



VEFA et copropriété : recommandations

Acquisition dans le neuf en copropriété, questions et réponses

Sommaire

1. Qu'est ce que la VEFA ?
2. De la réservation à l'acte de vente
3. Pendant la construction
4. Réception et livraison
5. Le budget acquéreur
6. Administrer la copropriété neuve

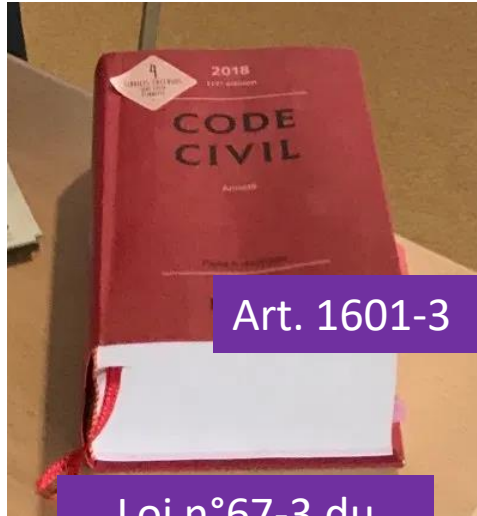
Cette présentation sera mise en ligne sur le site de l'ARCNA



Définition de la VEFA

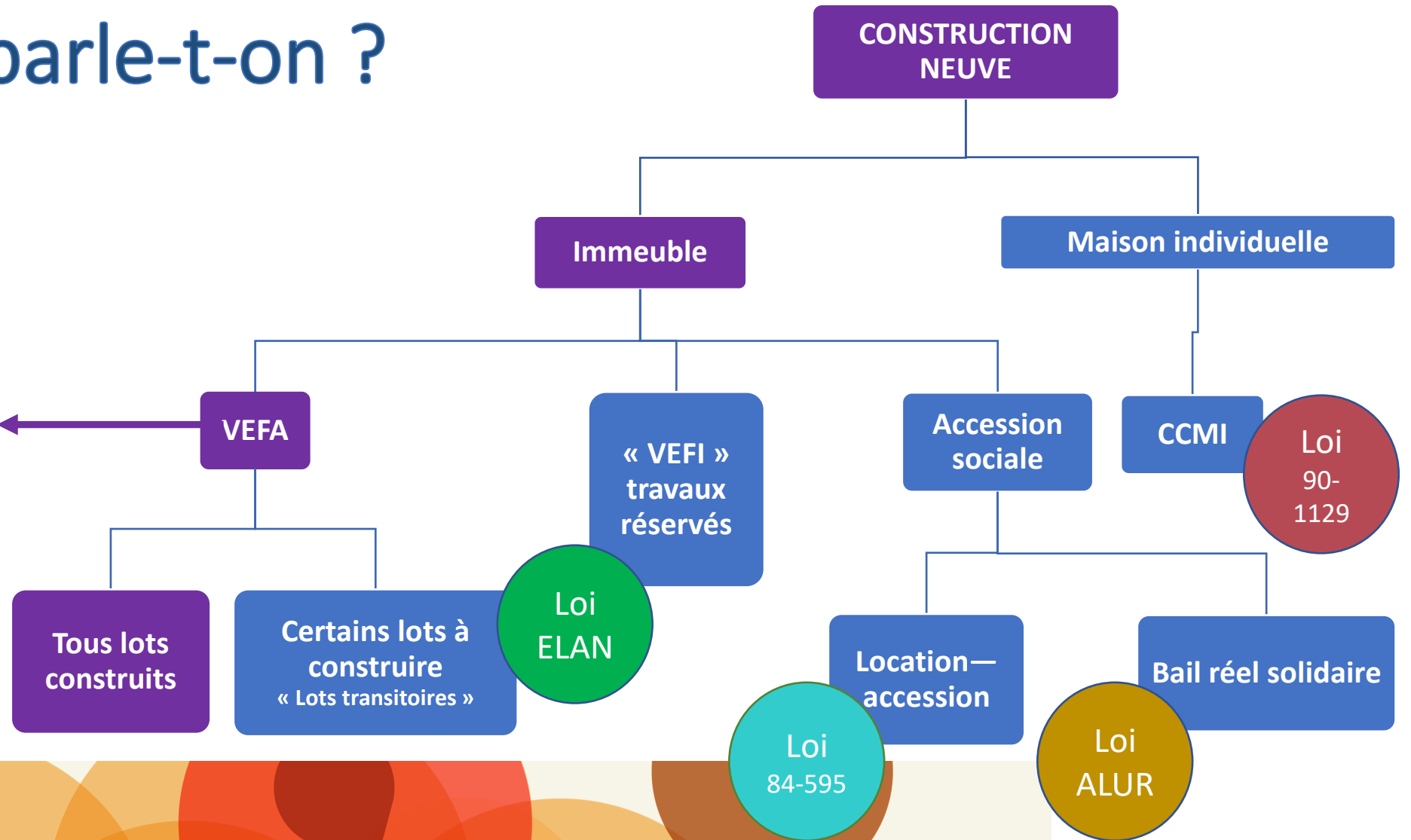
La vente en état futur d'achèvement consiste en l'achat sur plan d'un logement qui n'existe pas encore ou pas tout à fait.

