

LA VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

La **VEFA** est un contrat de vente conclu dans le but d'acquérir un bien immobilier encore inexistant ou en cours de construction.

La personne ayant signé ce contrat de vente devient propriétaire du sol puis de l'immeuble (*article 1601-3 du Code civil*).

Des litiges peuvent être soulevés dans le cadre de cette VEFA, comme par exemple le retard de livraison du bien.

C'est le contrat de vente qui doit indiquer la date à laquelle la construction sera achevée et le bien en état d'être remis à son acquéreur.

Des litiges peuvent également survenir après la livraison du bien immobilier, comme la constatation de malfaçons par exemple.

1- Les litiges survenant avant la livraison du bien immobilier

En cas d'annulation de la vente, la partie adverse est tenue de restituer l'acompte versée. Vous pouvez mettre en demeure le promoteur par courrier recommandé avec accusé de réception afin qu'il vous restitue ce montant. En cas de non-restitution de l'acompte, vous pourriez faire valoir vos droits devant le tribunal compétent.

Certains éléments peuvent vous amener à réclamer cette annulation de la vente, notamment si le promoteur ne vous a pas informé de l'ensemble des éléments que vous auriez dû avoir en votre possession avant de signer le contrat. Si vous estimez que vous n'auriez pas contracté si vous aviez su un élément déterminant qui vous a été caché, vous êtes en droit de demander l'annulation de la vente pour vice de consentement.

En ce qui concerne le retard dans la livraison d'un bien immobilier, il peut être compliqué de se prévaloir d'un retard car, en cette matière, il est souvent stipulé une période de livraison et non pas une date précise. Le constructeur qui propose une VEFA n'est pas légalement tenu de prévoir des pénalités en cas de retard de livraison. Il est donc dans son intérêt de ne pas faire figurer cette possibilité dans l'acte de vente et il vous appartient de négocier pour que des pénalités soient prévues au contrat.

L'acquéreur pourra cependant demander par courrier à être indemnisé des conséquences de ce retard de livraison s'il le souhaite. Nous pouvons prendre l'exemple de frais engagés comme

un hébergement, un garde-meuble etc, que vous pourriez être susceptible de réclamer au promoteur.

Attention toutefois, certaines hypothèses ne donnent pas droit à indemnisation d'un retard car le promoteur peut faire valoir un motif légitime à ce retard :

- La force majeure : *L'article 1218 du Code civil* prévoit une définition de cette notion : « *Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.* ». Si le promoteur justifie d'un événement remplissant les conditions de cette définition, vous ne pourriez pas réclamer d'indemnité de retard.
- Le comportement fautif du maître d'ouvrage : Nous pouvons prendre l'exemple d'un acquéreur qui modifierait le projet en cours de route ou qu'il ferait supporter une charge de travail plus importante que prévue. Nous vous précisons également qu'en cas de retard de paiement, le promoteur serait en droit d'arrêter le chantier.

Par ailleurs, le promoteur peut faire figurer dans l'acte de vente des clauses permettant de s'exonérer d'indemnité de retard dans certaines situations (vol, dégradations sur le chantier, grève, découverte archéologique...).

2- Les litiges survenant après la livraison du bien immobilier

L'acquéreur du bien immobilier peut, à la fin du chantier, constater des malfaçons ou une absence de conformité des travaux au contrat de vente. Il est nécessaire de signaler ces désagréments dans un procès-verbal lors de la réception de la livraison.

En cas de malfaçon, vous disposez de la **garantie de parfait achèvement** qui vous permet d'exiger une réparation des malfaçons qui ont été signalées dans le procès-verbal de livraison ou que vous auriez signalé par lettre recommandée avec accusé de réception dans l'année suivant la livraison.

L'article 1792-3 du Code civil prévoit le bénéfice de la **garantie biennale** ou de bon fonctionnement dans un délai de 2 ans à compter de la livraison concernant les désordres survenus sur les équipements dissociables de l'ouvrage (Exemples : chaudière, moquette...).

Vous pouvez également bénéficier de la **garantie décennale** de 10 ans, qui pose une présomption de responsabilité et figure à l'article 1792 du Code civil : « *Tout constructeur d'un*

ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ».

Cette présomption de responsabilité vous permet de ne pas avoir à prouver une faute du constructeur.

Lucie LERICOLAIS

Juriste assurance