

VEFA

ou la vente sur plan

SOMMAIRE

I – Quid de la Vente sur Plan ?	2
II – Le contrat de réservation	2
III - Renonciation	2
IV – L'échelonnement des paiements	3

I – Quid de la Vente sur Plan ?

La **Vente sur Plan** (ou VEFAT : vente en l'état futur d'achèvement des travaux) permet à un acquéreur d'acheter un bien neuf avant qu'il ne soit achevé ou même alors qu'il en est seulement au stade du projet.

L'acheteur devient immédiatement propriétaire du sol, tandis que le logement ne lui appartient qu'au fur et à mesure de sa **construction** (il en paye le prix en fonction de l'état **d'avancement des travaux**).

Ce système très répandu permet au promoteur **d'utiliser immédiatement** les différents versements de fonds des acquéreurs et de limiter ainsi le recours au crédit ce qui diminue le coût de la construction ainsi tout le monde est gagnant.

II – Le contrat de réservation

L'acte définitif de vente est précédé d'un **contrat de réservation** (encore dénommé avant-contrat, ou contrat préliminaire) par lequel le promoteur s'engage à réserver le logement à l'acheteur.

Ce contrat doit comporter :

- la description des biens (surfaces, nombre de pièces, identification des annexes garage, cave, cellier) ;
- la qualité de la construction et des matériaux utilisés ;
- la description des équipements collectifs ;
- le délai de réalisation des travaux ;
- la date de signature définitive ;
- le montant et les conditions de prêt de l'acheteur ;
- le prix du bien (ferme et définitif, sauf exception mentionnée dans le contrat) ;
- le montant du dépôt de garantie versé par l'acheteur (celui-ci est au maximum égal à 5 % du prix si la signature de l'acte notarié d'acquisition est prévue moins d'un an après celle du contrat de réservation ; il est ramené à 2 % maximum si le délai de signature est compris entre 1 et 2 ans ; enfin au-delà de 2 ans aucun dépôt ne peut être exigé)

III - Renonciation

L'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de 7 jours après la signature du contrat de réservation (ou d'un délai de réflexion de 7 jours en cas (rarissime) de signature de l'acte de réservation chez le notaire) pour renoncer à son achat.

Passé ce délai, si l'acquéreur renonce à acheter, les fonds déposés en garantie sont perdus.

Mais ils lui sont restitués (et la vente est annulée) si :

- le contrat définitif n'est pas conclu dans le délai indiqué dans le contrat de réservation,
- le prêt est refusé,
- le programme est abandonné (refus de permis de construire, nombre insuffisant de réservations),
- l'acte notarié fait ressortir une « différence anormale » par rapport au contrat de réservation,
- le logement décrit dans l'acte de vente diffère de celui qui a été réservé par sa consistance ou la qualité de la construction ce qui entraîne une dévalorisation de plus de 10 %.

IV – L'échelonnement des paiements

Le chèque de réservation est le seul versement intervenant avant la signature de l'acte chez le notaire.

Ce dernier adresse un projet d'acte définitif à l'acheteur, qui dispose d'un délai pour l'accepter ou le refuser.

Le prix du logement est alors versé selon l'échéancier suivant (maxima ne pouvant être dépassés, mais des paliers intermédiaires peuvent être fixés) :

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations (y compris les 5 ou 2 % versés à la réservation) ;
- 70 % du prix à la mise hors d'eau;
- 95 % du prix à l'achèvement des travaux.
- Les 5 % restants sont à verser à la livraison ; deux cas peuvent alors se présenter :
 - soit il y a des vices apparents ou malfaçons qui font l'objet de réserves et sont communément désignés sous le terme générique de « réserves »
 - soit il y a des non conformités c'est à dire des prestations qui ne correspondent pas à ce qui a été contractuellement prévu (par exemple les châssis de fenêtre sont en PVC au lieu du bois contractuellement prévu).

Les défauts de conformité qui sont exceptionnels sont les seuls qui peuvent permettre la consignation de la retenue de garantie de 5 %.

Les « réserves » quant à elles ne peuvent en aucun cas autoriser l'acquéreur à retenir les derniers 5 %.

ATTENTION :

Toute rétention abusive de ces derniers 5 % exposerait l'acquéreur à se voir priver du versement des intérêts intercalaires et de la garantie locative.

Les « réserves » sont couvertes par la garantie de parfait achèvement qui est d'une durée d'un an à compter de la date de réception des travaux. L'usage veut que le promoteur réalise les travaux indispensables à la levée des réserves dans le délai de 90 jours.