

LA VEFI : UN CONTRAT AU SERVICE DE LA VILLE ET DE SES HABITANTS ?



ANNE LE MAÎTRE



JULIETTE MARION



ouvent évoquée, jamais adoptée ; ça y est la « VEFI » est arrivée !

La question de laisser des travaux à la charge de l'acquéreur est loin d'être nouvelle, et est très rapidement apparue dans l'application du régime juridique de la vente d'immeuble à construire.

Dans le secteur protégé et la pratique de la VEFA, cette faculté est limitée par la notion d'achèvement au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) laquelle est garantie par la fourniture d'une garantie financière d'achèvement. La seule possibilité offerte au vendeur consistait alors à laisser à l'acquéreur le soin de réaliser des travaux ne relevant pas de la notion d'achèvement, soit des travaux de parachèvement^[1]. Or, c'est précisément dans le secteur protégé qu'il était intéressant et attendu d'aller plus loin.

Arguant de la pénurie croissante de logements et de l'augmentation des prix d'acquisition, une proposition de loi en date du 18 octobre 2011 avait pour ambition de faire entrer la notion de « vente en l'état futur d'inachèvement contractuel » dans le CCH au côté de la VEFA et la vente à terme en tant que contrat de vente d'immeuble à construire. Ce contrat consistait à vendre en l'état futur des appartements « prêts à aménager » situés au sein d'immeubles neufs qui comprendraient le hors d'eau hors d'air et l'arrivée de tous les fluides. Le texte est finalement abandonné. Le sujet ressurgit deux ans plus tard, dans le plan d'investissement pour le logement en date du 21 mars 2013, sans rien donner.

C'est donc un phoenix qui renaît de ses cendres avec l'adoption de l'article 75 de la

loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 consacrant ce que la pratique et la doctrine dénomment « la vente en l'état futur d'inachèvement – la VEFI ».

Le dispositif est à ce jour incomplet et doit être précisé par un décret d'application, dont la parution est envisagée pour juin 2019 au plus tard^[2]. Dans l'attente de ces précisions, il est intéressant de déterminer ce qu'est et ce que pourrait être cet outil (I), avant d'évaluer son impact pratique (II).

I

LES CONTOURS DE LA « VEFI »

Si, à la lecture de l'article 75 de la loi ELAN, il est aujourd'hui possible de mieux appréhender les principaux caractères de la VEFI, il reste tout de même une large place laissée au pouvoir réglementaire pour venir en préciser les contours.

Ce que c'est

Il ressort de la nouvelle rédaction de l'article L. 261-15 du CCH que la vente d'un immeuble à construire pourra être précédée d'un contrat préliminaire par lequel le vendeur s'engage à réserver à un acquéreur un immeuble ou une partie d'immeuble tout en laissant à ce même acquéreur la possibilité d'exécuter lui-même certains travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procurera par lui-même.

[1] Viguier J.-L., « La pratique notariale de la vente en état futur d'achèvement », Brochure CRIDON Bordeaux-Toulouse, p. 32, n° 46 et s. ; Zalewski-Sicard V., « La vente d'un immeuble inachevé », Administrateur Janvier 2009, p. 22

[2] Circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions d'application immédiate de la loi ELAN, BO MTEs 7 janv. 2019

FOCUS

POINT DE VIGILANCE SUR LES CONTOURS DE LA RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

La question de la responsabilité mérite une attention particulière compte tenu de l'évolution récente de la jurisprudence de la Cour de cassation en matière de responsabilité décennale. En effet, par une série d'arrêts rendus en 2017 (notamment Cass. 3^{ème} civ. 15 juin 2017, n° 16-19.640), la haute juridiction judiciaire a fait entrer dans le giron de la garantie décennale « les désordres affectant des éléments d'équipements, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant [...] lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à la destination ». On constate ainsi que la responsabilité de l'accédant – assortie d'une obligation d'assurance – sera alors particulièrement lourde, ce qui impose une certaine vigilance et renforce l'obligation d'information et le devoir de conseil du notaire.

