

La vente en état futur d'achèvement ou vente sur plan consiste à acheter une construction qui n'existe pas encore. Cette formule s'applique aussi bien à l'achat d'appartement qu'à l'achat de maison individuelle. Elle se caractérise par le transfert progressif de propriété et l'échelonnement des paiements en fonction de l'évolution des travaux.



LE CONTRAT DE RESERVATION / CONTRAT PRELIMINAIRE

Le contrat préliminaire est facultatif, mais il doit être établi par écrit et comporter un certain nombre de mentions obligatoires, faute de quoi il encourt la nullité :

- consistance du logement (surface, nombre de pièces, etc.)
- situation/qualité du logement (note technique avec indication des matériaux)
- prix prévisionnel de vente
- date à laquelle la vente pourra être conclue
- délai d'exécution des travaux
- montant du dépôt de garantie
- s'il y a lieu, les prêts que le vendeur s'engage à faire obtenir à l'acquéreur (conditions, nom du prêteur, montant)

Le vendeur a l'obligation d'adresser le contrat préliminaire par lettre recommandée avec accusé de réception à l'acheteur, qui bénéficiera alors d'un délai de 7 jours pour se rétracter.

LE DEPOT DE GARANTIE

Le contrat de réservation signé, le futur acheteur devra verser une somme inférieure ou égale à 5 % du prix prévisionnel si le délai de réalisation de la vente ne dépasse pas un an et 2 % du prix si le contrat définitif intervient dans les 2 ans. Au-delà de ces délais, aucun dépôt de garantie ne peut être exigé.

Les fonds sont versés sur un compte spécial ouvert au nom de l'acheteur et restent bloqués jusqu'à la signature du contrat de vente définitif. Après cette date, ils constitueront un acompte sur le prix total du logement.

Le dépôt de garantie sera restitué si :

- le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur

- le futur acheteur se rétracte dans le délai de sept jours après réception du contrat préliminaire
- le client a prévu des clauses en ce sens dans le contrat préliminaire
- les prêts proposés par le vendeur aux termes du contrat préliminaire ne sont pas obtenus
- le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

Le remboursement doit avoir lieu dans un délai de 3 mois à compter de la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve que celui-ci soit justifié par l'un des motifs évoqués ci-dessus.

LE CONTRAT DE VENTE DEFINITIF

Le contrat de vente définitif est obligatoirement signé devant notaire. Une copie de l'acte doit être envoyée au futur acheteur dans un délai d'un mois avant la date prévue pour la signature, accompagnée d'une copie du règlement de copropriété.

Lors de la signature du contrat définitif, l'acheteur devient propriétaire du sol et des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent sa propriété au fur et à mesure de leur exécution et il est tenu d'en payer le prix en fonction de l'avancement des travaux.

Lorsque le contrat de vente n'est pas précédé d'un contrat préliminaire, vous disposez d'un délai de rétractation de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte. L'acte définitif ne pourra pas être signé avant l'écoulement de ce délai.

Le contrat de vente définitif doit reprendre les mêmes éléments que le contrat de réservation, ainsi que :

- l'indication de l'organisme qui garantit l'achèvement ou le remboursement en cas de non achèvement de la construction
- le délai de livraison de l'immeuble
- la condition suspensive de l'obtention des prêts
- les garanties de bonnes fins (garantie d'achèvement, de remboursement, garanties des vices de construction).

Doivent obligatoirement être annexés :

- les indications relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de ce lot : les plans, coupes et élévations avec les cotes et l'indication des surfaces de chacune des pièces et dégagements
- un plan coté du lot vendu et une notice indiquant les éléments d'équipement.

Si le lot vendu est compris dans un ensemble immobilier, ces indications doivent être complétées par un plan faisant apparaître le nombre de bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux.

LE PAIEMENT DU PRIX

Si la vente est conclue avec une condition suspensive d'obtention de prêt, aucun versement ne peut être effectué avant la réalisation de la condition.

L'échelonnement des paiements est règlementé, les versements ne pourront dépasser les pourcentages suivants :

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

Le solde de 5% est payable à la livraison, sauf consignation en cas de contestation sur la conformité de l'immeuble avec les prévisions du contrat.

LES OBLIGATIONS DU VENDEUR

Afin de pallier ses éventuelles défaillances, le vendeur doit offrir un certain nombre de garanties, qui devront être discutées au moment de la signature du contrat.

