisation des cloisonnements).

2. LE CHANTIER

- **Les appels de fonds**

Le paiement du prix étant échelonné en fonction de différents stades d'avancement du chantier, l'acquéreur doit vérifier avant de le payer que l'appel de fonds est justifié par les pièces produites par le maître d'œuvre et qu'il correspond bien

à un stade du chantier qui est atteint. L'appel de fonds non payé dans les délais peut générer des pénalités de retard voire une indemnité forfaitaire avec résolution de la vente de plein droit.

Lors du chantier, le maître de l'ouvrage conserve la garde du chantier et l'acquéreur n'y a en principe pas accès. Néanmoins, il lui appartient de se renseigner sur l'avancement du chantier auprès des ouvriers du chantier voire des avoisinants.

L'acquéreur doit vérifier la consistance du bien immobilier qu'il a acheté et la conformité avec ce qui était prévu.

• Les Travaux Modificatifs Acquéreur

L'acquéreur peut demander des Travaux Modificatifs Acquéreur (TMA) qui consistent en des modifications qu'il souhaite faire réaliser par rapport au plan/descriptif d'origine (matériau, place d'équipement...).

L'acquéreur peut négocier des TMA dès l'origine comme un complément par rapport au projet d'origine mais, le plus souvent, les TMA sont demandés par les acquéreurs lorsque ceux-ci se rendent compte, en cours de chantier, de ce que sera leur bien.

L'acquéreur peut demander à visiter le bien dès la pose des cloisons afin de vérifier le positionnement des cloisons, portes, fenêtres, interrupteurs, prises, points d'eau... sur le plan annexé à l'acte de vente car à ce stade, il est plus facile pour le promoteur et les entreprises de réagir et faire les modifications nécessaires.

Un TMA modifiant un élément important prévu (changement de carrelage, déplacement de cloison...) doit de préférence être réalisé en cours de chantier car il crée de la poussière et les entreprises du chantier peuvent ne pas vouloir ou ne pas pouvoir intervenir après; le mieux est de n'avoir à réaliser après la livraison, que les travaux légers (agencement, décoration) par les artisans choisis par l'acquéreur. Dans tous les cas, les TMA doivent faire l'objet d'un avenant entre les parties prévoyant leur nature, leur désignation, leur délai, leur coût, les modalités de leur réalisation et de leur paiement.

• L'achèvement des travaux

Il doit être constaté par un professionnel.

L'acquéreur dispose d'une garantie d'achèvement qui lui donne la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, notamment lorsque celui-ci est placé en liquidation judiciaire, le financement de l'achèvement de l'immeuble est garanti. Elle prend fin à l'achèvement de l'immeuble.

Cette garantie peut prendre deux formes :

- une garantie intrinsèque : elle est fournie par le constructeur, sur ses fonds propres, dans les hypothèses où il y a peu de risque que l'opération n'aboutisse pas ;
- une garantie extrinsèque : elle est fournie par un tiers garant, qui est une compagnie d'assurance, un établissement financier ou une banque.

• La réception et la livraison du bien

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage accepte l'ouvrage avec ou sans réserves ; il est donc important que l'acquéreur en connaisse la date exacte.

La livraison est l'acte par lequel l'acquéreur prend possession du bien immobilier. Le maître de l'ouvrage doit convoquer l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception à la réunion de livraison des parties privatives au moins 15 jours à l'avance.

La prise de possession par la remise des clés est subordonnée au règlement du solde de 5%.

L'acquéreur doit choisir une date et heure de livraison à un moment où le bien à visiter est éclairé et venir à la réunion de livraison avec les pièces utiles, telles que les copies de l'acte de vente, de la notice descriptive, des avenants, des plans, des travaux modificatifs, des procès-verbaux de réception, et de quoi tester les prises électriques.

Il est souvent utile qu'une personne l'accompagne (par exemple un architecte) afin qu'il ne soit pas seul avec le vendeur car il doit tester l'électricité, l'eau, les ouvertures, la planimétrie du sol, les joints, l'étanchéité, les vitres, les appareils sanitaires...

La réception du bien concerne l'ensemble des parties privatives, ce qui inclut la cave et/ou le parking, le cas échéant. Même si les parties communes et les extérieurs font l'objet d'une livraison à part, elles doivent également faire l'objet d'une visite et vérification lors de la livraison des parties privatives. L'acquéreur participe à la rédaction du procès verbal de livraison qui est sur un document en plusieurs feuillets. Il a intérêt à en obtenir l'original (et non la copie, souvent illisible) ainsi que les certificats des appareils installés.

Il dispose d'un délai d'un mois à compter de la livraison pour notifier au vendeur l'ensemble des vices apparents qui n'étaient pas mentionnés dans le procès verbal de livraison.

À l'issue de la livraison, l'acquéreur peut :

- soit, accepter la livraison avec ou sans réserves pour vices apparents et/ou défauts de conformité pour des points mineurs : il doit payer le solde de 5% ;
- soit, accepter la livraison avec ou sans réserves pour vices apparents avec défauts de conformité majeurs : le solde de 5% peut être consigné dans l'attente de la levée des réserves ;
- soit, refuser la livraison en raison de graves malfaçons et/ou défauts de conformité : il demande la fixation d'une nouvelle date de remise des clés en attendant que les travaux soient repris.

