

QU'EST-CE QUE LA VEFA ?



La Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), aussi appelée "vente sur plan", est un contrat où l'acheteur devient propriétaire d'un bien immobilier **au fur et à mesure de sa construction**.

Il **paie le prix progressivement**, selon l'avancement des travaux et reçoit le logement une fois achevé (*article L.261-3 du Code de la construction et de l'habitation*).

Il existe **deux types de VEFA** :

- **Dans le secteur dit « protégé »** (L 621-10 CCH) : concerne les logements à usage d'habitation ou mixte (habitation + professionnel) ; dans ce cas de figure, le contrat oblige l'acheteur à effectuer des versements **avant l'achèvement** de la construction ;
- **Dans le secteur dit « libre »** : concerne les autres biens (commerces, bureaux, etc.) avec moins de contraintes.

ETAPES CLEFS DE L'ACHAT EN VEFA

✓ Le contrat préliminaire de réservation (CPR)

Le contrat préliminaire, également appelé contrat de réservation, est un **avant-contrat spécifique** à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), par lequel le promoteur s'engage à **réserver un logement neuf au client** si le programme de construction se réalise.

Il n'est **pas obligatoire**, sauf si l'acheteur se réserve l'exécution de certains travaux.

En secteur protégé c'est le **seul avant-contrat autorisé**.

Le contrat de réservation contient a minima :

- Une description du bien (surface, nombre de pièces, emplacement)
- Le prix de vente
- Un délai de signature de l'acte authentique
- Le montant du dépôt de garantie, réglementé par la loi de la façon suivante :

Délai avant signature de l'acte	Montant maximal
Moins de 1 an	5% du prix de vente
Entre 1 et 2 ans	2% du prix de vente
Plus de 2 ans	Aucun dépôt autorisé

📖 La signature de l'acte de VEFA

- L'acte de vente doit être signé **devant un notaire** (article L.261-11 CCH)
- Le notaire adresse un **projet d'acte par courrier recommandé** avec les pièces annexes (plan, règlement de copropriété le cas échéant, la notice descriptive)
- L'acquéreur dispose d'**un mois pour étudier** les documents avant signature, délai auquel il peut renoncer s'il souhaite signer la vente plus rapidement.

Les paiements échelonnés

La loi a posé un principe de **paiement progressif par l'acquéreur**, selon l'avancement des travaux :

Etat d'avancement des travaux	Partie du prix exigible au maximum
Achèvement des fondations	35%
Mise hors d'eau (gros œuvre achevé : toiture, murs extérieurs, etc.)	70%
Achèvement des travaux	95%
Livraison du bien	100%

Frais de notaire « réduits » en VEFA

L'achat en VEFA permet de bénéficier de **frais de notaire « réduits »**, environ **2 à 3 % du prix d'achat** contre **7 à 8 %** dans une vente dite « classique ». Cela s'explique notamment par des **droits de mutation à titre onéreux** (DMTO, taxes à la charge de l'acquéreur) moins élevés. Dans certains cas, le promoteur peut proposer une vente « acte en mains » ou avec « Frais de Notaire Offerts (FNO) ». Dans ces cas de figure, ces frais sont alors pris en charge par le vendeur.

Garanties

Les garanties financières

Le vendeur doit fournir :

- soit une **Garantie Financière d'Achèvement** (GFA), qui assure la finalisation du projet en cas de défaillance caractérisée par l'impossibilité de réunir les fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble ;
- soit une **Garantie Financière de Remboursement** (GFR), qui permet à l'acheteur d'être remboursé si les travaux ne sont pas terminés en cas d'annulation de la vente pour inachèvement des travaux.

Les garanties de construction

- **La Garantie de Parfait Achèvement (GPA)**

Elle concerne les défauts de construction et les défauts de conformité apparents.

