

Il peut exister d'autres documents d'urbanisme qui édictent des règles spécifiques applicables à une zone particulière : zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (devenues les AVAP : Aires de Mise en Valeur du Patrimoine depuis la loi ENL : Engagement National pour le Logement dite « Grenelle 2 du 12 juillet 2010), plans de sauvegarde et de mise en valeur, plans de prévention des risques naturels prévisibles, Plan de Prévention des Risques Technologiques ...

La capacité juridique du terrain à recevoir la construction en VEFA sera attestée par l'obtention par le promoteur d'un permis de construire définitif, affiché et purgé du recours des tiers.

La capacité physique du sol pourra être attestée par une étude de sol préalable (non obligatoire). Le promoteur peut, notamment, consulter le site internet du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), établissement public spécialisé dans le domaine des sciences de la Terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol.



CHAMP D'APPLICATION DE LA VEFA



Un certain nombre de contrats, très réglementés, sont proches de la VEFA. Même s'ils sont tous protecteurs de l'acquéreur, il est important de choisir le bon contrat car la signature d'un autre contrat que celui qui doit être conclu peut entraîner l'application de sanctions pénales.

VEFA ET LOUAGE D'OUVRAGE

Le contrat de louage d'ouvrage (ou contrat d'entreprise) est celui par lequel une personne (entrepreneur ou locateur d'ouvrage) s'engage à exécuter au profit d'une autre (maître d'ouvrage) **en toute indépendance et sans le représenter**, un travail déterminé moyennant un prix convenu. Ce contrat, comme la vente en l'état futur d'achèvement, comporte l'obligation d'effectuer un travail déterminé, ici la construction d'un immeuble. La différence essentielle tient dans la **propriété du sol**.

Dans le **louage d'ouvrage**, l'entrepreneur construit sur un terrain qui appartient au maître d'ouvrage ; le maître d'ouvrage devient propriétaire de la construction par le principe de l'accession foncière (sans qu'il y ait vente).

Dans la **vente d'immeuble à construire**, le vendeur est propriétaire du terrain. Il s'oblige à édifier une construction sur un terrain vendu dans le cadre de la même opération.

VEFA ET VENTE CLÉ EN MAIN (APRÈS ACHÈVEMENT)

La vente d'immeubles à construire (par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat) se distingue a priori clairement de la vente après achèvement, qui est soumise au droit commun de la vente.

Mais il existe pourtant des situations intermédiaires notamment dans deux hypothèses diamétralement opposées :

1. la vente de logements « économiques », pour des acquéreurs dotés de moyens modestes qui souhaitent terminer eux-mêmes les travaux de finition ;
2. celle d'immeubles de luxe où le promoteur ne prévoit aucun aménagement intérieur, chaque acquéreur faisant appel à son décorateur ou architecte d'intérieur.

On appelle ce contrat de vente d'immeuble inachevé ou « *prêt à finir* » (ou encore, dans le secteur libre « *vente brute de décoffrage* ») : l'acquéreur prend l'immeuble en l'état et l'achève à son compte en se chargeant d'un certain nombre de finitions : le vendeur s'engage à réaliser un immeuble mais jusqu'à un certain stade seulement.

Ce type de vente, usité en pratique est toutefois peu conforme à l'économie du contrat de VEFA, en effet, dans ce type de vente, l'immeuble vendu est livré inachevé au sens de l'article R 261-1 CCH.

OR, DANS LE CONTRAT DE VEFA, L'ACHÈVEMENT TIENT UN DOUBLE RÔLE :

- il rend exigible la dernière fraction du prix ;
- il dégage le garant de sa garantie de bonne fin.

La doctrine s'accorde à dire que seule peut, en VEFA, être tolérée l'absence de quelques travaux d'aménagement et de finition à la charge de l'acquéreur. L'immeuble doit au minimum être alimenté en eau, gaz, électricité et doit pouvoir être chauffé et les lieux accessibles (escalier posé, ...). Le contrat doit en outre préciser clairement les finitions dont l'acquéreur se charge.

Il incombe alors au notaire de veiller à ce que le contrat ne comporte pas d'irrégularités par rapport aux textes sur la vente en l'état futur d'achèvement dans le secteur protégé.

