

LES GARANTIES LIEES A LA VEFA

Tant financières que techniques, la VEFA (vente en l'état de futur achèvement) présente l'avantage d'apporter des garanties importantes à l'acquéreur auxquelles le promoteur ne peut se soustraire.

1. Les garanties financières :

La garantie d'achèvement de l'immeuble ou Garantie Financière d'Achèvement (GFA)

Le promoteur immobilier neuf à destination d'habitation doit garantir l'achèvement de sa construction, par le biais d'une Garantie Financière d'Achèvement. Dans le cas de la VEFA, il peut s'agir :

- D'une ouverture de crédit par un établissement financier qui s'obligera à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement
- D'une convention de cautionnement par laquelle la caution s'oblige envers les acquéreurs à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble

Cette disposition garantit l'acheteur, mais aussi sa banque, que le bien immobilier sera construit quoi qu'il advienne.

La Garantie Financière de Remboursement (GFR)

À la différence de la GFA, la GFR ne peut prendre la forme que d'une convention de cautionnement par laquelle la caution s'engagera à payer solidairement avec le vendeur, le remboursement des versements effectués par l'acquéreur en cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour défaut d'achèvement.

2. Les garanties techniques :

Lors de la réception de votre logement, si vous constatez des défauts, des malfaçons..., vous pouvez agir en actionnant des garanties à l'encontre de l'entreprise qui a effectué les travaux. Ces garanties sont au nombre de 3 : garantie de parfait achèvement, garantie biennale et garantie décennale.

La garantie des vices apparents (1 mois)

La garantie des vices et défauts apparents couvre les désordres apparents ou les défauts de conformités pour une durée d'un mois à compter de la prise de possession du bien par les acquéreurs. Ces désordres doivent être dénoncés dans le procès-verbal de réception ou dans le mois qui suit la prise de possession au moyen d'une notification écrite. Dans ce dernier cas, un renversement de la charge de la preuve s'opère et il appartiendra aux acquéreurs de prouver que les désordres n'étaient pas présents lors de la livraison de l'immeuble.



La garantie de parfait achèvement (1 an)

La garantie de parfait achèvement couvre tous les désordres signalés dans l'année qui suit la réception des travaux, peu importe leur importance ou leur nature. Ces réserves peuvent être signalées dans le procès-verbal de livraison ou encore au moyen d'une notification écrite envoyée postérieurement.

Éléments couverts : canalisations, tuyauteries, revêtements, portes et fenêtres.

La garantie phonique (1an)

La garantie des vices d'isolation phonique couvre les désordres d'isolation phonique survenant dans l'année de la prise de possession du bien par le premier acquéreur, si le promoteur n'a pas respecté les exigences réglementaires et législatives relatives à l'isolation phonique. Cette garantie ne vaut que pour les immeubles à usage d'habitation.

La garantie biennale, garantie de bon fonctionnement (2ans)

Cette garantie impose à l'entreprise qui a réalisé des travaux de réparer ou remplacer les éléments d'équipement qui ne fonctionnent pas correctement, durant une durée de 2 ans à compter de la réception des travaux. Elle concerne les éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage tels que par exemple un système de vidéosurveillance, un volet, un ballon d'eau chaude, un home cinéma...

La garantie décennale (10 ans)

La garantie décennale couvre les dommages cachés lors de la réception des travaux qui atteignent l'ouvrage dans l'un de ses éléments constitutifs ou dans l'un de ses éléments d'équipements et qui présentent une certaine gravité : le dommage doit compromettre la solidité de l'ouvrage ou le rendre impropre à sa destination. Cette garantie doit être actionnée dans un délai de dix ans à compter de la réception de l'ouvrage.

Par exemple : risque d'effondrement, défaut d'étanchéité, fissures importantes...

Tableau récapitulatif des GARANTIES DE L'ACQUÉREUR EN VEFA

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité apparus avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 al 2 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L124-4 c.c.h
Bon fonctionnement éléments d'équipement dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Domages : - compromettant la solidité de l'ouvrage - rendant impropre l'ouvrage à sa destination - ou bien affectant la solidité d'éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 & 1792-2 Code civil

Ne pas confondre réception et livraison :

La réception est l'acte par lequel le promoteur (maître d'ouvrage) déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserve. La réception a lieu entre l'entreprise de travaux et le promoteur. Elle marque la fin de l'exécution d'un marché de travaux.

La livraison est l'acte par lequel l'acquéreur d'un bien en prend possession. Il s'agit de l'entrée dans les lieux ou de la remise des clefs et constitue la fin de l'exécution du contrat de vente. Elle a lieu entre le promoteur et l'acquéreur.