De quoi parle-t-on ?



Art. 1601-3

Loi n°67-3 du
3 janvier 1967



Naissance de la copropriété

Article 1.1 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi Elan) :

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.



Sommaire

1. Qu'est ce que la VEFA ?
2. De la réservation à l'acte de vente
3. Pendant la construction
4. Réception et livraison
5. Le budget acquéreur
6. Administrer la copropriété neuve



Contrat de réservation : avant de signer... (1)

- Le lire / le faire relire par votre expert
(il ne pourra pas être modifié, même par l'acte de vente)
 - ❖ description détaillée
 - ❖ dates prévisionnelles
 - ✓ de signature du contrat
 - ✓ de livraison
 - ❖ annexe technique
 - ❖ plans
 - ❖ modalités de révision du prix



Contrat de réservation : avant de signer... (2)

- Vous rendre sur le terrain
- Négocier la gratuité des frais de notaire
- Négocier la tolérance de 5% sur la superficie du logement
- Montant du dépôt de garantie (5%)

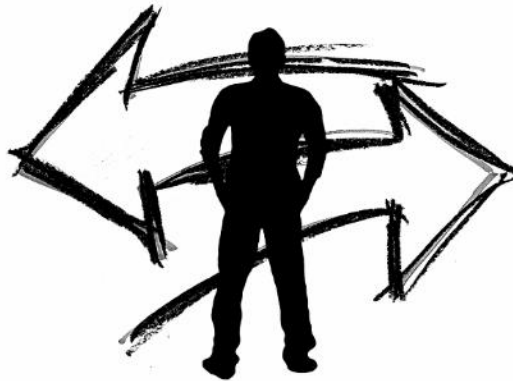


La notice descriptive = ce que vous achetez !

La notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 mai 1968 est un document, annexé au contrat de vente, qui dresse la liste de toutes les caractéristiques du bien concerné.

Attention

La notice descriptive du **contrat de réservation**



peut-être différente de celle de **l'acte de vente** et parfois plus attractive !

Les sigles...



TMA

1. Temps maximum d'achèvement
2. Technicien menuisier agenceur
3. Tierce maintenance applicative
4. Travaux modificatifs acquéreur

Les termes...



Le maître d'ouvrage (MOA), c'est :

1. Le coordinateur des travaux
2. Le BE qui fait les études
3. Le planificateur des travaux
4. Le commanditaire des travaux

Le contrat de vente

Le contrat de vente (engagement réciproque)
devient un acte de vente signé **chez le notaire**,
comprenant de nombreuses annexes...