VEFA ET MARCHÉS PUBLICS

La question s'est posée de savoir si une collectivité territoriale pouvait conclure une vente en l'état futur d'achèvement, et donc avoir recours à une technique contractuelle de droit privé pour faire construire les ouvrages publics dont elle a besoin.

L'intérêt de la question est simple : dans l'affirmative, une collectivité pourrait se dispenser de recourir à la formule traditionnelle des marchés de travaux publics.

La réponse, issue à la fois de la législation (loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 qui, soumet la passation de certains marchés à des règles de publicité et de mise en concurrence, le Code des marchés publics, la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique) et de la jurisprudence du Conseil d'Etat, est la suivante :

« Considérant que si aucune disposition législative n'interdit aux collectivités publiques de procéder à l'acquisition de biens immobiliers en utilisant le contrat de vente en l'état futur d'achèvement prévu à l'article 1601-3 du Code civil, elles ne sauraient légalement avoir recours à ce contrat de vente de droit privé, dans lequel l'acheteur n'exerce aucune des responsabilités du maître d'ouvrage et qui échappe tant aux règles de passation, notamment aux règles de concurrence, prévues par le Code des marchés, qu'au régime d'exécution des marchés de travaux publics, lorsque, comme en l'espèce, l'objet de l'opération est la construction même pour le compte de la collectivité d'un immeuble entièrement destiné à devenir sa propriété et conçu en fonction de ses besoins propres ». (8 février 1991, Région Midi-Pyrénées n° 57679, Lebon p. 42).

Un avis du Conseil d'État du 31 janvier 1995 (n° 356 960, section de l'intérieur et section des travaux publics réunies) précise qu'une personne publique a l'obligation d'être maître d'ouvrage des travaux de réalisation d'ouvrage de bâtiment ou d'infrastructure lorsque quatre conditions cumulatives sont remplies :

- l'objet de l'opération doit être la construction même (ou la réhabilitation) d'un ouvrage pour le compte de la personne publique en cause ;
- l'ouvrage doit être destiné à devenir la propriété de cette personne dès son achèvement ;
- l'ouvrage doit être destiné à devenir entièrement sa propriété ;
- enfin, l'ouvrage doit avoir été conçu en fonction de ses besoins propres.

Par un arrêt du 14 mai 2008, le Conseil d'État (Communauté de communes de Millau-Grands Causses, tables du Rec. CE n° 280370) confirme qu'« aucune disposition législative n'interdit aux collectivités publiques de procéder à l'acquisition de biens immobiliers au moyen de contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ». Cependant, un tel recours est interdit « lorsque l'objet de l'opération consiste en la construction même d'un immeuble pour le compte de la collectivité publique, lorsque l'immeuble est entièrement destiné à devenir sa propriété et lorsqu'il a été conçu en fonction des besoins propres de la personne publique » (cf. CE, avis, sect., 31 janv. 1995, n° 356960, EDCE 1995, n° 47, p. 407).

En l'espèce, la Cour administrative d'appel a pu juger à bon droit de l'illégalité du recours à la VEFA. Enonçant que l'immeuble était dans son ensemble destiné à devenir la propriété d'un district et que les travaux décidés étaient conçus pour les besoins propres de celui-ci, la juridiction du fond a, par ailleurs, souverainement apprécié les faits, sans les dénaturer, en jugeant :

- que l'opération en cause devait être regardée comme la construction même d'un immeuble « quand bien même une partie de l'ensemble immobilier à acquérir devait résulter de la rénovation ou de la reconstruction d'immeubles existants » ;
- que cette construction, « individualisé(e) par rapport aux constructions voisines », était destinée à être occupée en totalité par les services du district et devenir entièrement sa propriété ;
- que l'ensemble avait été conçu en fonction des besoins du district.

