

IMMOBILIER

Le Béfa n'est pas un bail comme les autres...

Inf. 7

Le Béfa nécessite de la part de ses rédacteurs rigueur et vigilance : il est essentiel d'avoir prévu dans le cadre de la négociation des contrats de construction des dispositions qui soient in fine acceptables par des candidats locataires, et ensuite par l'acquéreur en Véfa.

Généralement, le bail en l'état futur d'achèvement (Béfa) intervient au début du projet immobilier. Soit parce que le locataire est à l'initiative de la construction qu'il a déléguée à un promoteur, soit parce qu'un constructeur propose à un investisseur l'acquisition en l'état futur d'achèvement de son programme, lequel est alors assorti d'une incitation financière (incentive) liée à la conclusion d'un bail d'une durée de 6 ans ou plus, à des conditions qui influenceront le prix final et la rentabilité du bien immobilier.

Le Béfa contient deux parties, l'une régissant la période de construction jusqu'à la livraison de l'immeuble au(x) locataire(s), l'autre régissant l'occupation de l'immeuble par le(s) locataire(s) durant la vie du bail. Aucun projet de Béfa ne peut être adressé à un candidat locataire avant la finalisation des contrats relatifs à la construction de l'immeuble. En revanche, en pratique, les Béfa peuvent être régularisés avant que l'investisseur en Véfa soit déterminé.

Les dispositions du Béfa doivent reprendre en miroir les dispositions des contrats relatifs à la période de construction de l'immeuble. Autant de points de vigilance pour son rédacteur.

Définition de l'achèvement. Par dérogation à l'article R 261-1 du CCH, il n'y aura achèvement qu'une fois toutes les installations techniques de l'immeuble testées et en parfait état de fonctionnement. La pratique peut se contenter d'une vérification de la conformité avec le descriptif technique annexé au Béfa, et prévoir d'organiser des visites préalables à l'achèvement avec le locataire qui ne pourra ainsi plus soulever

de réserves au jour de l'achèvement, sauf nouvelle découverte ou correction insatisfaisante.

Définition des tolérances de surfaces et hauteurs. Tout ce qui sera négocié et accepté dans le cadre des contrats de construction devra être acceptable par un candidat locataire sans diminution du loyer prévisionnel.

En matière de surface utile, il est ainsi usuel, en cas de rénovation d'immeuble, d'accepter une tolérance de diminution de surfaces allant jusqu'à 3%. Sur un immeuble neuf, la tolérance sera plus proche de 1%. En matière de hauteurs libres, la tolérance en cas de rénovation sera aux alentours de 2 à 3 cm sur certaines zones, alors qu'elle sera plus faible pour un immeuble neuf.

// De nombreux points de vigilance pour le rédacteur de Béfa //

Définition des travaux modificatifs et/ou supplémentaires. Il convient d'être extrêmement précis dans la façon dont sera traitée la procédure de demande de travaux du preneur, en particulier au regard des délais de réponse. Plus on approchera de la fin du programme, plus les modifications envisagées auront des conséquences normatives (par exemple en terme de classification de l'immeuble) et financières qui devront être évaluées.

UNOFI

Union notariale financière,
Direction du pôle immobilier
de l'Union notariale financière

Délais d'achèvement, causes de prorogation des délais et pénalités de retard. Ici encore l'effet miroir des clauses doit être rigoureusement respecté, sauf à réussir à négocier une date d'achèvement un peu plus éloignée que celle prévue par les contrats de construction pour permettre notamment la levée des réserves sans que le locataire ne soit dans les lieux. Les causes de prorogation de délais peuvent être plus larges dans le Béfa afin notamment de se laisser une marge de délai sans application des pénalités. Les pénalités de retard du Béfa n'ont vocation qu'à indemniser l'éventuel double loyer en résultant pour le futur preneur.

Levée des réserves et garanties de parfait achèvement. Afin de permettre aux entreprises chargées de la construction d'intervenir dans l'immeuble même en présence du locataire, il est usuel de prévoir des réunions techniques auxquelles participe ce dernier, avant l'expiration du délai fixé par les parties suivant la date de réception des travaux, avec le constructeur, et ce dans le but de pouvoir faire réaliser tous les travaux nécessaires et rendre opposable aussi au locataire la réalisation desdits travaux.

Mise à disposition anticipée. Cette possibilité doit être prévue dès l'origine dans les contrats de construction afin de pouvoir la rendre effective sans altérer le bénéfice des diverses garanties que doit le constructeur au propriétaire.

La clause pénale. Dans l'hypothèse où le preneur refuserait d'exécuter ses obligations contractuelles notamment de prendre livraison des locaux, la fourniture par le preneur d'une garantie autonome est fortement recommandée.

N° 33

18 OCTOBRE
2018

SOLUTION NOTAIRE

Hebdo



DOSSIER EXPERT

Responsabilité notariale : constance des principes

Par Cécile Biguenet-Maurel

Inf. 9

ACTUALITÉS

PROFESSION

05

Notariat consulaire :
chronique d'une mort annoncée

Par David Boulanger - Inf. 1

FAMILLE

08

Mère d'intention : clarification à venir?

Par David Lambert - Inf. 4

ÉCHOS DU RÉSEAU

IMMOBILIER

10

Le Béfa n'est pas un bail comme les autres...

Par l'Union notariale financière - Inf. 7

MINUTES PRATIQUES

IMMOBILIER

11

Quelle est la durée de validité
d'un état hypothécaire?

Par Muriel Suquet-Cozic - Inf. 8

NOTAIRE & OFFICE

22

La blockchain notariale se concrétise

Inf. 13