Signé ➔ *Enregistré* ➔ *Publié*

Le contrat de vente

ATTENTION : l'acte de vente prévalant sur le contrat de réservation, l'acte de vente peut modifier les conditions d'exécution de la VEFA, ce qui veut dire que l'acquéreur ne pourra plus se prévaloir des indications portées au contrat de réservation de VEFA si ces dernières ne sont pas reprises dans l'acte de vente.



Les sigles (bis)...



AMO

1. Association mycologique de l'Ouest
2. Assistance à maîtrise d'ouvrage
3. Assistance à maîtrise d'œuvre
4. Analyse moyenne observable

Un expert pour vous accompagner

Un notaire ou deux ? **Deux** : l'acheteur doit absolument avoir son propre notaire !

L'expert c'est mon notaire...

Oui, mais non !

Faites vous assister par un expert...

- Au minimum, consultez votre association de copropriétaires
- Au mieux, appuyez-vous sur un AMO aux particuliers

| ETAPE 2 | |
|--|--------------------|
| ANALYSE DES PIÈCES DU CONTRAT DE RÉSERVATION AVANT SIGNATURE | |
| <i>Analyse des documents et rédaction d'un rapport avec avantages, inconvénients, questions.</i> | |
| Libellé | Prix de vente €TTC |
| ETAPE 2 | 180.00 |
| <i>Option : analyse des réponses du promoteur et rédaction d'un rapport.</i> | |
| Libellé | Prix de vente €TTC |
| ETAPE 2 - Option 1 | 60.00 |

| ETAPE 5 | |
|---|--------------------|
| ANALYSE DES PIÈCES DU CONTRAT NOTAIRE AVANT SIGNATURE | |
| <i>Analyse des documents et rédaction d'un rapport avec avantages, inconvénients, questions éventuelles au promoteur.</i> | |
| <i>Rédaction d'une synthèse de la comparaison avec le contrat de réservation.</i> | |
| Libellé | Prix de vente €TTC |
| ETAPE 5 | 360.00 |
| <i>Option : analyse des réponses du promoteur et rédaction d'un rapport.</i> | |
| Libellé | Prix de vente €TTC |
| ETAPE 5 - Option 1 | 60.00 |

Sommaire

1. Qu'est ce que la VEFA ?
2. De la réservation à l'acte de vente
3. Pendant la construction
4. Réception et livraison
5. Le budget acquéreur
6. Administrer la copropriété neuve



Quels travaux ?

Les travaux réservés par l'acquéreur

Les travaux réservés sont des travaux que l'acquéreur entend se réserver, pour les réaliser de ses propres mains (avis aux bricoleurs !) ou les confier à l'artisan de son choix par exemple.



Les TMA

Les TMA (Travaux Modificatifs Acquéreur) c'est la possibilité de demander à ce que le plan de son bien en construction soit modifié avant sa livraison. Cette demande est faite par l'acquéreur auprès de son promoteur.



Avant la livraison : vous et le promoteur

1. Les choix de finitions -> compris dans le prix

2. Les visites

- La visite « gros œuvre »
- La visite « cloisons »
- La visite « pré-livraison »

3. Les TMA -> supplément au prix

4. Précisions

- Véhicule électrique
- PMR
- Profession libérale (destination ≠ usage)



Sommaire

1. Qu'est ce que la VEFA ?
2. De la réservation à l'acte de vente
3. Pendant la construction
4. Réception et livraison
5. Le budget acquéreur
6. Administrer la copropriété neuve



Réception \neq Livraison

Réception : c'est l'acte par lequel le promoteur (maître d'ouvrage) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement.

La réception des travaux intervient classiquement à **l'achèvement des travaux**.


Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

Les effets de la réception

Le premier effet de la réception est de **transférer la garde de l'ouvrage** au maître de l'ouvrage, c'est alors à lui de pourvoir à l'entretien et à la conservation de l'immeuble.

