

Question n°1

Qu'est-ce que la vente en VEFA ?

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

La VEFA, ou Vente en l'État Futur d'Achèvement, consiste à acheter un bien immobilier neuf «sur plan».

THOMAS SA spécialiste dans la vente d'appartements neufs, de maisons neuves et de terrains à bâtir, vous propose de comprendre les différentes étapes d'un achat dans l'immobilier neuf (VEFA)

- POUR QUELLES RAISONS INVESTIR EN VEFA PLUTÔT QUE DANS L'IMMOBILIER ANCIEN ?

Une multitude d'avantages financiers sont proposés aux futurs acquéreurs qui décident d'investir dans le neuf. A l'heure actuelle, la VEFA constitue un des placements les plus attrayants et rentables pour les investisseurs. Ce type d'investissement propose également d'importantes garanties, autre avantage majeur pour les acquéreurs.

- LE NEUF, UN PLACEMENT SEREIN SUR LE MOYEN ET LONG TERME

L'hésitation entre l'investissement en VEFA et l'ancien demeure. Les coûts d'acquisitions dans les logements anciens sont « parfois » attractifs. Néanmoins, l'investissement en VEFA offre des garanties que l'on ne retrouve pas dans l'ancien.

- LES GARANTIES LIÉES À LA VEFA

La garantie de parfait achèvement

A travers cette garantie, l'acquéreur est couvert pendant un an, sur toutes les réserves émises sur le procès-verbal rédigé le jour de la livraison du logement, ainsi que toutes les réserves émises par lettre recommandée avec avis de réception, pendant l'année suivant la livraison.

La garantie biennale

Cette garantie protège l'investisseur sur les vices liés aux équipements dissociables et démontables de la construction (portes, volets, radiateurs, robinetterie, etc...) Elle est valable deux ans.

La garantie décennale couverte par l'assurance Dommage-Ouvrage

Elle couvre tous les désordres liés à la solidité de la structure (toiture, mur, étanchéité...) ou le rendraient impropre à sa destination. Dans l'hypothèse où la garantie doit s'appliquer, l'investisseur sera ainsi indemnisé. Des recours auprès des entreprises responsables seront ensuite exercés par la compagnie.

L'investissement en VEFA, c'est aussi...

- Le respect des normes : isolation thermique et phonique, ascenseurs certifiés norme handicapé
- Des prestations de qualité qui accentuent l'intérêt des locataires pour ce type de logement : parties communes soignées, immeuble sécurisé, parking, terrasse, balcon, interphone...
- Une tranquillité pour l'acquéreur, quand à la mise à disposition du logement aux locataires (pas de travaux à effectuer)
- Des parties communes, ascenseurs, façades, toitures, neuves et garanties. Aucun besoin de travaux dans la copropriété.

Les avantages d'acheter dans l'immobilier en VEFA

- une exonération de la taxe foncière les premières années (majorité des communes françaises concernées)
- des frais de notaire réduits (environ 3% contre 8% dans l'immobilier ancien)
- un logement fonctionnel (place de stationnement, balcon ou terrasse, vidéophone, parties communes soignées...)
- des prestations soignées et actuelles
- Habiter dans un programme immobilier neuf permet de bénéficier des dernières réglementations liées aux économies d'énergie.

- LES ÉTAPES DE LA VEFA - VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

1 - La Signature du «contrat de réservation» ou du «contrat préliminaire»

Le contrat de réservation annonce toutes les caractéristiques légales du bien immobilier neuf : localisation, prix, date de livraison, plan, notice descriptive. Le réservataire verse un dépôt de garantie égal à 5% du prix du logement. Ce dépôt de garantie est gardé soit par le notaire, soit déposé sur un compte séquestre tant que la vente définitive n'a pas été régularisée devant notaire.

2 - La confirmation de réservation

Après la signature de votre contrat de réservation, vous recevez par courrier recommandé un document qui officialise votre réservation (et faisant courir le délai de rétractation prévu par la loi). Si vous avez recours à un crédit immobilier, le contrat de réservation est régularisé sous la condition de l'obtention du financement.

3 - Le financement de votre acquisition

Dès la réservation de votre logement neuf, vous devez préparer l'obtention de votre prêt immobilier. La banque étudie votre demande de crédit immobilier en quelques semaines et vous transmet une «offre préalable» indiquant toutes les conditions légales de l'emprunt : nature, objet, modalités, montant, coût total, TEG... L'acceptation de cette offre ne peut intervenir qu'après le 11ème jour suivant la réception de celle-ci.

4 - La notification de l'acte authentique de vente

Une fois le financement obtenu, l'acte authentique de vente vous est notifié et un rendez-vous de signature proposé. Réalisé par un notaire, ce document présente toutes les conditions et garanties de la vente : les sommes à verser (les appels de fonds), la description précise du logement (superficie, nombre de pièces,...), etc. La signature de l'acte authentique de vente correspond à la date où vous devenez propriétaire !

5 - Délai de rétractation

Vous disposez d'un délai de rétractation de sept jours. Le promoteur doit vous envoyer le contrat de réservation signé, par lettre recommandée ou vous le remettre par tout moyen présentant des garanties équivalentes.

A compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée vous notifiant le contrat de réservation ou de sa remise, vous avez un délai de sept jours pour revenir, le cas échéant, sur votre engagement.

Si vous renoncez à acheter le logement, informez-en le promoteur avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout moyen présentant des garanties équivalentes. Le dépôt de garantie doit alors vous être restitué intégralement, sans retenue ni pénalité

6 - Les appels de fonds

Les appels de fonds sont les sommes versées par l'acquéreur au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds sont spécifiques à la VEFA et sont règlementés par le Code de la Construction.

7 - La livraison de votre logement neuf

La livraison consiste en une visite détaillée de votre nouveau logement où un état contradictoire est signé par toutes les parties présentes (vous-même et un représentant du promoteur). Tous les vices apparents doivent être constatés lors de cette visite et consignés dans le procès verbal de livraison. De plus, selon la législation, vous disposez d'un mois supplémentaire pour communiquer par courrier recommandé d'éventuelles réserves complémentaires.

Un délai supplémentaire de finitions est prévu sur les parties communes, afin que les opérations de déménagements et d'aménagements spécifiques des logements, (cuisines, placards), n'endommagent pas ces parties. Ce sont les délais de parachèvement.

Le syndic de l'immeuble est le représentant des copropriétaires dans le cadre des opérations de réceptions des parties communes avec le promoteur.