

DROIT DE LA CONSTRUCTION

Fiche 7.

VENTE À TERME OU EN ÉTAT FUTUR
D'ACHÈVEMENT ?

La vente d'immeuble à construire peut être prévue à terme ou en état futur d'achèvement ; et si la vente est en état futur d'achèvement, l'achèvement de l'immeuble doit être garanti par une banque :

7.1. Les définitions

Le contrat de vente à terme (ou : « VAT ») est celui par lequel un vendeur s'engage à livrer un immeuble à son achèvement à un acheteur qui s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à cette date.	Le transfert de propriété est constaté à l'achèvement de l'immeuble (devant notaire) mais s'opère de manière rétroactive à la date du contrat.
La vente en état futur d'achèvement (ou : « VEFA ») est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur le droit de propriété sur la quote-part du terrain lié à l'immeuble, ainsi que sur les constructions déjà existantes. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.	L'acquéreur devient propriétaire au fur et à mesure de l'avancement de la construction et paie par tranches en fonction de cet avancement. ^[1]

7.2. La garantie d'achèvement (VEFA)

La garantie de l'achèvement complet de l'immeuble doit être obligatoirement prévue, en matière de vente en état futur d'achèvement, sauf exceptions.

Les exceptions dans lesquelles une garantie d'achèvement n'est pas obligatoire sont les suivantes :

- Les travaux publics (art.1601-5 point f), c.civ.).
- Les maisons à appartements multiples acquises par un propriétaire unique (art.1601-5 point f), al.2 c.civ.).
- Les immeubles à usage mixte lorsque les locaux d'habitation forment l'accessoire des locaux à usage professionnel (art.1601-4 al.2, c.civ.).

La garantie d'achèvement est en pratique une garantie bancaire avec deux options pour la Banque qui peut choisir entre garantir l'achèvement ou le remboursement.

Option 1 : La garantie de l'achèvement	Option 2 : La garantie du remboursement
En cas de faillite/disparition de l'entrepreneur, la banque se charge de trouver un nouvel entrepreneur et fait continuer les travaux suivant le cahier des charges qui avait été prévu.	Si l'on se situe au tout début des travaux, la banque peut préférer mettre en œuvre la garantie de remboursement. Cette garantie porte sur toutes les sommes qui ont été déjà payées par l'acquéreur pour la construction.

[1] Le transfert de la propriété des droits sur le sol et, le cas échéant des constructions déjà existantes, a lieu dès la signature du contrat. la propriété du sol n'est pas un élément déterminant pour la qualification du contrat. la loi s'appliquera au cas où le propriétaire du terrain s'adresse au constructeur uniquement pour faire élever la construction" (Doc. parl. n° 16373, rapport de la

commission juridique, p.2; Cour 15.10.1987, P.27, 188).