

NEWSLETTER
du
CABINET NEU-JANICKI
Avocats à la Cour

78, avenue Raymond Poincaré
75116 Paris
Tél: 01.47.83.90.90 Fax: 01.73.31.00.39
e-mail: contact@neujanicki.com

La lettre juridique des acteurs de l'immobilier

LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR DE RENOVATION

Chacun trouvera ci-dessous l'essentiel sur la vente en l'état futur de rénovation (VEFR).

Cadre juridique

Code de la construction et de l'habitation (CCH)

- [Art.L262-1](#)
- [Art.R.262-1](#)

Opérations concernées

Vente d'un immeuble bâti à usage d'habitation ou mixte aux termes d'un contrat par lequel le vendeur s'engage à réaliser, directement ou indirectement, des travaux après la vente et perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant livraison des travaux.

La vente d'immeuble bâti à usage de commerce ou de bureaux ne bénéficie pas du régime de la VEFR.

La production d'immeubles neufs est régie par la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Il faut distinguer la rénovation de la production de neuf au moyen des critères de [l'art.R262.1](#)

But recherché par le statut légal

Protection de l'acquéreur par la mise en place d'un échelonnement du paiement des travaux sous contrôle d'architecte et de la fourniture d'une garantie d'achèvement et d'une assurance dommages-ouvrage par le vendeur

La promesse de vente en VEFR

[Art.L262.9 du CCH](#) : la promesse doit contenir à peine de nullité les éléments suivants :

- les indications essentielles relatives aux caractéristiques de l'immeuble
- le descriptif et le délai de réalisation des travaux
- le prix ventilé
- l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, les justifications de la garantie d'achèvement des travaux et des assurances

[Art.R262.14 du CCH](#) : La promesse comprend notamment le dossier de diagnostic technique prévu à l'article [L. 271-4](#). Elle mentionne la surface de l'immeuble, avec les indications prévues à l'article [R. 262-8](#) ainsi que le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, la promesse doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble.

Elle contient en annexe une note technique indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement.

Le contrat de vente en VEFR

Le contrat de vente doit préciser à peine de nullité :

- a) La description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et, le cas échéant, la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot en application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- b) La description des travaux à réaliser précisant, le cas échéant, les travaux concernant les parties communes et ceux concernant les parties privatives ; la consistance des travaux résulte du devis descriptif, des plans, avec les cotes utiles et l'indication des hauteurs de plafond et des surfaces de chacune des pièces et des dégagements.

Si cet immeuble 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.

c) Le prix de l'immeuble ;

d) Le délai de réalisation des travaux ;

e) La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux (caution solidaire) fournie par un établissement de crédit ou une assurance agréée ;

f) Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages souscrites par le vendeur concernant les travaux lorsque ceux-ci relèvent des articles L. 111-15 et L. 111-16 du présent code, en application des articles L. 241-2 et L. 242-1 du code des assurances.

Le contrat doit en outre comporter en annexe, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux. Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

En cas d'observation des dispositions du présent article, la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant la livraison.

Un plan coté du local vendu et une notice indiquant les éléments d'équipement propres à ce local doivent être annexés au contrat de vente.

Le prix de l'immeuble

[Art.L262.8](#) et [R262.9](#) du CCH :

Le prix est payé en fonction de l'avancement des travaux. Le prix de l'immeuble est le prix payé par l'acquéreur incluant celui de l'existant au jour de la vente et celui des travaux devant être réalisés par le vendeur. Les actes distinguent ces deux parties du prix.

La réalité de la répartition du prix de l'immeuble entre l'existant et les travaux est attestée par un homme de l'art. Cette attestation est annexée aux documents contractuels.

[Art.R262.10](#) du CCH

Le prix de l'existant est payé lors de la signature du contrat. Les paiements relatifs au prix des travaux ne peuvent excéder :

- 50 % une fois achevés les travaux représentant la moitié du prix total des travaux ;

- 95 % une fois achevé l'ensemble des travaux.

Le solde est payé à la livraison.

La constatation de l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix total des travaux, ou de l'achèvement de la totalité des travaux, est faite par un homme de l'art

Si la vente est conclue sous condition suspensive, aucun versement ne peut être effectué avant la réalisation de cette condition.

Si le contrat prévoit des pénalités de retard, le taux de celles-ci ne peut excéder le taux de l'intérêt légal en vigueur au moment de la conclusion du contrat majoré de 2 points.

[Art.L262.5 CCH](#) : Le prix est révisable

La livraison de l'immeuble rénové

[Art.L262.3 CCH](#) : La livraison résulte de l'établissement d'un procès-verbal établi entre le vendeur et l'acquéreur. Les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux sont dénoncés dans l'acte de livraison des travaux ou dans un délai d'un mois après cette livraison. L'action en réparation des vices de construction ou des défauts de conformité ainsi dénoncés peut être intentée dans un délai d'un an après la livraison.

Les travaux de rénovation sont réputés achevés au sens des articles lorsque ceux prévus au contrat sont exécutés. Ce constat d'achèvement résulte de la déclaration certifiée par un homme de l'art, désigné par accord entre les parties.

La constatation de l'achèvement des travaux n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article [L. 262-3](#).