3. LES RECOURS

• Les garanties dont bénéficie l'acquéreur en VEFA sont les suivantes :

- La garantie des vices apparents (articles 1642-1 et 1648 du Code Civil) impose au vendeur de garantir tous les vices apparents (qu'un non professionnel pouvait déceler lors d'un examen normal) dans la période précédant la plus tardive des deux dates :

réception et un mois après la prise de possession, c'est-à-dire la remise des clefs.

- La garantie de parfait achèvement (article 1792-6 du Code Civil) impose à l'entrepreneur de réparer toutes les malfaçons survenues au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature.

L'acquéreur doit être attentif lors de la livraison du bien qui lui est faite mais également dès les premiers mois d'occupation des lieux afin de pouvoir faire jouer cette garantie.

- La garantie biennale de bon fonctionnement (article 1792-3 du Code Civil et R 111-27 du CCH) impose au constructeur de remplacer tout équipement dissociable du gros œuvre (porte, fenêtre, volet, sanitaire...) dont le fonctionnement n'est pas opérationnel au cours des 2 années qui suivent la réception des travaux.

- La garantie décennale (article 1792 à 1792-3 du Code Civil) impose au constructeur de réparer les dommages qui compromettent la solidité de ses éléments d'équipement indissociables touchant à la structure même de la construction (par exemple, un glissement de terrain, la mauvaise tenue de la charpente, de la fondation, ou de la toiture...), ou qui rendent le logement impropre à sa destination (par exemple, le défaut d'étanchéité à l'air, des fissures importantes...) et qui surviennent au cours des 10 années qui suivent la réception des travaux.

Le dommage doit être caché c'est-à-dire ne pas avoir été décelé à la réception.

- La garantie d'isolation phonique (article L 111-11 du CCH) par laquelle le vendeur est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité en matière d'isolation phonique pendant un an à compter de la prise de possession.

- L'assurance dommage-ouvrage (article L 111-50 du CCH), qui

est souscrite par le maître de l'ouvrage et qui est transmise à l'acquéreur (assurance de chose), garantit le remboursement ou la réparation des désordres relevant de la garantie décennale sans attendre qu'une décision soit rendue. Elle assure le préfinancement des travaux.

Quelle que soit la garantie qu'il veut faire jouer, l'acquéreur doit sans attendre signaler tout désordre à son constructeur par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception détaillant quand ce désordre est apparu, en quoi il consiste et quel préjudice il entraîne.

A défaut pour le maître de l'ouvrage

« Quelle que soit la garantie qu'il veut faire jouer, l'acquéreur doit sans attendre signaler tout désordre à son vendeur par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception détaillant quand ce désordre est apparu, en quoi il consiste et quel préjudice il entraîne »

de réagir, l'acquéreur doit saisir le Tribunal de Grande Instance avant l'expiration des délais de prescription concernés.

En parallèle, pour les désordres résultant de la garantie décennale, l'acquéreur doit effectuer une déclaration auprès de l'assureur dommage-ouvrage, lequel doit diligenter une expertise amiable. Le recours en justice contre l'assureur dommage-ouvrage est irrecevable tant que le résultat de l'expertise dommage-ouvrage n'est pas connu.

Le recours à un professionnel est recommandé pour la rédaction de ces différentes lettres.

Le vendeur et l'assureur dommages-ouvrage ont un lien direct avec l'acquéreur : c'est contre eux qu'il faut agir en priorité.

Il est néanmoins important de connaître tous les noms des constructeurs et de leurs assureurs car l'acquéreur doit se prémunir contre une prescription des actions contre eux en cas d'inaction de son vendeur.

• Les litiges :

Ils concernent principalement les malfaçons (travaux mal réalisés), les non-conformités (travaux exécutés mais qui ne correspondent pas à l'engagement signé) et le non-respect des délais de livraison prévus à l'acte de vente.

Les retards de livraison peuvent générer d'importants préjudices (obligation de se loger à l'hôtel, de déménager deux fois et de louer un garde-meubles...) : l'acquéreur a intérêt à ne pas donner son congé, changer les enfants d'école... avant d'avoir les clefs ou d'être sûr de la date raison-

nable de déménagement.

L'acquéreur doit conserver tous les justificatifs pour que le juge éventuellement saisi puisse apprécier le préjudice qu'il a subi et lui accorder des dommages-intérêts en conséquence.

Le vendeur ne peut s'exonérer du non-respect du délai fixé que s'il justifie d'une cause légitime de report du délai de livraison telle que prévue au contrat. Cette cause doit être étayée par un justificatif émanant du maître d'œuvre (architecte) et/ou relevé des intempéries de la Fédération du Bâtiment qui détaille les causes du retard (jours de pluie intense, gel, neige, verglas).

Bon à savoir

Compte tenu de la fréquence des problèmes rencontrés lors d'un achat en VEFA, il est préférable d'avoir recours à un promoteur ayant pignon sur rue.

L'acquéreur doit être attentif et si possible conseillé à toutes les étapes de son projet. En cas de litige, il est impératif que l'acquéreur prépare son dossier en :

-prenant des photographies tout au long du chantier, y compris du panneau d'affichage sur le chantier ;

-gardant une copie de tous les courriers échangés avec le promoteur, qui auront été envoyés en LRAR.