En outre, la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 (art. 4) a indiqué que, bien que soumis à la loi MOP du 12 juillet 1985, les SEM et les organismes d'HLM peuvent désormais avoir recours de plein droit à la VEFA pour un ouvrage destiné à assurer leurs missions de logement social : l'article L 433-2 du CCH énonce désormais qu'un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L 411-2 ou une société d'économie mixte peut, dans le cadre de l'article 1601-3 du code civil ou des articles L 262-1 à L 262-11 du présent code, acquérir :

- des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L 633-1 ou de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L 631-11 ;
- des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une autre société d'économie mixte ;
- des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées.

VEFA ET CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE

Rappelons tout d'abord ce qu'est le contrat de construction de maison individuelle. Le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L 231-1 et L 232-1) définit deux types de contrats de construction de maison individuelle :

- **le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan** : obligatoire lorsqu'une personne se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation (ou mixte) ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer ;
- **le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan** : obligatoire lorsqu'un même entrepreneur effectue les travaux de gros-œuvre, de mise hors d'eau et de mise hors d'air, d'un immeuble à usage d'habitation (ou mixte) et ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage.

Le contrat de construction de maison individuelle est donc un **contrat de louage d'ouvrage** où le client à la fois maître d'ouvrage et propriétaire du terrain ou titulaire d'un droit de construire sur le terrain construit pour son propre compte.

En VEFA, le vendeur également propriétaire du terrain et maître de l'ouvrage construit pour vendre au fur et à mesure de l'édification. Le contrat porte sur une vente, donc un **transfert de propriété**.

LE RECOURS À LA VEFA POUR LA CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES EST REQUIS :

- lorsque le constructeur vend le terrain ainsi que la maison qu'il va édifier ;
- ou dans le cadre de lotissements de maisons individuelles.

LA PROBLÉMATIQUE DU TERRAIN PROCURÉ PAR LE CONSTRUCTEUR

Le législateur a voulu déjouer une manœuvre destinée à échapper aux contraintes de la vente d'immeubles à construire en dissociant la **vente du terrain** de la **construction de l'immeuble**.



L'article L 261-10 du CCH indique donc que celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble (ou une partie d'immeuble) à usage d'habitation ou mixte, **lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain** (ou le droit de construire sur le terrain) doit conclure une vente d'immeubles à construire sauf si celui qui procure le terrain est un organisme H.L.M.

Mais dans le secteur de la maison individuelle, il est fréquent que l'entrepreneur intervienne pour procurer le terrain à son client sans forcément le lui vendre personnellement, par exemple lorsque l'entrepreneur :

- informe le client d'un terrain à vendre ;
- l'oriente vers un agent immobilier en particulier ;
- ou le met en relation avec un propriétaire, ...

Se faisant l'intermédiaire entre vendeurs et acquéreurs du terrain, le constructeur de maisons individuelles peut donc être conduit à « *procurer indirectement* » le terrain. Il devrait en conséquence conclure une VEFA ; l'annulation du CCMI peut être prononcée et des amendes pénales infligées au constructeur qui aurait accepté ou exigé des versements qui, s'ils sont prévus dans les CCMI, ne le sont plus dans le cadre qui est applicable : la vente d'immeubles à construire.

Ces difficultés ont été (partiellement) corrigées par l'article L 231-5 du CCH qui dispose que l'obligation prévue par l'article L 261-10 alinéa 2 (conclure une vente d'immeuble à construire) ne s'applique pas **lorsque celui qui procure indirectement le terrain est le constructeur**.

Mais cet article étant situé dans la partie du Code relative au contrat de construction de maison individuelle **avec** fourniture du plan, il ne s'applique pas au contrat **sans** fourniture du plan.

Le législateur a en effet considéré que le CCMI avec fourniture de plans présentait suffisamment de garanties pour le consommateur, et que le recours au contrat de VEFA, plus contraignant, n'était pas nécessaire lorsqu'il n'y a pas d'identité entre le vendeur du terrain et le constructeur.