Le contrat préliminaire devra préciser :

- **le prix du local réservé**, en distinguant, d'une part, le prix de vente convenu, d'autre part, le coût des travaux dont l'acquéreur se réservera l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur, et enfin, le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux,

- **le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision** de se réserver l'exécution des travaux. Si l'acquéreur exerce cette faculté, le vendeur est tenu de réaliser ou de faire réaliser les travaux dont l'acquéreur s'est réservé l'exécution, aux prix et conditions mentionnés au contrat préliminaire. On comprend à la lecture du texte que cette possibilité pour l'acquéreur de changer d'avis est exclue postérieurement à la vente.

Le contrat doit comporter une clause en caractères très apparents par laquelle l'acquéreur accepte la charge, les responsabilités et le coût de ces travaux qu'il réalisera après la livraison de l'immeuble.

Le II de l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation dispose en son premier alinéa qu'un décret en Conseil d'État devra intervenir pour préciser les conditions d'application, et notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution.

Voilà ce qu'est, aujourd'hui, la VEFI.

On constate alors rapidement que de nombreuses précisions et adaptations sont attendues et souhaitées pour une mise en oeuvre sereine du dispositif. Si une grande partie des sujets sera, à notre sens, traitée dans le cadre strictement contractuel, il semble impératif que le pouvoir réglementaire apporte des éléments de cadrage dans le décret d'application.

Ce que cela pourrait être...

Une définition claire de la nature des travaux qui pourraient être exécutés par l'accédant est un préalable indispensable.

La notion de travaux de finition pose peu de difficultés d'interprétation ; il s'agit à notre sens des travaux relevant du parachèvement. L'indiquer expressément dans le décret aurait le mérite de ne laisser subsister aucune ambiguïté. La notion d'élément d'équipement pose plus de difficulté dans la mesure où cette notion entre dans le champ de la notion d'achèvement posée à l'article R. 261-1 du CCH.

Relevons d'entrée que le texte ne précise pas que les éléments d'équipement visés par la VEFI sont ceux « indispensables à l'utilisation » de l'immeuble conformément à sa destination. Doit-on y voir une volonté de faire

une distinction entre les éléments d'équipement non indispensables, que l'acquéreur pourrait réaliser, et ceux qui, indispensables, doivent nécessairement rester dans la notion d'achèvement garanti financièrement ? Ou au contraire, doit-on comprendre que l'introduction de cette notion permettra d'aller jusqu'à la cession d'un volume « brut de béton » ? En toute hypothèse, il paraît indispensable que la notion d'achèvement soit modifiée et adaptée pour prendre en compte cette faculté.

Une réflexion précise devra être menée pour établir la liste ou définir les grands types de travaux pouvant rester à la charge de l'acquéreur, et notamment ceux qui seront expressément exclus. A cet égard, il nous semble opportun de prévoir, comme dans la proposition de loi de 2011, que les travaux sur les parties communes ne pourront être laissés à la charge de l'acquéreur. Peut-être serait-il également opportun de prévoir que le promoteur pourra refuser de laisser certains travaux qui entreraient dans le champ de la VEFI à la charge de l'acquéreur, dès lors que ceux-ci remettraient en cause un label environnemental, la conformité au permis de construire, ou obèreraient la qualité acoustique ou la thermique de l'immeuble en cause.

La question de la nature des travaux est loin d'être la seule soulevée par ce texte. En effet, quid du partage des responsabilités entre le vendeur et l'acquéreur et de la garantie financière d'achèvement ?

S'agissant de cette dernière, il aurait été louable que le législateur profite des modifications apportées à l'article L. 261-10-1 du CCH par le même article 75 sur les contours et les modalités de mise en oeuvre de la GFA pour prévoir le cas de la VEFI et prévoir la libération

SI UNE GRANDE PARTIE DES SUJETS SERA TRAITÉE DANS LE CADRE STRICTEMENT CONTRACTUEL, IL SEMBLE IMPÉRATIF QUE LE POUVOIR RÉGLEMENTAIRE APORTE DES ÉLÉMENTS DE CADRAGE DANS LE DÉCRET D'APPLICATION.



