

Qu'est-ce que la VEFA ?

La vente en l'état futur d'achèvement, ou VEFA (également appelée « achat sur plan »), est un contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier en cours de construction que le vendeur s'engage à lui livrer une fois achevé.

La VEFA se déroule en trois phases :

- **La signature du contrat de réservation**

Le **contrat de réservation** est le lien qui unit l'acquéreur et le promoteur au moyen d'un dépôt de garantie. Ce contrat engage le promoteur à réserver un logement à l'acquéreur.

Le contrat de réservation doit contenir un certain nombre de mentions obligatoires : la surface habitable du logement, le nombre de pièces principales, les dégagements et les dépendances, la situation de l'appartement dans l'immeuble (étage, bâtiment) ou de la maison dans le lotissement, la qualité de la construction (nature et qualité des matériaux utilisés) ...

L'acquéreur doit ensuite verser un dépôt de garantie d'un montant ne pouvant excéder 5% du prix de vente, il peut être variable en fonction du délai prévu entre la date de réservation du logement neuf, et la signature de l'acte authentique.

- **La signature du contrat de vente définitif**

Le **contrat de vente** définitif est obligatoirement un acte notarié. Le projet de contrat doit être adressé à l'acquéreur au minimum un mois avant la date prévue pour la signature définitive de l'acte.

Le contrat de vente doit contenir un certain nombre de mentions obligatoires : la description précise et définitive du logement neuf et de l'immeuble (plan coté, surfaces, équipements collectifs, etc.), le prix et les modalités de paiement, le nom de l'organisme qui garantit l'achèvement des travaux, le délai de livraison (souvent exprimé en trimestres) ...

- **La livraison du logement neuf**

Avant la livraison du logement à l'acquéreur, le promoteur s'assure de la conformité du bien construit. Pour cela il effectue, en qualité de maître d'ouvrage, la réception de la construction avec les entreprises.

Après la remise des clefs par le promoteur, l'acquéreur dispose d'un mois pour effectuer l'état des lieux et lister les éventuelles anomalies (appelées vices apparents).

Quels sont les avantages de la VEFA ?

Un achat de logement en VEFA offre de nombreux autres **avantages pour l'acquéreur** :

- Un logement qui vous ressemble

La VEFA est souvent le choix d'une vie. Faire construire un logement neuf est un projet mûrement réfléchi : nous voulons tous un appartement qui nous ressemble. Acheter sur plan offre la possibilité de personnaliser l'organisation de l'habitation : des placards dans toutes les pièces ou seulement dans les coins nuit ? Un vrai dressing pour ses habits ?

Le promoteur offre aussi le choix des finitions : faïence, sols (vous êtes plutôt parquet ou carrelage ?), murs, sanitaires... Les goûts et les couleurs ne se discutent pas ! Si votre budget est serré, c'est aussi ici que vous pourrez réaliser quelques ajustements pour réduire la facture globale.

- La possibilité de revenir sur votre décision

Entrée en application en 2014, la loi Hamon offre à l'acheteur d'un bien immobilier neuf en VEFA un délai de réflexion supplémentaire suite à la signature du contrat de réservation. Le délai de rétractation de 7 jours pour un contrat est signé au siège du promoteur passe à 14 jours s'il est signé en dehors du siège.

- Des frais de notaires réduits

Alors que les frais de notaire sont de 6 à 8% sur le prix d'un bien ancien, leur taux est de 2 à 3% pour un appartement neuf (ou une maison neuve). Une différence de deux à quatre fois inférieure pour le neuf, ce qui permet de réduire d'autant la facture globale de l'emprunt.

- Des aides financières aux primo accédant

Si vous êtes sur le point de réaliser l'acquisition de votre première résidence principale, vous êtes un primo-accédant selon le jargon consacré. Bonne nouvelle, vous pouvez bénéficier de plusieurs aides lors de l'achat en VEFA, souvent soumises à conditions ou plafonds de ressources :

- Prêt à taux zéro Plus (PTZ+)
- Prêt Action Logement (l'ancien 1% patronal ou 1% logement)
- TVA à taux réduit à 5,5%
- Aides spécifiques offertes par les communes

Sachez enfin que les banques proposent des taux d'emprunts préférentiels aux nouveaux propriétaires.

- Une facture énergétique en baisse

Un projet immobilier se conçoit dans la durée et les frais de fonctionnement inhérents à votre logement peuvent grever le budget familial. En faisant le choix d'un appartement neuf en vente en VEFA, vous n'aurez pas à vous préoccuper de vieille chaudière qui va rendre l'âme ou des euros qui partent en fumée par des combles mal isolés ou d'antiques fenêtres. Isolation performante, chaudières gaz à condensation, ou chauffe-eau solaire participent à ce gain financier.

- La sérénité apportée par les garanties constructrices

Comme pour tout achat d'un produit neuf, la vente en VEFA présente des garanties couvrant l'acquéreur sur d'éventuels vices cachés ou une défaillance du promoteur :

- Garantie d'achèvement extrinsèque : si le promoteur ne peut mener à bien l'achèvement de la construction (défaillance financière), une assurance ou un organisme bancaire prend le relais pour en assurer l'achèvement.
 - Garantie de parfait achèvement : pendant les 12 mois suivant la réception du bien neuf, le constructeur est tenu de réparer les défauts de conformité ou les malfaçons du logement.
 - Garantie biennale de bon fonctionnement : durant 2 ans, l'acquéreur est couvert sur le mauvais fonctionnement des « équipements dissociables » du logement neuf (robinets, chaudière, ouvrants, revêtements muraux et de sol, etc.)
 - Garantie décennale : la plus connue des garanties constructrices. Comme son nom l'indique, le promoteur est tenu pendant 10 ans de garantir les dysfonctionnements ou malfaçons sur les éléments indissociables de la construction : défauts d'étanchéité, fissures sur les murs porteurs, ou les fondations, canalisations ou réseau électrique défaillant.
- Vous n'avez aucuns gros travaux à engager pendant les premières années d'occupation