Acheter un appartement sur plan (VEFA)

Publié le 20/03/2012

Tout savoir sur les modalités d'achat d'un appartement sur plan.

Qu'est-ce qu'un contrat de réservation d'immeuble à construire?

Le contrat de réservation constitue, **pour le vendeur, l’engagement de réserver un logement à l’acquéreur, qui, en contrepartie doit effectuer un dépôt de garantie**.

Toute autre forme d’avant-contrat est interdite (ex : promesse, compromis).

Le contrat de réservation doit être notifié à l’éventuel acquéreur par courrier recommandé avec demande d’avis de réception. L’acquéreur a dix jours pour se rétracter à compter du lendemain de la première présentation de la lettre. S’il se rétracte, l’éventuel acquéreur est remboursé de la totalité du dépôt de garantie qu’il a versé lors de la signature de l’avant-contrat.

Le contrat de réservation doit comprendre certaines **clauses obligatoires**:

- une description détaillée du futur logement (nombre de pièces …),
- une note technique sommaire devant décrire la situation du logement dans l’immeuble ou de la maison dans le terrain, les matériaux de construction utilisée, les équipements collectifs,
- le prix prévisionnel de vente et les conditions de révision de prix,
- la date de signature de l’acte de vente définitif,
- le délai prévisionnel d’exécution des travaux,
- le dépôt de garantie : 5% du prix de vente si le contrat de vente doit être signé dans le délai d’un an, 2% si le délai de réalisation de la vente n'excède pas deux ans et aucun dépôt si ce délai est supérieur à deux ans. Le versement du dépôt de garantie est soumis à une réglementation très stricte.

La loi ELAN 2018-1021 du 23 novembre 2018 (complétée par le Décret n° 2019-641 du 25 juin 2019) offre l**a possibilité nouvelle à l’acquéreur de se réserver l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même (L. 261 -15 CCH)**.

Le contrat comporte alors une clause en caractères très apparents stipulant que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de

l'immeuble.

Le contrat doit alors mentionner également :

1° Le prix du local réservé mentionné au deuxième alinéa du I, décomposé comme suit :
a) Le prix de vente convenu ;

b) Le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;

c) Le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux mentionnés aux a et b du présent 1° ;

2° Le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux mentionnés au premier alinéa du présent II.

Les travaux qui peuvent être pris en charge par l'acquéreur sont « des travaux de finition des murs intérieurs, de revêtement ou d'installation d'équipements de chauffage ou sanitaires, et le cas échéant du mobilier pouvant les accueillir » Un arrêté du ministre chargé du logement fixera la liste limitative des travaux concernés et détermine leurs caractéristiques. (Art. R. 261-13-1 CCH).

Comment être remboursé du dépôt de garantie en cas de renonciation des parties à signer l'acte de vente?

L'acquéreur refuse de signer : Il peut récupérer son dépôt si le refus est motivé par une différence anormale entre le contrat définitif et le contrat préliminaire : par exemple, si le vendeur ne respecte pas la date prévue pour la signature de l'acte de vente définitif, si le prix de vente est supérieur de 5% au prix prévisionnel, si le logement décrit dans le contrat de vente ne correspond pas au logement contenu dans le contrat de réservation et entraîne une réduction de valeur de plus de 10% du logement, ou si l'un des équipements promis n'est pas fourni.

Le vendeur refuse de signer : Le vendeur qui n'exécute pas son obligation de conclure la vente doit rembourser le dépôt de garantie dans les trois mois et pourrait être condamné par un tribunal à payer des dommages et intérêts.

Comment se déroule la signature de l'acte de vente définitif ?

Avant de signer l'acte définitif de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur, par l'intermédiaire de son notaire, notifie au futur acquéreur un projet d'acte au moins un mois avant la date de signature prévue.

Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement répond à une réglementation protectrice de l'acquéreur. Votre notaire est là pour veiller à sa bonne application.

