

LA VEFA : COMMENT FONCTIONNE-T-ELLE À MAURICE ?

Ancienne colonie française, l'Île Maurice a conservé de nombreuses notions légales similaires à la France dans le secteur de l'immobilier. Le gouvernement mauricien requiert ainsi l'**utilisation obligatoire de contrats de vente en VEFA** (Vente en État Futur d'achèvement) dans le cadre d'une vente immobilière d'un bien de catégorie IRS. Les investisseurs étrangers et/ou les citoyens mauriciens qui acquièrent un bien IRS signent donc un contrat spécifique devant le notaire à l'Île Maurice, selon les termes du Code Civil mauricien, lui-même conforme au Code Civil français.

Les contrats réalisés en VEFA offrent une **sécurité accrue** aux acquéreurs, car ils leur permettent de bénéficier d'une **GFA** (Garantie de Fin d'Achèvement), **garantie bancaire liée à leur acquisition**. En cas de défaillance du promoteur, la banque s'assure ainsi que le projet soit achevé et livré selon le cahier des charges établi.

Lors de l'acquisition du bien sur plan, un contrat de réservation est également signé. Ce contrat s'accompagne d'une procédure de versement et de **blocage du dépôt de réservation** sur un compte séquestre de notaire ou bancaire, afin de **garantir une totale sécurité au réservataire**. Le dépôt de garantie

est par conséquent indisponible, inaccessable et insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Le réservataire est cependant en droit d'annuler son acquisition et de récupérer son dépôt lorsque le promoteur ne respecte pas les délais d'exécution des travaux indiqués dans le contrat.

Dès que les travaux de construction du bien immobilier débutent, le contrat de vente peut être signé devant le notaire, après que le promoteur ait préalablement envoyé par courrier recommandé, ce un mois avant la signature, l'acte authentique de vente, les plans du bien établis par l'architecte, le plan de masse du site ainsi que la notice descriptive du bien.

À la différence des autres types de ventes, **l'acquéreur devient propriétaire du sol et des constructions en cours dès la signature du contrat en VEFA**, avant même l'achèvement des travaux. L'acquéreur verse alors les fonds de façon sereine en fonction de l'avancement du chantier, selon les appels de fonds spécifiés par le promoteur et les présentes conditions de règlement :

- 15% à la signature du contrat de pré-réservation, placés sur un compte séquestre
- 15% à la signature de l'acte de vente
- 5% à l'achèvement des fondations

- 15% à l'achèvement de la dalle du rez-de-chaussée
- 10% à l'achèvement de la toiture
- 10% à l'achèvement de la pose de toutes les ouvertures (portes, fenêtres, impostes) et leurs vitrages
- 20% à l'achèvement du crépissage et de la pose des carrelages
- 5% à l'achèvement de la villa
- 5% à la mise à la disposition des locaux

Dès que la construction est achevée, le promoteur précise la date de livraison à l'acquéreur afin d'établir le procès-verbal de livraison.

Ce type de contrat dit en VEFA permet de sécuriser l'acquisition des futurs propriétaires à chaque étape de leur projet. Pour un promoteur immobilier comme Bouigue Développement, l'utilisation de la VEFA implique une véritable solidité financière. Garante de la faisabilité du projet, cette solidité permet de rassurer la banque partenaire et de mettre en place une collaboration basée sur la confiance.

