



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 92957

Texte de la question

M. Émile Blessig attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la législation relative à la vente à l'état futur d'achèvement (VEFA). Dans le cadre de la vente à l'état futur d'achèvement, l'article R. 261-14 du code de la construction et de l'habitation prévoit l'échelonnement suivant : " Les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total : 35 p. 100 du prix à l'achèvement des fondations ; 70 p. 100 à la mise hors d'eau ; 95 p. 100 à l'achèvement de l'immeuble. Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur ". Il apparaît de plus en plus fréquemment dans ce type de vente à l'état futur d'achèvement, et dans le cadre d'une garantie extrinsèque, que le vendeur demande à l'acquéreur de verser, à l'occasion de la signature de l'acte de vente et en dehors de tout commencement de travaux une somme pouvant aller jusqu'à 30 % du prix de vente. Il se demande si cette pratique est compatible avec la rédaction de l'article R. 261-14 visé du code de la construction et de l'habitation. Si la pratique des versements intermédiaires ne semble pas devoir être interdite, il souhaiterait savoir, dans l'hypothèse où les travaux n'ont pas encore commencé ou dans le cas où seuls les travaux de terrassement ont commencé, quel est le pourcentage qui peut être versé par l'acquéreur à l'occasion de la signature de l'acte notarié.

Texte de la réponse

En matière de vente en l'état futur d'achèvement avec garantie extrinsèque, sous réserve du respect de l'échelonnement des paiements prévu à l'article R. 261-14 du code de la construction et de l'habitation, les règlements peuvent s'effectuer soit sous la forme de versements périodiques constants, soit sous la forme de versements successifs déterminés en fonction de l'avancement des travaux. Lorsque le contrat de vente prévoit un paiement du prix sous forme de versements successifs en fonction de l'avancement des travaux, le vendeur a la possibilité de fixer des paliers intermédiaires. Toutefois, nonobstant ces paliers intermédiaires, le montant des appels de fonds effectués doit toujours correspondre à un avancement effectif des travaux. Ainsi, la fraction du prix exigible lors de la signature du contrat de vente doit correspondre au stade d'avancement des travaux à la date de la signature dudit contrat. Il n'est donc pas possible de donner une valeur précise au pourcentage du prix pouvant être exigé par le vendeur au moment de la signature de l'acte de vente, dans la mesure où ce pourcentage sera déterminé par le stade d'avancement des travaux atteint au moment de cette signature, en se référant à l'article R. 261-14 du code de la construction et de l'habitation. Et en tout état de cause, il n'est pas non plus possible d'exiger 30 % du prix de vente à la signature du contrat si les travaux n'ont pas été entamés. En cas de non-respect de ces obligations, le vendeur s'expose à des sanctions pénales et à une interdiction professionnelle prévues aux articles L. 263-1 et L. 263-3 du code de la construction et de l'habitation.

Données clés

Auteur : [M. Émile Blessig](#)

Circonscription : Bas-Rhin (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 92957

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 9 novembre 2010, page 12170

Réponse publiée le : 1er mars 2011, page 2047