Il doit comprendre un certain nombre de mentions, notamment:

- la description de l'immeuble ou partie de l'immeuble vendu,

- le prix et l'échelonnement des paiemens en fonction de l'avencement des travaux,
- le délai de livraison,
- les indications relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l’immeuble vendu (ce document peut être annexé à l’acte de vente ou faire référence à un document déposé chez un notaire).

Existe-t-il des garanties ?

Afin de préserver l'acquéreur qui paie le prix de manière échelonnée avant l'achèvement des travaux, le vendeur a l'obligation d'apporter une garantie d'achèvement. Elle peut prendre deux formes : une garantie extrinsèque et une garantie intrinsèque. Le vendeur doit également fournir une garantie de remboursement.

Garantie extrinsèque

Cette garantie est donnée **par une banque, une société d’assurance agréée à cet effet ou un établissement financier.** Cette garantie permettra de financer l’achèvement des travaux, soit par un engagement d’ouverture de crédit au profit du vendeur, soit par une convention de cautionnement (la caution s'oblige vis à vis de l'acquéreur à payer les sommes nécessaires à l’achèvement en cas de défaillance du promoteur). Cette garantie peut être invoquée dans les hypothèses où le vendeur n’a pas les fonds nécessaires pour terminer la construction. Par contre, elle ne joue pas pour garantir les vices de construction ou dédommager l’acquéreur en cas de non-respect des délais.

Garantie intrinsèque

Pour les opérations de construction dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1er janvier 2015, le vendeur peut fournir une garantie dite "intrinsèque": cette garantie ne repose pas sur les capacités financières d'une banque mais sur celles du promoteur Certaines conditions doivent être respectées.

La garantie d’achèvement intrinsèque des ventes en VEFA est supprimée pour les biens immobiliers à usage d’habitation ou à usage d’habitation et professionnel (on parle de « secteur protégé »), **et ceà compter du 28 mars 2016**. La garantie extrinsèque est désormais la seule garantie reconnue.

Garantie de remboursement

Unorganisme habilité s’engage à rembourser les sommes versées par l’acquéreur en cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour défaut d’achèvement. Cette garantie doit être prévue dans l’acte de vente pour s’appliquer. La loi autorise le vendeur et son garant à substituer la garantie d’achèvement à la garantie de remboursement et vice versa au cours de l’exécution du contrat de vente à condition que cette possibilité soit prévue dans le contrat de vente et que cela soit notifié à l’acquéreur.

Qu’est-ce que la réception des travaux et la constatation de l’achèvement des travaux ?

Elle se fait entre le vendeur, les entrepreneurs et les entreprises ayant réalisés les travaux. C’est

donc au vendeur de faire inscrire les éventuels vices apparents dans le procès-verbal de réception qu'il signe avec tous les entrepreneurs qui sont intervenus à la construction.

L'acquéreur n'assiste pas à la réception. Le vendeur conserve les pouvoirs du maître d'ouvrage* jusqu'à ce que les réserves soient levées.

La réception des travaux constitue le point de départ de la responsabilité biennale ou décennale.

Qu'est-ce que la livraison du logement ?

La livraison est la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur. Elle correspond généralement à la remise des clefs. Un procès-verbal de livraison est établi dans lequel il est constaté que les travaux sont achevés, qu'ils ont bien été exécutés et qu'ils sont conformes à ce qui était prévu dans le contrat de vente, aux plans et à la notice descriptive.

Des réserves peuvent être mentionnées si elles sont liées aux défauts de conformité ou aux vices de construction apparents.

Qu'est-ce qu'un défaut de conformité ?

La conformité s'apprécie par rapport :

- au contrat de vente ;
- à tous les documents déposés au rang des minutes du notaire qui reçoit la vente.

Les défauts de conformité sont pris en compte quel que soit leur importance.

L'acquéreur peut :

- exiger la mise en conformité de la chose vendue ;
- demander la résolution du contrat et des dommages et intérêts.

Des clauses peuvent être prévues exonérant le vendeur des défauts de conformité non signalés dans le mois de la prise de possession du bien immobilier acheté. Mais cette exonération ne joue que pour les « défauts de conformité apparents ».

