

La VEFA

La Vente en État Futur d'Achèvement est un contrat d'acquisition d'un bien immobilier en projet.

La transaction repose sur un engagement du promoteur de respecter les plans du bien immobilier à construire.

La mission du conseiller est de vérifier que les risques de l'opération ont bien été anticipés par son client et au besoin le mettre en garde.

Dans cette fiche sur la VEFA, nous aborderons 5 points :

1^{er} point : Le contrat de réservation :

- C'est un document qui permet de réserver un bien immobilier. Il fixe le prix prévisionnel, la surface du logement et sa situation dans le projet immobilier. Il fixe également la date à laquelle la vente définitive sera conclue.
- Il précise les causes pour lesquelles le promoteur peut renoncer au projet, par exemple un quota de réservations insuffisant.
- Pour réserver, le client devra effectuer un dépôt de garantie de l'ordre de 5% du prix total de l'opération. Cette somme est séquestrée jusqu'à la réalisation de la vente.

2ème Point : le contrat de vente :

- Le contrat de vente est envoyé aux réservataires par lettre avec A/R au plus tard 1 mois avant le passage chez le notaire.
- Point de vigilance : Le prix peut être revu si des modifications sont intégrées au projet initial. Il faudra dans ce cas signaler l'information à la banque qui émettra une nouvelle offre de prêt.
- Le contrat de vente précise :
 - Le prix définitif
 - Les modalités de paiement
 - Il décrit l'immeuble à construire, indique les délais de livraison et détaille les garanties obligatoires et optionnelles.

3ème point : La renonciation :

- La réservation propose deux premières causes de renonciation
 - Rétractation sans motif dans un délai légal de 10 jours
 - Refus de crédit
- Si les conditions de réalisation ont beaucoup changé ou si le montant est plus élevé de 5 % par rapport au prix prévisionnel, le réservataire peut aussi se rétracter.

4ème point : La livraison :

- Un délai à partir d'une date fixe est indiqué, exprimé en mois (15, 18, 22 mois...) ou bien une date précise de livraison est fournie.

- Il faudra vérifier la présence ou l'absence d'indemnisations dans le contrat de vente en cas de retard de livraison. C'est important, car les retards de livraison entraînent des charges supplémentaires pour les emprunteurs.

5^{ème} point : Les modalités de paiement :

- Le paiement d'une vente en l'état futur d'achèvement se réalise au gré de l'avancement de la construction et selon un calendrier légal :
 - Fondations terminées, 35 % de l'opération sont appelés.
 - Construction hors d'eau et hors d'air, autrement dit à la pause du toit et des fenêtres, un nouveau déblocage de 35% est requis.
 - Nouveau déblocage de fonds de 25% à l'achèvement de l'immeuble pour arriver à 95%.
 - A la livraison, il ne doit rester que 5 % à devoir au promoteur. Ce solde sera réglé à celui-ci sur remise d'un procès-verbal de réception définitive sans réserves ou avec mainlevée de toutes les réserves antérieures.

Pendant la période d'utilisation soyez vigilants :

- Si l'apport initial de l'acquéreur lui permet de ne pas demander de déblocage de fonds dès le jour de la signature chez le notaire, il devra informer la banque que l'acte a été signé. Le prêt est alors ouvert sans déblocage dès la vente, ce qui a les effets suivants :
 - Les garanties et les assurances entrent en vigueur
 - Le client est couvert
 - La banque est prête pour les déblocages futurs
 - Les frais d'assurance et de garantie commencent à courir
- Veillez aux **risques de caducité de l'offre de prêt, le premier tirage doit intervenir dans les 4 mois de la signature de l'offre**. Or les opérations en VEFA sont chronophages, et les délais se comptent en mois.

Intérêts, assurance et amortissement du capital pendant la période d'utilisation :

Les intérêts : lors de la remise de la FISE à votre client, avant l'émission de l'offre, expliquez-lui que les premières mensualités de remboursement correspondent aux seuls intérêts sur les sommes déjà débloquées.

Les intérêts augmenteront au fur et à mesure des déblocages de fonds calés sur les étapes de la construction.

L'assurance : les cotisations d'assurance sont calculées sur le nominal du financement total et sont fixes, elles sont prélevées dès la première utilisation jusqu'à la dernière échéance.

L'amortissement du capital : il commence à partir de la date de livraison du bien pour éviter le cumul avec les charges du précédent logement. Tout retard de livraison doit être anticipé.

Retenez que ces opérations sont anxiogènes pour vos clients. Notre valeur ajoutée est de les accompagner avec vigilance et expertise sur les risques liés à ces montages. Sensibilisez vos clients à la vérification de la qualité du promoteur, de sa solidité financière et du respect de ses obligations légales → garantie d'achèvement, assurance dommages-ouvrage et les autres garanties conformité, vice de construction, décennale, biennale...