

FICHE I – LA VENTE D’UN LOGEMENT A CONSTRUIRE DANS LE SECTEUR PROTEGE

La vente d’un logement à construire peut faire l’objet d’un contrat de vente à terme ou d’un contrat de vente en l’état futur d’achèvement (ou VEFA). Il a lieu de distinguer le régime général et le régime particulier du secteur protégé de la vente d’immeuble à construire.

La vente à terme est un contrat par lequel le vendeur s’engage à livrer un immeuble à son achèvement ; l’acquéreur s’engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de la livraison. Le transfert de propriété s’effectue par la constatation par acte notarié de l’achèvement de l’immeuble. Cela signifie que l’acquéreur n’acquiert le bien immobilier qu’au jour de l’achèvement des travaux. Les montants versés au cours de l’exécution des travaux sont déposés sur un compte bancaire et ne sont remis au vendeur qu’au moment de la livraison de l’immeuble. Dans la vente à terme, le paiement du prix au vendeur est repoussé la livraison, c’est-à-dire après l’achèvement de l’immeuble. La vente à terme implique l’établissement de 2 actes : un acte de vente proprement dit + un second acte ayant pour objet de constater l’achèvement et ainsi le transfert de propriété de l’immeuble.

La vente en l’état futur d’achèvement ou VEFA, est un contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l’acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes. Les constructions 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 toutefois les pouvoirs de maître de l’ouvrage, et les risques, jusqu’à la réception des travaux. Le prix est payable entre les mains du vendeur, sans attendre l’achèvement de la construction, au fur et à mesure de la réalisation de celle-ci.

Un seul acte notarié est signé, qui est une vente en l’état futur d’achèvement ; contrairement à la vente à terme, il n’est pas obligatoire dans une VEFA de constater par acte notarié l’achèvement de la construction.

En pratique, la VEFA est beaucoup plus utilisée que la vente à terme.

Selon que le contrat porte ou non sur un immeuble à usage d’habitation ou à usage mixte d’habitation et professionnel (par opposition à un immeuble commercial ou

artisanal ou totalement professionnel), on distingue entre le régime général et le « régime particulier du secteur protégé » de la vente d'immeuble à construire.

Pour le secteur protégé (= immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel), le régime juridique est impératif et les parties ne peuvent pas déroger aux dispositions d'ordre public. Le non respect des dispositions d'ordre public est sanctionné pénalement.

Hors secteur protégé (= immeubles à usage commercial, ou artisanal ou 100% professionnel), le régime est supplétif. Ainsi, on pourrait envisager dans une vente à terme des versements de prix effectués entre les mains du vendeur avant la livraison, ou dans une VEFA des versements de prix qui ne tiendraient pas compte de l'avancement des travaux.

Il faut retenir que le législateur a voulu apporter une protection juridique d'ordre public dans le cadre du secteur protégé, qui signifie que la volonté des parties ne peut pas intégralement régir le contrat et que la loi impose des dispositions impératives auxquelles les parties ne peuvent pas déroger, qui sont dans les grands lignes :

- L'interdiction de tout versement avant la signature du contrat de vente, à titre de paiement ou de dépôt de garantie ; (lorsque la vente est précédée d'un contrat préliminaire de réservation, un dépôt peut être fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire).
- Des versements effectués en fonction de l'avancement des travaux et des versements plafonnés,
- Un mécanisme de garantie en faveur de l'acquéreur, soit de garantie d'achèvement, soit de garantie de remboursement.

Dispositions applicables en secteur protégé de la VEFA

Toute promesse d'achat ou de vente autre qu'un avant-contrat spécifique dénommé « contrat préliminaire de réservation », comportant des prescriptions particulières et impératives, est nulle de nullité absolue.

La VEFA doit être obligatoirement conclue par acte notarié, et le contrat doit comporter des informations obligatoires et des documents en annexes.

Le contrat de vente doit contenir des informations sur le logement :

- l'adresse du bien et la description de l'immeuble,
- la consistance de l'immeuble ; elle résulte des plans, coupes et élévations avec les côtes utiles et l'indication des surfaces des pièces,

- Les caractéristiques techniques de l'immeuble, qui résultent d'une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par un arrêté ministériel.

Des documents sont obligatoirement annexés au contrat de vente :

- le règlement de copropriété,
- l'attestation d'assurance dommages-ouvrage,
- le plan côté et la notice descriptive.

Le contrat de vente doit contenir des informations sur le déroulement du contrat :

- la date de livraison et les pénalités en cas de retard,
- le prix et les modalités de paiement ; l'indication d'un prix fixe ou révisable et les modalités de la révision,
- les modalités d'échelonnement du paiement des travaux,
- la garantie de l'achèvement ou la garantie du remboursement des versements effectués.

Les versements sont effectués en fonction de l'avancement des travaux et sont plafonnés.

Les paiements ne peuvent excéder au total :

- 35% du prix à l'achèvement des fondations,
- 70% à la mise hors d'eau,
- 95% à l'achèvement de l'immeuble.

Les 5% restant sont versés à la livraison, sauf si l'acquéreur émet des réserves quant à la conformité du logement.

Dans la limite des plafonds prévus, des versements peuvent être prévus aux différents stades de la construction (x% à l'achèvement des fondations x% au plancher haut du rez-de-chaussée, x% au plancher haut du 2^e étage, etc...).

Garantie d'achèvement ou de remboursement.

Le vendeur a l'obligation de fournir à l'acquéreur une garantie d'achèvement de l'immeuble ou une garantie de remboursement des fonds versés. Il s'agit d'une garantie financière extérieure, donnée par un établissement bancaire.

Conclusion

Le mécanisme est parfaitement rodé et les contentieux sont exceptionnels.

Le rôle du notaire est primordial dans le secteur protégé de la construction.

Le législateur a manifestement voulu l'intervention d'un notaire dans un but de protection des acquéreurs.

Le notaire va d'abord exercer un contrôle sur la régularité formelle de la vente, en vérifiant que les dispositions d'ordre public du secteur protégé sont respectées.

En outre, l'intervention d'un notaire permet à l'acquéreur immobilier d'être parfaitement informé et éclairé ; le notaire exerçant alors son traditionnel devoir de conseil.