Surtout, la réception constitue le **point de départ des garanties** des constructeurs, à savoir :

- **La garantie de parfait achèvement**
- **la garantie de bon fonctionnement**
- **la garantie décennale**



Traitées par
M^e Priscille
Pineau le 10
février 2020

Les garanties



**LES GARANTIES
DE VOTRE
LOGEMENT
NEUF**

**Bouygues
Immobilier**
Créateur de mieux vivre



La livraison (1)

La livraison de l'immeuble intéresse les rapports entre le vendeur (le promoteur) et l'acquéreur (particulier et syndicat des copropriétaires) d'un immeuble à construire, au titre de l'obligation de délivrance.

Elle se matérialise par la remise des clés à l'acquéreur.

La livraison peut donner lieu à l'émission de réserves, s'agissant des vices apparents qui seront constatés lors de celle-ci.

La livraison (2)

Lots
privatifs

Vendeur =
promoteur

Acquéreur =
VOUS



Parties
communes

Vendeur =
promoteur

Acquéreur =
SDC (représenté par
le syndic)





Les effets de la livraison

La livraison opère le **transfert de propriété** à l'acquéreur, qui en assume désormais la garde juridique. Le bien doit être assuré à partir de la livraison.

Surtout, la livraison décharge le vendeur, à l'expiration d'un **délai d'un mois** à compter de celle-ci, de la **garantie des vices apparents** qu'il doit à l'acquéreur et qui n'auraient pas été constatés, sous forme de réserves, dans le procès-verbal de livraison.

La remise des clés chez Promo-Bisounours



**LA PROCÉDURE
QUALITÉ CHEZ
NEXITY**



La livraison de votre appartement

Lors du rendez-vous de livraison une visite minutieuse du bien doit être effectuée doivent être relevés en priorité les accrocs, rayures et taches que vous pourrez difficilement ajouter après avoir emménagé.

Tous vos lots livrés sont à visiter : box, garage, parking, cave...

Le jour de livraison est souvent appelé « remise des clés », mais ses conséquences vont bien au-delà.

La livraison des parties communes

Concernant les parties communes : toutes les parties communes désignées dans le règlement de copropriété doivent être examinées le jour de la livraison.

Présence du conseil syndical (ou des copropriétaires intéressés) indispensable.

Les documents de livraison (1)

Lors de la livraison un certain nombre de documents sont remis à l'acquéreur. Certains sont obligatoires :

- La copie du PV de livraison signé entre le promoteur et l'acquéreur,
- Les certificats de conformité électrique et gaz : *Consuel* et *Qualigaz*
- Le DPE
- Les certificats NF pour les immeubles certifiés.

