



FICHE VEFA – Vente en état futur d’achèvement

La VEFA est un contrat qui a pour objet la vente sur plan d’un appartement ou d’une maison que le vendeur s’engage à édifier dans un délai déterminé. L’acquéreur devient propriétaire du logement au fur et à mesure de la construction et s’acquitte ainsi du prix au fil de l’avancement des travaux. Cet "échéancier" ne peut dépasser certains seuils fixés par la loi :

- 35 % du prix à l’achèvement des fondations,
- 70 % du prix à la mise hors d’eau,
- 95 % du prix à l’achèvement.

Le solde est payable lors de la remise des clés.

Les grandes étapes de la VEFA

- le contrat préliminaire (ou contrat de réservation)
- l’acte de vente et le paiement du prix
- la livraison du bien
- les garanties de construction

GARANTIES :

La garantie d’achèvement du bien :

Il s’agit d’une garantie bancaire (également appelée « garantie extrinsèque ») : c’est-à-dire qu’un établissement financier s’engage, en cas de défaillance du promoteur, à faire l’avance des sommes nécessaires à l’achèvement des travaux

La garantie de remboursement :

En cas de non-achèvement, les sommes déjà versées par l’acquéreur lui sont remboursées. Cette garantie émane d’un organisme financier (banque, assurance). La vente est alors annulée, contrairement à la garantie extrinsèque d’achèvement qui permet de terminer l’immeuble.

LES « PLUS » DE LA VEFA

- > **Frais de notaire réduits et garanties sécurisantes** : l’achat d’un produit neuf et garanti, permet de bénéficier de frais de notaire réduits (environ 2,5%) par rapport à un produit ancien. Vous bénéficierez également de garanties tout au long de la durée de vie de votre bien.
- > **Maîtrise de la construction** : le promoteur reste le maître d’ouvrage pendant toute la durée de sa réalisation. La responsabilité de l’ouvrage lui incombe donc jusqu’à la livraison.
- > **Une TVA à taux réduit** (5,5%) selon les revenus du ménage et la localisation du logement
- > **Une exonération de taxe foncière pendant 2 ans**

PLAFONDS DE RESSOURCES

Les ressources de l'acquéreur et des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale doivent, à la date du contrat de réservation s'il existe ou à la date de l'acte de vente en cas de mutation, ou à la date de l'achèvement en cas de livraison à soi-même, être inférieurs aux plafonds PLS accession (plafonds PLS augmentés de 11%). Les ressources à prendre en compte sont les ressources N-2 :

Nbre de personnes dans le foyer	Paris et co. limit.	Reste IDF	Régions
Personne seule	34 641	34 641	30 115
2 pers. sans personne à charge	51 771	51 771	40 216
3 pers. +...	67 866	62 232	48 364
4 pers. +...	81 027	74 544	58 387
5 pers. +...	96 405	88 245	68 685
6 pers. +...	108 480	99 303	77 408
Par pers. supp.	12 088	11 065	8 633