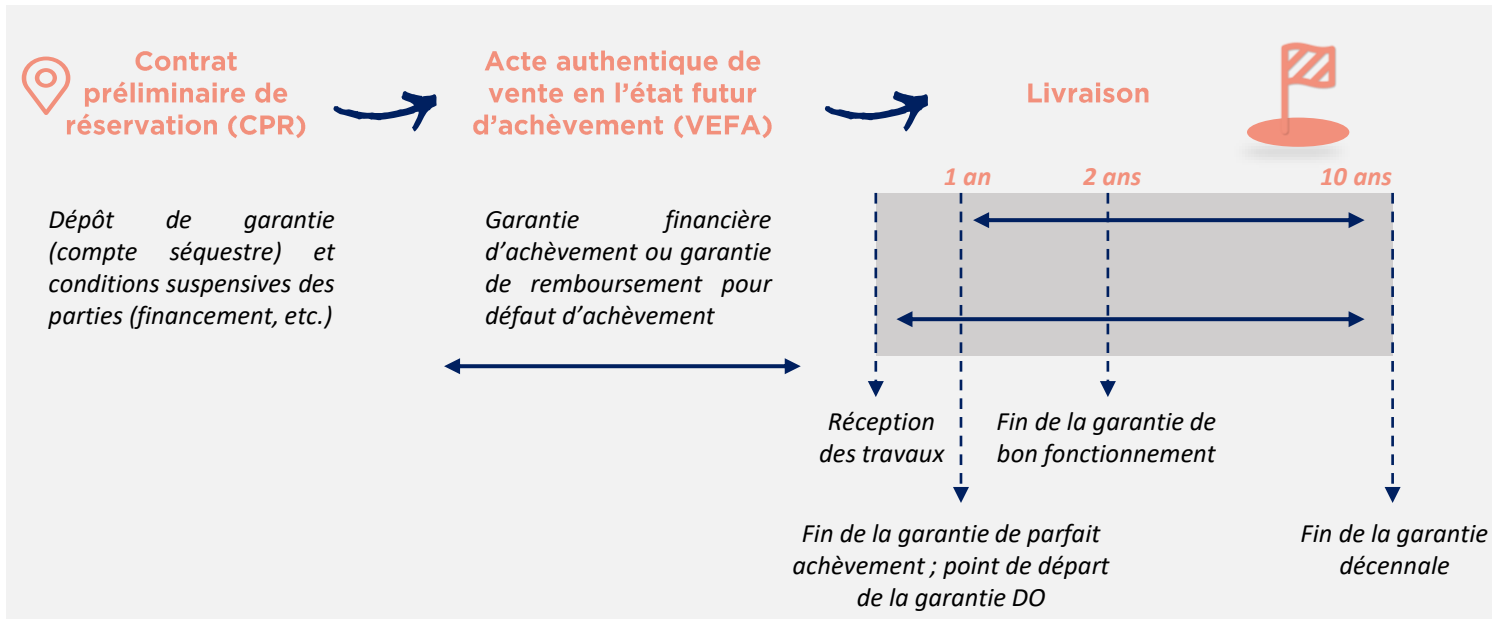
L'acquéreur mentionne les réserves éventuelles sur le procès-verbal de livraison. Toutefois, **dans le délai d'un mois** suivant la signature du procès-verbal, l'acquéreur peut encore dénoncer de nouveaux vices apparents par lettre recommandée. Si le vendeur s'oblige à réparer, aucune diminution de prix ni annulation du contrat n'est possible. À défaut, l'acquéreur doit saisir le tribunal de grande instance dans l'année qui suit. En pratique, l'action doit être intentée dans le délai d'un an et un mois à compter de la livraison du bien. La garantie de parfait achèvement joue pendant l'année qui suit la réception du logement.

- **La garantie d'isolation phonique**

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est garant à l'égard du premier occupant du logement, de la conformité du bien aux prescriptions légales et réglementaires en matière d'isolation phonique.

Cette garantie est d'un an à compter de la prise de possession du bien.

Schéma des grandes étapes de la VEFA



Lexique

- CPR : Contrat Préliminaire de Réservation
- DMTO : Droit de Mutation à Titre Onéreux
- DO : Dommage-Ouvrage
- FNO : Frais de Notaire Offerts
- GFA : Garantie Financière d'Achèvement
- GFR : Garantie Financière de Remboursement
- GPA : Garantie de Parfait Achèvement
- VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement



Votre notaire est là pour vous aider et vous assister dans les opérations immobilières que vous aurez à effectuer. Il connaît l'évolution des prix. Il bénéficie aussi des connaissances inhérentes à sa profession : négociation immobilière, expertise, fiscalité et conseils en gestion du patrimoine. Parfaitement informé de la législation, il vous donnera des conseils éclairés sur les incidences patrimoniales et fiscales qui découlent de la transaction.



Pour toute question, n'hésitez pas à nous contacter :

02.37.36.00.28 ou 02.37.84.02.02 (site de CHARTRES)

02.37.31.23.55 (site d'AUNEAU)



ALTER EGO NOTAIRES
29 Bd Adelphe Chasles 28 000 CHARTRES
1 rue Emile LABICHE 28 700 AUNEAU