Si les défauts de conformité sont trop importants par rapport aux prévisions du contrat, on parle alors de « défauts de conformité substantiels ».

Qu'est-ce qu'un vice de construction ?

Les vices de construction apparents sont des malfaçons et des défauts de construction qui ont donné lieu à des réserves ou qui ont été signalés dans le mois de la prise de possession des lieux.

Si le vendeur ne s'engage pas à faire les réparations, l'acquéreur peut obtenir auprès du tribunal de grande instance une diminution du prix ou la résolution de la vente assortie de dommages et intérêts. L'acquéreur a un an pour agir en justice à compter de la réception des travaux. Au-delà, il ne peut plus agir.

Concernant **les vices cachés**, la responsabilité du vendeur est engagée et ce pendant 10 ans à compter de la réception des travaux. Si le vendeur ne s'engage pas à faire les réparations, l'acquéreur peut obtenir la résolution du contrat ou une diminution du prix et éventuellement des dommages et intérêts. Toute action en justice sur ce fondement doit être engagée dans les 10 ans de la réception des travaux (et non la prise de possession du bien par l'acquéreur).

Existe-t-il des garanties pour l'acquéreur dans la vente dans le neuf ?

Garantie de parfait achèvement : elle dure 1 an

L’entrepreneur et le constructeur sont tenus de réparer tous les désordres quels qu’ils soient, mentionnés lors de la réception.

Garantie de parfait achèvement quant à l’isolation phonique : elle dure 1 an

Le vendeur est garant à l’égard du premier occupant du logement, que son habitation est conforme aux exigences prévues par la loi ou les règlements en matière d’isolation phonique. Il doit cette garantie pendant un an à compter de la prise de possession du logement.

Garantie de bon fonctionnement : elle dure 2 ans

Font l’objet de cette garantie tous les éléments d’équipement qui peuvent être remplacés sans abîmer le gros œuvre (volet, porte, radiateur…). En cas de dysfonctionnement d’un de ces éléments, le constructeur ou l’entrepreneur doit en être informé dans un délai maximum de deux ans à compter de la date de réception des travaux.

Garantie décennale : elle dure 10 ans

Cette garantie couvre les dommages compromettant la solidité de l’ouvrage mais aussi englobe également tous les éléments d’équipements qui sont indissociables de la construction (toiture, escalier,…). Elle court à compter de la date de réception des travaux.

L’assurance dommages-ouvrage

Elle permet d’obtenir la réparation des dommages immobiliers qui relèvent de la garantie décennale sans attendre qu’un tribunal ait déterminé la responsabilité de chacun des intervenants sur l’ouvrage.

Elle couvre tous les vices et malfaçons de l’ouvrage et de ses éléments indissociables qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination ou en compromettent la solidité.
Elle ne couvre ni les sinistres survenus pendant les travaux qui relèvent de l’assurance professionnelle de l’entrepreneur ni le non-achèvement des travaux dans les délais prévus.

Elle prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception.

Dans le cas d'une vente d'immeuble à construire, les assurances de responsabilité décennale et dommage-ouvrage sont souscrites, en général, par le promoteur pour le compte du maître de l'ouvrage.

En l’absence de souscription d’assurance dommage-ouvrage et de vente du bien moins de 10 ans après son achèvement, le vendeur est responsable personnellement vis à vis du nouvel acquéreur.

Bon à savoir:

La plupart de ces garanties bénéficient à tous les propriétaires successifs du bien.

Ainsi l'action en garantie décennale se transmet au nouvel acquéreur en cas de revente de l'appartement dans le délai de 10 ans. Le promoteur doit obligatoirement souscrire une assurance dommages-ouvrage qui permet la prise en charge immédiate, sans recherche de responsabilité, du coût des réparations liées aux désordres.

Le bénéfice de cette assurance est transmis à tous les propriétaires successifs, pendant toute la durée de la garantie. Grâce à cette assurance, la compagnie indemnise immédiatement le propriétaire et se retourne ensuite contre l'entreprise responsable du vice.