

---

# Immobilier : du nouveau en matière de vente sur plan (VEFA)

Publié le 04/07/2016



*En cas de vente d'un bien en état futur d'achèvement (VEFA) ou communément appelé « vente sur plan », le vendeur doit souscrire une garantie financière d'achèvement ou de remboursement des versements effectués par l'acquéreur en cas de défaillance du...*

En cas de **vente d'un bien en état futur d'achèvement (VEFA)** ou communément appelé « **vente sur plan** », le vendeur doit souscrire une garantie financière d'achèvement ou de remboursement des versements effectués par l'acquéreur en cas de défaillance du vendeur.

## On parle :

- de garantie extrinsèque lorsqu'un organisme (une banque, une assurance, un établissement financier etc.), paie les travaux à la place du vendeur ;
- et de garantie intrinsèque lorsque c'est le vendeur qui assure lui-même cette protection sur ses deniers. Cette dernière garantie ne pouvait être donnée que si la construction et le vendeur respectaient certaines conditions.

## Quelles est la différence entre garantie de remboursement et garantie d'achèvement ?

Alors que la **garantie financière de remboursement** impose le remboursement des versements effectués par l'acquéreur, **la garantie d'achèvement** donne à l'acquéreur de l'immeuble en construction la certitude, qu'en cas de défaillance du vendeur, le financement de l'achèvement de l'immeuble est garanti. Le vendeur et le garant ont la faculté, au cours de l'exécution du contrat de vente, de substituer la garantie financière d'achèvement à la garantie financière de remboursement ou inversement, à la condition que cette faculté ait été prévue au contrat de vente.

Ces garanties prennent fin à l'achèvement de l'immeuble .

---

## Quelles sont les nouveautés en matière de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ?

Un décret n° 2016-359 du 25 mars 2016 relatif à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement apporte deux modifications en matière de VEFA :

### -Suppression de la garantie intrinsèque dans certains cas

Depuis le 28 mars 2016, 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 »). La garantie extrinsèque est désormais la seule garantie reconnue.

### -Une attestation d'achèvement obligatoire

La personne qui constate l'achèvement de l'immeuble doit remettre au vendeur une attestation d'achèvement. Celle-ci est établie en trois exemplaires originaux et doit respecter un modèle défini par arrêté du Ministre chargé du Logement.

Le vendeur doit remettre l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme assureur et un autre, depuis le 1er juillet 2016, au notaire chargé de la vente. **Ainsi, en tant qu'acquéreur, il vous sera possible de demander une copie de ce document à votre notaire.**

## Rappel : Qu'est-ce qu'une VEFA ou vente en l'état futur d'achèvement ?

**L'article 1601-3 du Code civil** prévoit que : "La vente en l'état futur d'achèvement est 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".