C'EST UN PHOENIX QUI RENAÎT DE SES CENDRES AVEC L'ADOPTION DE L'ARTICLE 75 DE LA LOI ELAN

du garant dans cette hypothèse. L'adaptation de la notion d'achèvement permettra toutefois de parer cette lacune tout en sachant que ce qui sera retenu comme achèvement risque de varier en fonction de chaque contrat.

Le partage des responsabilités entre le vendeur et l'acquéreur nous semble annoncer des situations potentiellement complexes compte-tenu du chevauchement des garanties et assurances. Et avant de pouvoir « accepter la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux », encore faut-il que l'accédant soit informé de la charge et des responsabilités qui résultent de la VEFI. Le rôle du contrat à cet égard est primordial. Il appartiendra au notaire de définir clairement les contours des obligations de chacun. Son devoir de conseil et d'information nous apparaît ici particulièrement important. Il est alors fort probable que les contrats de VEFI contiendront de nombreuses clauses visant à informer l'acquéreur sur le contenu exact de son engagement et de ses obligations.

DÉFINITION

QU'EST-CE QUE LA « VEFI » ?

Faculté offerte dans un contrat de réservation d'immeuble à construire permettant à un acquéreur de réaliser lui-même des travaux de finition ou d'éléments d'équipements.

II

L'IMPACT PRATIQUE DE LA VEFI

Bien que pensé comme un outil micro par le législateur, il est particulièrement intéressant de s'attarder sur l'impact et la prise en compte de la VEFI au niveau macro, soit dans la conception de la ville.

L'impact au niveau micro : la relation promoteur-acquéreur

La première question qui vient à l'esprit à la lecture de ce texte s'attache à la liberté du promoteur : est-il libre de décider sur quels programmes il souhaite offrir la possibilité aux acquéreurs de se réserver des travaux, ou sera-t-il contraint d'y consentir dès lors qu'un acquéreur en formulera la demande ? Le texte est silencieux sur ce point, et pourtant les conséquences ne sont pas moindres.

En effet, proposer une offre en VEFI implique pour le promoteur d'établir des plans à options, d'effectuer le chiffrage de certains travaux qui, le cas échéant, ne seront pas réalisés par lui, de fournir des garanties financières spécifiques, de passer des marchés de travaux à option avec les entreprises, etc. Dès lors, il ne fait aucun doute que la VEFI doit être à l'initiative du promoteur qui décidera seul, et en amont du projet, d'offrir, ou non, cette offre sur tout ou partie de son programme. Permettre à un accédant d'imposer cette pratique à un promoteur au stade de la commercialisation ne paraît pas envisageable.

La notion de tout ou partie amène inévitablement à une nouvelle question, celle du panachage des immeubles ; une partie dédiée à la VEFA « complète » ou autres dispositifs d'accession à la propriété, et une autre à la VEFI. On relève tout de suite qu'une telle programmation pourrait mettre à mal le bon fonctionnement de la copropriété, et ce dès la livraison des VEFA ; les acquéreurs devant subir les nuisances liées à la réalisation des travaux de finition ou d'installation d'équipement de leurs voisins, alors même qu'ils ont acquis un bien neuf. Le sujet ne se présente évidemment pas si le contrat porte sur un immeuble individuel.

