

AVERTISSEMENT

Opérations à réaliser impérativement dans le cadre d'une VEFA

PRINCIPE

Aux termes de l'article L. 261-10, 2^{ème} alinéa, du code de la construction et de l'habitation, celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il **procure directement ou indirectement le terrain** ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts définis au premier alinéa de cet article, doit conclure un contrat conforme aux dispositions relatives à la vente à terme ou en l'état futur d'achèvement.

Le principe est le suivant : celui qui procure un terrain à un acheteur, puis construit ou fait construire sur ce terrain une maison relevant du secteur protégé (VEFA) pour le compte de cet acheteur dans le cadre d'un marché de travaux, même assorti d'une sous-traitance, d'un contrat de promotion immobilière ou d'un contrat de construction d'une maison individuelle, est un constructeur qui, artificiellement, déguise sous deux contrats distincts ce qui est en réalité une opération unitaire de vente d'une maison à construire.

En revanche, le principe n'a pas à s'appliquer si celui qui procure indirectement le terrain est un constructeur lié avec l'acquéreur par un contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI) avec fourniture du plan.

APPLICATIONS

Le cas type que risquent de rencontrer les CIL/CCI est celui du vendeur de terrain qui, ayant partie liée avec un constructeur, vend son ou ses terrains aux acquéreurs que lui indique ce constructeur, c'est-à-dire aux acquéreurs qui signent, ou ont déjà signé, un contrat de construction avec ledit constructeur. Ce dernier, dans cette hypothèse, procure indirectement le terrain ; il doit conclure impérativement un contrat de VEFA avec les acquéreurs, et pour la mise en place du PASS-FONCIER[®], les documents joints en annexe doivent être utilisés.

En particulier, les contrats conclus par les constructeurs de maisons individuelles qui procurent directement les terrains à leurs clients, parce qu'il n'y a pas d'autre moyen pour eux de vendre leur produit sont donc nuls (sauf CCMI avec fourniture du plan), aussi bien dans leur volet « vente de terrain » que dans leur volet « contrat de construction ».

Lorsque le constructeur est propriétaire du terrain, seule la vente d'immeubles à construire (VEFA ou vente à terme) est possible.

SANCTIONS

Aux termes de l'article L. 263-1 du code de la construction et de l'habitation, toute personne qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions protectrices prévues aux articles L.261-12 et L. 261-15 du code applicables au contrat de VEFA est passible d'un emprisonnement de deux ans et/ou d'une amende de 9 000€

Cette note est établie à partir d'une consultation de Maître Jean-Luc TIXIER, avocat associé de CMS Bureau Francis Lefebvre.