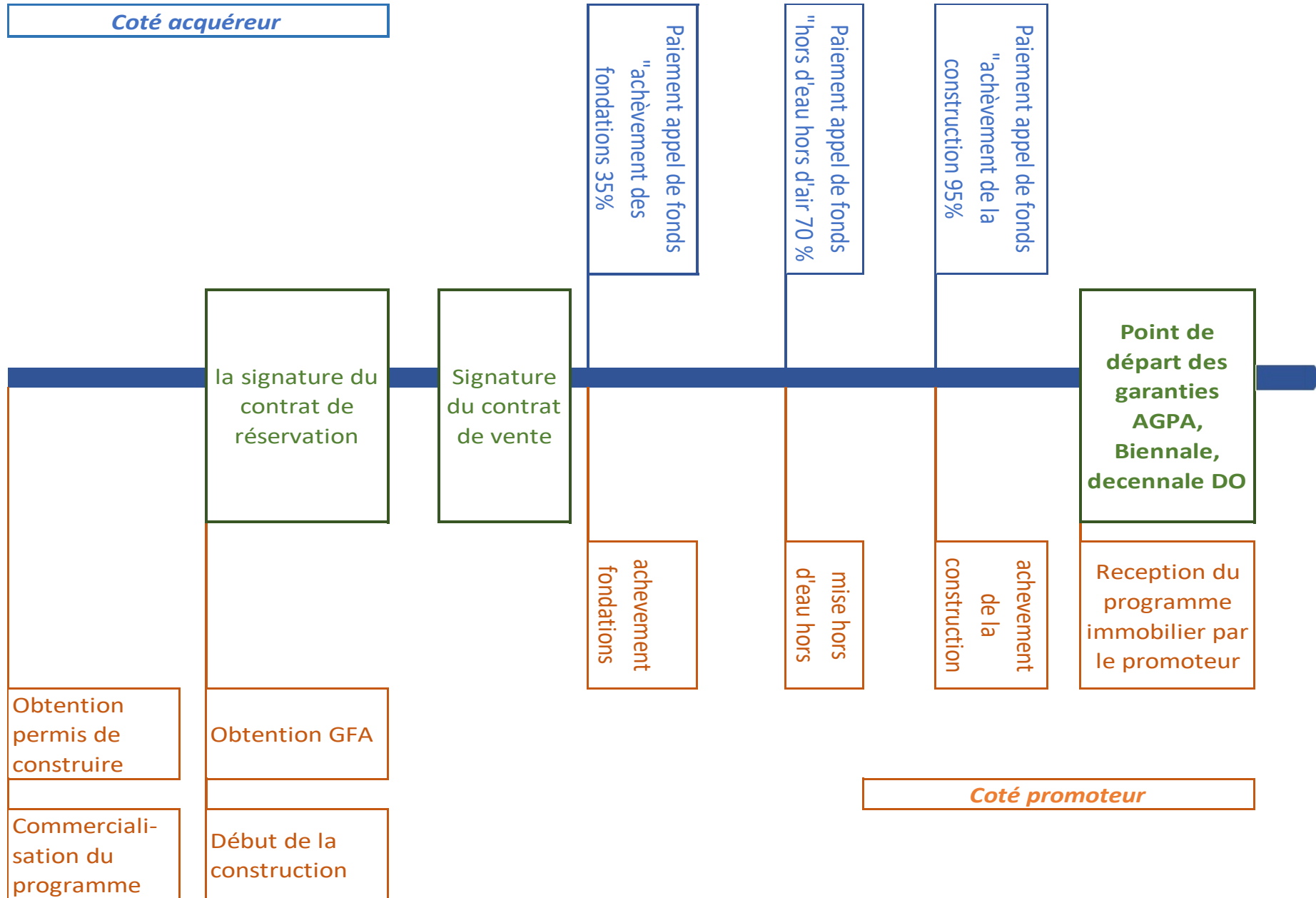
A ces documents viennent s'ajouter toutes les notices des équipements.

Les documents de livraison (2)

A la livraison des parties communes en plus des documents obligatoires, s'ajoutent les DOE (dossiers des ouvrages exécutés), les DIUO (dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage) ainsi que les plans de masses, de façades et de niveaux.

Ces documents sont indispensables à la bonne vie de l'immeuble et de la copropriété

Résumé : déroulement chronologique



Étude de cas...



La résidence Naoned va bientôt être livrée. Elle comporte 90 lots, dont 45 appartements et 45 places de garages, toutes achetées par les acquéreurs d'appartements.

Combien y aura-t-il d'opérations de « livraison » ?

V



E



F



VOS QUESTIONS ?

A



Sommaire

1. Qu'est ce que la VEFA ?
2. De la réservation à l'acte de vente
3. Pendant la construction
4. Réception et livraison
5. Le budget acquéreur
6. Administrer la copropriété neuve



Payer son acquisition

SeLoger[®]
neuf

LE PAIEMENT ÉCHELONNÉ EN VEFA

Au-delà des échéances de prêt... Votre budget acquéreur (1)



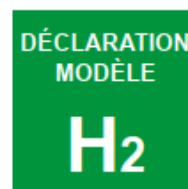
Après 5 ans, **vos dépenses augmentent** parce que :

1. On change de contrat de maintenance d'ascenseur
2. Le premier contrat de fourniture d'énergie (chauffage) vient à échéance
3. Les copropriétaires ont l'obligation d'abonder un « fonds travaux »
4. Vous n'êtes plus dispensé de taxe foncière