Le vendeur a l'obligation de garantir :

- soit l'achèvement de l'immeuble à construire, par le biais d'une garantie intrinsèque (simple garantie d'achèvement, ne nécessitant pas le recours d'un organisme extérieur) ou d'une garantie extrinsèque (garantie donnée par un établissement bancaire ou financier)
- soit le remboursement des versements effectués si le contrat est résilié (garantie de remboursement).

Ces trois garanties ne sont pas cumulatives et prennent fin obligatoirement à l'achèvement de l'immeuble; elles ne doivent pas faire double emploi avec les garanties de construction.

LES GARANTIES DE CONSTRUCTION

Obligation de livraison conforme : Le vendeur doit édifier et livrer un immeuble conforme à ce qui était prévu au contrat, dans les délais convenus. Il doit donc respecter la description contractuelle de l'immeuble et du lot vendu aussi bien dans leurs caractères et consistance, que leurs qualité, superficie, matériaux et équipements.

Toutefois, le vendeur peut introduire des clauses dites d'équivalence ou de tolérance qui prévoient des marges d'erreur dans le calcul des dimensions de l'immeuble (en général 3%) ou la possibilité de remplacer un matériau ou un équipement par un autre de qualité supérieure ou équivalente.

Ces clauses sont licites dès lors qu'elles sont proportionnées et correspondent à une nécessité.

Tout défaut de conformité, même mineur, peut être sanctionné, à condition d'agir dans un délai de 5 ans.

Retard de livraison : si le logement n'est pas livré à la date prévue et que des pénalités de retard ont été prévues au contrat, elles s'appliqueront automatiquement. Si rien n'a été prévu et à défaut d'accord amiable, il faudra saisir le juge pour obtenir réparation pour le préjudice subi du fait de ce retard.

Garantie de parfait achèvement : dans l'année qui suit la réception des travaux, les entreprises doivent intervenir pour réparer les vices signalés, sans discuter.

Garantie des vices apparents : elle couvre les anomalies visibles ou révélées par un examen superficiel et susceptibles d'être détectées par une personne sans compétences techniques particulières.

Les vices apparents doivent être réparés même s'ils ne compromettent pas la solidité de l'ouvrage ou ne rendent pas celui-ci impropre à sa destination.

Il est conseillé de les dénoncer par courrier recommandé avec accusé réception, au plus tard un mois après la prise de possession de votre immeuble.

Garantie des défauts d'isolation phonique : le vendeur est garant, à l'égard du premier occupant, de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique pendant un an à compter de la prise de possession.

Garantie des vices cachés : le vendeur devra répondre des dommages affectant l'immeuble ainsi que du bon fonctionnement de certains équipements du bâtiment.

En vertu de la garantie décennale le vendeur pourra être tenu responsable :

- des dommages compromettant la solidité de l'ouvrage
- des dommages rendant l'immeuble impropre à sa destination
- des dommages affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables du bâtiment c'est-à-dire tout élément scellé ou incorporé dans l'ouvrage.

La garantie biennale concerne le bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables du bâtiment dont la défaillance ne rend pas celui-ci impropre à sa destination.

L'acquéreur dispose d'un délai de 10 ans (garantie décennale) ou 2 ans (garantie biennale) à compter de la réception des travaux pour agir indifféremment contre le constructeur ou contre le vendeur.

En application de l'article L. 263-1 du code de la construction et de l'habitation, toute personne qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions des articles L. 261-12, L. 261-15 et L. 262-8 est punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9000 € ou de l'une de ces deux peines seulement.



Pour plus de renseignements n'hésitez pas à nous contacter :

UFC Que Choisir 67
Maison des Associations
1A Place des Orphelins
67000 Strasbourg

Tél.: 03 88 37 31 26



Nous assurons également des permanences dans plusieurs villes du département.

Retrouvez toutes nos activités sur notre site Internet :

www.ufc-quechoisir67.org



**UNION FEDERALE DES CONSOMMATEURS
QUE CHOISIR DU BAS-RHIN**

Votre association de consommateurs



**LES VENTES EN L'ETAT
FUTUR D'ACHEVEMENT
(VEFA)**

UFC QUE CHOISIR 67
Maison des Associations
1A, Place des Orphelins
Tél. 03.88.37.31.26

www.ufc-quechoisir67.org