- *L'article L 261-10 du CCH dispose que celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, dès lors qu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit à construire sur le terrain à la personne pour laquelle la construction est édifée, doit conclure un contrat de vente d'immeubles à construire. (VEFA)*
- *L'article L 231-5 apporte une exception à ce principe en étendant le champ d'application du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans au cas où le constructeur procure indirectement le terrain au maître de l'ouvrage. (fourniture indirecte CCMI)*

Une réponse ministérielle a précisé la notion de terrain procuré indirectement (Question écrite n° 16282, JO Sénat du 02/12/2010, p. 3150) : lorsque la société vendeuse du terrain détient une participation au capital de la société de construction (sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux), il convient de considérer qu'il y a fourniture indirecte du terrain par le constructeur, étant donné les liens financiers existants entre le vendeur et le constructeur. La société de construction ainsi liée à la société vendeuse du terrain doit donc conclure un CCMI avec fourniture de plans en application de l'article L 231-5 du CCH.

DE MANIÈRE PLUS GÉNÉRALE, L'EXPRESSION « FOURNITURE INDIRECTE » (CCMI POSSIBLE) RENVOIE AUX CAS OÙ :

- le constructeur fait œuvre d'entremise dans la recherche du terrain ;
- ou est lié financièrement ou juridiquement au vendeur.

RÉSUMÉ DES CHAMPS D'APPLICATION RESPECTIFS DE LA VEFA ET DU CCMI

Un constructeur qui fournit le plan de la maison et procure « indirectement » le terrain peut conclure avec son client un contrat de construction de maison individuelle. En revanche, s'il procure ce terrain « directement » (s'il le vend), il doit conclure une vente en l'état futur d'achèvement et non un contrat de construction de maison individuelle.

Un constructeur qui procure le terrain (directement ou indirectement) mais ne fournit pas le plan doit obligatoirement conclure une vente en l'état futur d'achèvement et non un contrat de construction de maison individuelle.

En d'autres termes, la VEFA doit donc être choisie lorsque :

le constructeur vend un logement, des locaux mixtes ou une maison individuelle **et** le terrain sur lequel la construction sera édifée,

le constructeur s'engage à construire sur un terrain qu'il procure directement ou indirectement le terrain et ne fournit pas le plan.

RAPPEL : LE RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

Modification opérée par le décret n° 2012-677 du 7 mai 2012 relatif à une des dispenses de recours à un architecte modifiant le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme

NE SONT PAS TENUES DE RECOURIR À UN ARCHITECTE LES PERSONNES PHYSIQUES VOULANT ÉDIFIER OU MODIFIER POUR ELLES-MÊMES (L 431-1 ET R 431-2 CODE DE L'URBANISME) :

- une construction à usage autre qu'agricole (habitation, commerce...) dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R 420-1 [c'est à dire la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus] n'excèdent pas 170 m² ;
- une construction agricole dont la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m² ;
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².



A noter qu'en dessous de ces seuils, il est possible de consulter le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), organisme départemental investi d'une mission de service public, qui conseille, notamment, les particuliers qui désirent construire ou rénover, afin d'assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant.

EN CAS DE MODIFICATION D'UNE SURFACE EXISTANTE :

- toute extension d'un bâtiment conduisant à lui faire dépasser 170 m² est soumise à l'obligation du recours à un architecte, lorsque le maître de l'ouvrage est un particulier construisant pour lui-même ;
- mais si la modification porte sur un bâtiment dont la surface actuelle est supérieure au seuil de 170 m², quels que soient les travaux envisagés (adjonction, surélévation, modification de l'aspect extérieur, ...), le recours à un architecte est obligatoire.

VEFA ET CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel le « Promoteur immobilier » s'oblige envers le maître d'ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet (article L 221-1 du CCH)

Le contrat emporte pouvoir pour le promoteur de conclure les contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et généralement celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du maître de l'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.

CE CONTRAT SE CARACTÉRISE PAR DEUX PAIEMENTS DISTINCTS :

- **le prix de la construction**, qui sera reversé aux **entreprises de bâtiment** ;
- **la rémunération** des démarches administratives effectuées pour son client **par le promoteur**.



Ce contrat est également très réglementé, et il permet à des particuliers n'ayant pas de compétences techniques particulières, de faire édifier leur futur logement (ou des bureaux) sans s'occuper d'aucune formalité ou démarche administrative.

Le **promoteur ne fournit pas le terrain**. S'il le faisait, il y aurait lieu de conclure une VEFA.