Votre budget acquéreur (2)

Exonération de taxe foncière pendant 2 ans

- Réclamer au promoteur le formulaire H2
- L'envoyer aux impôts dans les 90 jours de l'achèvement des travaux



IMPÔTS LOCAUX

6652



N° 10863 * 05
N° 50426 # 05

Formulaire obligatoire
(art. 1406 du CGI)

LOCAUX D'HABITATION ET À USAGE PROFESSIONNEL

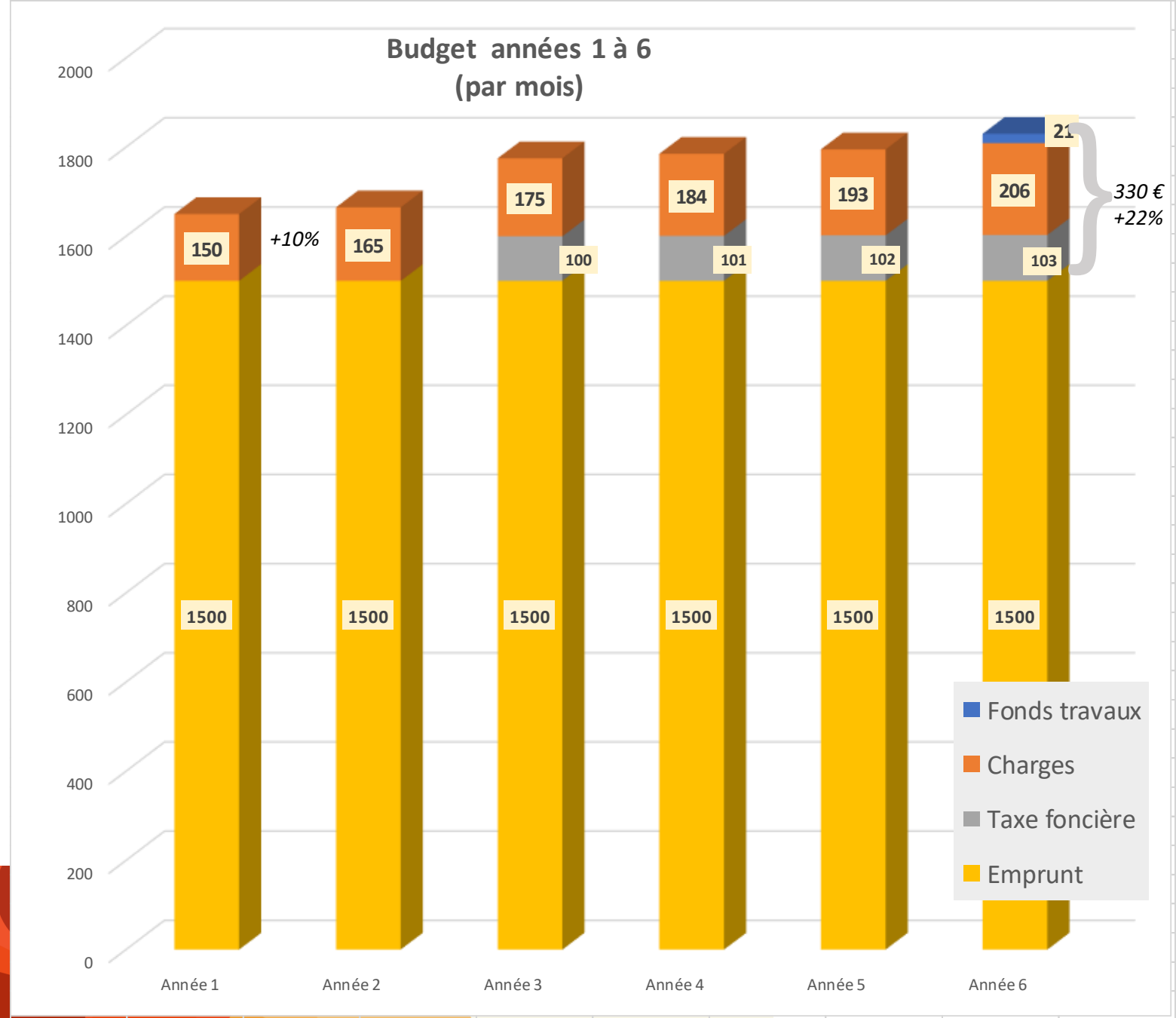
| | | | | | | | |
|---|--|---|---------|-----------------------------------|---------|-------------|---------|
| Service destinataire | | APPARTEMENT (ET DÉPENDANCES) SITUÉS DANS UN IMMEUBLE COLLECTIF | | RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION | | | |
| | | Important : • Pour remplir votre déclaration, ouvrez cet imprimé. • N'écrivez rien dans les parties teintées de l'imprimé ou marquées «RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION». | | COMMUNE | PRÉFIXE | SECTION | N° PLAN |
| | | | | BÂT. | ENT. | NIVEAU | LOCAL |
| | | | | N° VOIRIE | | CODE VOIE | |
| | | | | N° INVARIANT H | | | |
| | | | | N° INVARIANT P | | | |
| | | | | TAUX OM | | COEFFICIENT | |
| | | | | N° DOCUMENT | | | |
| | | | | | | | |
| 1 SITUATION DU LOCAL | | | | | | | |
| DÉPARTEMENT : | | COMMUNE : | | | | | |
| RUE OU LIEU-DIT : | | N° : | | | | | |
| Bâtiment : | | Entrée : | Étage : | Porte : | | | |
| 2 DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE (OU DE L'USUFRUITIER) | | | | | | | |
| 1 - NOM DE NAISSANCE (en capitales) ou DÉNOMINATION SOCIALE : | | | | | | | |
| 2 - PRÉNOMS (soulignez le prénom usuel) : | | | | | | | |
| 3 - ADRESSE (si elle est différente de celle du local) : | | | | | | | |
| 4 - NOM et PRÉNOM D'USAGE : | | | | | | | |
| 5 - Si le local a été ACHETÉ après son achèvement, date de son acquisition : | | | | | | | |
| En cas d'USUFRUIT, NOM, prénoms, adresse du NU-PROPRIÉTAIRE : | | | | | | | |
| 3 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE LOCAL | | | | | | | |
| [30] DATE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX permettant une utilisation effective du bien : | | | | | | | |

