



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Effets pervers des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Question écrite n° 34986

### Texte de la question

Mme Sophie Mette alerte Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Ce régime est attractif pour les acquéreurs de logement en cela qu'il coûte un peu moins cher qu'un investissement dans l'ancien, les frais de notaires étant plus faibles et le paiement étant étalé à mesure qu'avance le chantier, l'acquéreur devenant progressivement propriétaire du logement jusqu'à la remise des clés. Pourtant, des problèmes récurrents se produisent avec les VEFA, posant la question de l'opportunité de les encadrer davantage par la loi. Les retards, premièrement, sont nombreux et permis au détriment des acquéreurs par les nombreuses possibilités de causes légitimes pouvant être intégrées dans les contrats par les promoteurs. La définition juridique d'une cause légitime est floue, elle intègre, par exemple, toutes sortes d'intempéries. Afin d'éviter tout abus, l'UFC-que choisir propose que les jours d'intempéries soient attestés par une structure indépendante, obligeant le promoteur à prendre en compte en responsabilité les intempéries dans le calendrier qu'il propose. Des problématiques récurrentes arrivent également au moment de la livraison du bien. De mauvaises surprises peuvent survenir, et le logement peut même être inhabitable du fait de manquements intolérables. Il faut ensuite généralement plusieurs mois pour que les choses rentrent dans l'ordre ; or les acquéreurs ayant prévu l'emménagement peuvent être démunis de solution de logement pendant cette période. Enfin, le système des réserves pourraient être davantage exploité. À la livraison du logement, le consommateur peut préserver 5 % du prix d'achat s'il constate des malfaçons. Cette réserve est consignée chez le notaire ou à la Caisse des dépôts, les fonds n'étant libérés qu'une fois les réparations effectuées. Avant cela peut s'engager un véritable bras de fer entre acquéreurs et promoteurs. Afin de l'éviter, l'UFC-que choisir propose un dispositif de consignation obligatoire des 5 % : l'acquéreur pourra retenir sur cette somme le montant des frais engagés pour mettre le logement en conformité. Face aux problématiques évoquées, elle lui demande quelles peuvent être les solutions à apporter pour mieux assurer le gain du consommateur faisant appel au régime de la VEFA.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Sophie Mette](#)

**Circonscription :** Gironde (9<sup>e</sup> circonscription) - Mouvement Démocrate (MoDem) et Démocrates apparentés

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 34986

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** [Logement](#)

**Ministère attributaire :** [Transition écologique et cohésion des territoires](#)

### Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [15 décembre 2020](#), page 9129

**Question retirée le :** 21 juin 2022 (Fin de mandat)