En toute hypothèse, que le promoteur y soit contraint et que l'immeuble collectif soit panaché ou non, le recours à la VEFI est source de complexité dans les relations pro-

CETTE PRATIQUE RÉPOND EN PARTIE AUX OBJECTIFS RECHERCHÉS PAR LES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES S'AGISSANT D'UNE ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉS, MAIS À QUEL PRIX EN TERMES DE COMPLEXITÉ JURIDIQUE ET TECHNIQUE ?

moteur/accédant. L'évolution des normes de construction, les certifications et labels de construction, garanties constructeurs et responsabilités ou encore l'obtention de la conformité des travaux par rapport à l'autorisation d'urbanisme apparaissent en effet dans ce cadre comme des facteurs de tension dans les relations promoteur/accédant.

Le promoteur, débiteur de ces obligations, sera légitimement tenu d'imposer un certain nombre de contraintes à l'acquéreur quant au délai de réalisation des travaux, matériaux utilisés, conditions de réalisation, etc. A cet effet, il sera opportun de prévoir un droit de regard pour le promoteur dans les contrats afin qu'il puisse être garanti du respect de ses propres obligations légales (normes de construction, achèvement des constructions, etc.). Or, le but de la VEFI pour l'acquéreur n'est pas de se retrouver dans une relation contractuelle étriquée avec le vendeur, il s'agit simplement de pouvoir réaliser à sa guise des travaux de petite et moyenne ampleur.

Et il nous semble que la pression mise sur l'acquéreur sera encore plus forte lorsque le promoteur se verra lui-même imposer des obligations contractuelles par son vendeur, comme en ZAC ou sur le territoire de communes ayant adopté des chartes anti-spéculatives par exemple. Ce point soulève alors la question de l'articulation de la VEFI avec les nouvelles façons de concevoir et de fabriquer la ville.

L'impact au niveau macro : la VEFI dans la conception de la ville

La façon de concevoir la ville et les opérations immobilières est en plein renouvellement depuis quelques années. Les opérateurs immobiliers sont tenus à de nouvelles obligations : des obligations environnementales allant au-delà du cadre législatif, des obligations d'innovation qui peuvent être constructives ou d'usage, ou encore des clauses ou chartes anti-spéculatives.

Le simple fait de laisser des travaux à la charge de l'acquéreur nous semble impliquer des conséquences vis-à-vis de ces obligations. Les obligations environnementales ou constructives devraient pouvoir être réglées par l'introduction de clauses de contrôle de l'acquéreur similaires à celles évoquées ci-dessus. Elles ont le défaut d'alourdir encore un peu plus les relations entre le promoteur et l'acquéreur.

La question de l'articulation de la VEFI avec les chartes anti-spéculatives adoptées par les communes et clauses anti-spéculatives introduites dans les contrats de vente au profit des promoteurs soulèvent plus de questions.

Les prix plafonds imposés au promoteur pour les ventes en accession à la propriété s'imposent-ils au coût total de l'immeuble ou au prix de vente convenu ? En d'autres termes, doit-on prendre en compte le montant des travaux réservés pour l'application de ces chartes ? S'agissant des clauses anti-spéculatives, le sujet est similaire.

Au-delà, on s'interroge sur la prise en compte de ces outils par les collectivités publiques et plus précisément par les aménageurs. Bon nombre d'entre eux orientent la manière de concevoir les projets et les programmes de construction vers le participatif. L'association des acquéreurs aux projets n'est donc pas une inconnue pour eux. Pour autant, ont-ils vraiment comme souhait d'imposer une telle offre ?

Certains aménageurs ont déjà lancé des consultations d'opérateurs en attendant une programmation avec des immeubles « prêts à finir » dans le cadre juridique *ante* loi ELAN, espérant offrir aux accédants les moins aisés la possibilité de réduire le coût de leur acquisition et aux accédants les plus aisés la possibilité de réaliser des prestations luxueuses. Cette pratique répond ainsi en partie aux objectifs recherchés par les collectivités publiques s'agissant d'une accession à prix maîtrisés, mais à quel prix en termes de complexité juridique et technique ?

Finalement, au regard de toutes ces questions et incertitudes, seuls le temps et la parution du décret d'application nous permettront d'apprécier correctement l'impact de cet outil sur la ville et sur ses habitants. ◆