Votre budget acquéreur (3)

Année 1 = 150 € mensuels



Année 6 = 330 € mensuels



Sommaire

1. Qu'est ce que la VEFA ?
2. De la réservation à l'acte de vente
3. Pendant la construction
4. Réception et livraison
5. Le budget acquéreur
6. Administrer la copropriété neuve





Administrer la copro (1)

Le syndic provisoire
et ses prérogatives



Administrer la copro (2) : le syndic provisoire

Exemple de RCP

Le Cabinet Thierry Immobilier, domicilié 10 rue Sarrazin 4000 Nantes, est nommé Syndic provisoire de la Copropriété.

Par la signature des ventes, il recevra le pouvoir d'effectuer les états des lieux et prise en charge des parties communes, à l'achèvement des travaux par le promoteur.

Le syndic provisoire sera chargé d'organiser la première Assemblée Générale des copropriétaires. Conformément à l'article 55 de la loi ALUR, les copropriétaires auront la faculté d'organiser la mise en concurrence du syndic lors de la première Assemblée Générale.

Administrer la copro (3) : le syndic provisoire

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 - Article 17
[Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 \(V\)](#)]

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, **ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable** de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.



Administrer la copro (4) : les charges

- Qui élabore le premier budget prévisionnel ?
- À partir de quand les charges sont-elles dues ?
 - ❖ *Réponse simple : à partir de la livraison du lot*
 - ❖ *Réponse juridique : 3 conditions cumulatives*
 1. La copropriété est constituée (= premier lot livré)
 2. La réception des parties communes a été effectuée
 3. L' « achèvement » du lot acquis a été signifié par le promoteur
 - ❖ *D'après Le Moniteur : possible incertitude juridique depuis la loi ELAN*
- Charges chantier / charges copropriété

Organiser un conseil syndical (CS) 1

Avant la 1^{ère} AG : **préfiguration** (le CS n'a pas d'existence)

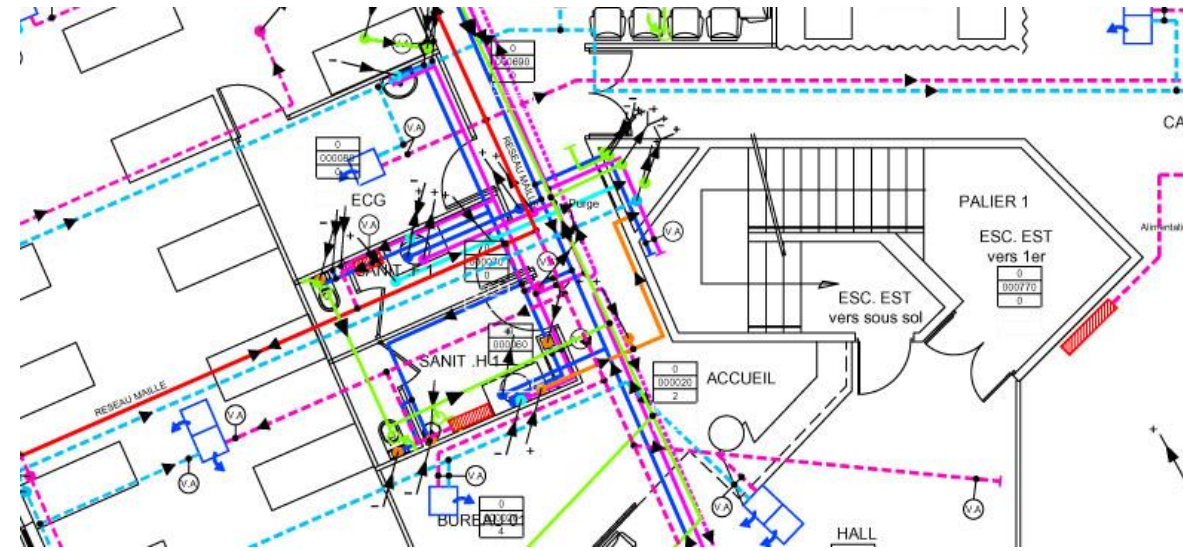
SUGGESTIONS

- Se présenter au syndic
- Demander liste des acquéreurs au syndic
- Créer groupe FB ou autre
- Préparer questions au promoteur
- Préparer questions au syndic
- Demander à préparer l'ordre du jour de la première AG avec le syndic

Organiser un conseil syndical (CS) 2

Rôle spécifique dans le neuf

1. Constituer un double des archives
 - ❖ PV de réception des travaux
 - ❖ DOE – DIUO – Plans
 - ❖ Contrats et notices
2. Se faire inviter par le syndic ➡ assister à la livraison des parties communes
3. Adhérer à l'ARCNA 🏠



Administrer la copro (5) : la première AG

- Avant ou après la livraison du 1^{er} lot ?
- Le syndic provisoire va la convoquer très vite
- Les membres sont les acquéreurs + le promoteur
 - Ils peuvent demander l'inscription d'une résolution à l'ordre du jour
 - C'est à eux de proposer un contrat de syndic concurrent
- Syndic nouveau ou renouvellement du syndic provisoire ? En tout cas bannir les contrats de 3 ans !

Pourquoi ?

Pourquoi ?

ARC - Préparer l'AG : <https://arc-copro.com/tdd6> (accès libre)

Un
AN
sinon rien.

C'est

Merci de votre attention

ARCNA

Myriam Lethelier

Michel Drouère

Cette présentation sera mise en ligne sur le site de l'ARCNA

fini