



PROPOSITION

LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DE L'ACQUÉREUR EN VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA)

Une étude publiée en novembre 2018 par l'UFC-Que Choisir fait état d'une hausse de 84% des litiges concernant les achats immobiliers sur plan entre les années 2017 et 2018, après une croissance annuelle moyenne de 8,7 % entre 2010 et 2017.

C'est ainsi que, notamment, les retards de livraison touchent près d'un acheteur sur trois (29%) et sont d'une durée moyenne de 5,4 mois.

La vente d'une chose non construite emporte son lot d'aléas et de risques pour le vendeur mais surtout pour l'acquéreur : risque de faillite du promoteur, risque de retard dans la livraison, risque de malfaçon, mais aussi risque de sinistre.

La loi du 3 janvier 1967, issue des travaux du 63^e Congrès des notaires de France, a souhaité protéger l'acquéreur sur plan **d'un immeuble à usage d'habitation**, en créant un secteur protégé avec un régime juridique encadré et d'ordre public.

Les textes applicables en matière de VEFA **ne tiennent pas compte de la qualité réelle de l'acquéreur**, et se bornent à apprécier la nature du bien acquis : le contrat de vente relève nécessairement du secteur protégé dès lors que **le bien acquis est à usage d'habitation**, et peu importe son mode d'occupation, qu'il soit destiné à la résidence principale ou à la résidence secondaire, qu'il constitue la résidence personnelle de l'acquéreur, soit loué à un locataire ou à une société d'exploitation type « résidence services », soit occupé à titre gratuit, ou encore, qu'il reste vide dans l'attente d'une occupation quelconque.

Seul l'usage objectif des biens à construire est apprécié, ce qui est paradoxal puisque, ce faisant, certains acquéreurs professionnels de l'investissement immobilier bénéficient d'une protection destinée initialement aux acquéreurs non-professionnels et sont tenus de procéder à la signature de VEFA répondant aux contraintes du secteur protégé.

Au-delà de cette surprotection qui peut surprendre, cette situation génère indéniablement des difficultés au stade de la négociation et de la signature de ces actes de vente.

LE 118^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE À 89,3%

D'ajouter aux critères permettant de distinguer les champs d'application respectifs du secteur libre et du secteur protégé, un critère se rapportant à la qualité de l'acquéreur en VEFA.

Ce critère pourrait utilement renvoyer à la notion de professionnel de l'immobilier dont la définition a été suggérée dans la proposition intitulée « **Vente d'immeuble et définition de la notion de professionnel** » visant à la création d'un nouvel article 1582-1 du Code civil.

Un renvoi à la notion de consommateur avait déjà été envisagé par le législateur dans le cadre des discussions sur la loi ELAN. Cette modification a été opportunément retirée car elle ne portait que sur le contrat de VEFA. Dans un souci de cohérence, cette modification devrait porter à la fois sur le contrat de VEFA (la matrice des contrats de construction) mais également sur les autres contrats de promotion.

LE 118^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE (suite) :

Le texte devant être modifié est :

Article L.261-10 du CCH :

Ancienne rédaction :

« Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du code civil, reproduits aux articles L.261-2 et L. 261-3 du présent code. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles L.261-11 à L.261-14 ci-dessous. »

Nouvelle rédaction :

*« Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation, **pour un acheteur qui n'est pas un professionnel de l'immobilier au sens de l'article 1582-1 du Code civil**, d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du code civil, reproduits aux articles L.261-2 et L. 261-3 du présent code. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles L.261-11 à L.261-14 ci-dessous.»*