

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Acte de vente d'un logement en l'état futur d'achèvement (Vefa)

Vous allez acheter un logement et le vendeur vous propose de signer un acte de vente en l'état futur d'achèvement (Vefa).

Qu'est-ce qu'une vente en Vefa ? Quel est le contenu de l'acte de vente ? Avez-vous un délai pour vous rétracter après la signature de l'acte de vente ?

Nous faisons un point sur la réglementation.

#### Qu'est-ce qu'une vente en Vefa ?

La vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) est un **contrat** par lequel vous acquérez un bien immobilier **à construire ou en cours de construction**.

Vous devenez propriétaire **du sol** à la **signature du contrat** de vente, puis propriétaire **du bien** au fur et à mesure de sa **construction**.

Le vendeur s'engage à livrer le logement dès que les travaux de construction sont achevés.

Ce bien immobilier peut être une **maison individuelle** ou un **appartement**.

Le vendeur (promoteur) est le maître d'ouvrage. Il doit effectuer les tâches suivantes :

Choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens

Établir les conventions avec les professionnels retenus

Faire la réception des travaux réalisés

Dès que toutes les conditions de la vente du logement à construire sont réunies, le contrat de vente est signé devant un **notaire**.

Il peut être précédé par la signature d'un contrat de réservation (ou contrat préliminaire).

#### À savoir

Le promoteur doit notifier à l'acheteur le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

#### Quel est le contenu d'un acte de vente en Vefa ?

Les informations contenues dans l'acte de vente d'une Vefa diffèrent selon, qu'il s'agit d'une maison ou d'un appartement.

Le contrat d'une Vefa doit obligatoirement être conclu sous forme authentique.

Il doit préciser les éléments suivants :

Descriptif détaillé du logement (surface, équipements et annexes)

Prix, moyens de paiement ainsi que les règles de révision éventuelle

Délai de livraison

Justificatif de garantie financière de remboursement (GFR) ou de garantie financière d'achèvement des travaux (GFA)

#### À savoir

Il doit être précisé si le prix est révisable. La révision est alors calculée en fonction de la variation de l'indice BT01.

Cet indice évalue l'évolution des coûts dans le secteur du bâtiment.

Le contrat d'une Vefa doit obligatoirement être conclu sous forme authentique.

Il doit préciser les éléments suivants :

Descriptif détaillé du logement, de ses équipements et de ses annexes

Prix, moyens de paiement ainsi que les règles de révision éventuelle

Délai de livraison

Justificatif de garantie financière de remboursement (GFR) ou de garantie financière d'achèvement des travaux (GFA)

Descriptif des travaux que l'acheteur a décidé de faire lorsque la vente est précédée d'un contrat préliminaire (par exemple : travaux de finition des murs intérieurs, de revêtement ou d'installation d'équipements de chauffage ou sanitaires, et du mobilier pouvant les accueillir)

#### À savoir

Il doit être précisé si le prix est révisable. La révision est alors calculée en fonction de la variation de l'indice BT01.

Cet indice évalue l'évolution des coûts dans le secteur du bâtiment.

Les documents suivants doivent également être annexés au contrat de vente :

Règlement de copropriété si le logement est situé dans une copropriété  
Plan côté et notice indiquant les éléments d'équipement propres au logement  
Indications portant sur la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble  
Conditions d'exercice du droit de réflexion  
Éventuelle pénalité de retard dans les paiements ne pouvant pas excéder 1 % par mois  
Éventuelles clauses résolutives et suspensives

**L'acheteur a-t-il un délai de réflexion pour renoncer à l'achat après avoir signé une Vefa ?**

Vous avez un délai de réflexion de 10 jours calendaires pour revenir sur votre engagement d'acheter le bien immobilier. Ce délai s'applique **uniquement** quand il n'y a pas eu de contrat de réservation.

Ce délai commence le lendemain de la 1<sup>re</sup> présentation de la lettre RAR notifiant l'acte au vendeur ou de sa remise en main propre.

Si le dernier jour du délai de réflexion est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au 1<sup>er</sup> jour ouvrable suivant.

Vous devez notifier au vendeur, par lettre RAR, votre renonciation à l'achat, avant l'expiration du délai de réflexion.

**L'acheteur a-t-il des paiements échelonnés lors d'une vente en Vefa ?**

Vous devez échelonner le paiement suivant l'avancement des travaux et selon l'échéancier prévu par le contrat de vente.

Les montants maximums sont les suivants :

35 % du prix total lorsque les fondations sont achevées

70 % du prix total lorsque le logement est mis hors d'eau

95 % du prix total à l'achèvement de l'immeuble

En l'absence de réserve quant à la conformité du logement par rapport à l'acte de vente, les 5 % restants sont versés à la livraison du logement.

Dans le cas contraire, ils peuvent être versés à titre de garantie auprès de la caisse des dépôts et consignations en utilisant un service en ligne :

- Consigner le solde du prix de vente d'un logement Vefa

**Achat ou vente d'un logement**

**Logement existant**

Promesse de vente

Acte de vente

Achat d'un logement en copropriété

Vente d'un logement en copropriété

**Logement en l'état futur d'achèvement (Vefa)**

Contrat de réservation

Acte de vente

Livraison

**Et aussi...**

- Contrat de réservation d'un logement en Vente en l'état futur d'achèvement (Vefa)
- Livraison d'un logement vendu en état futur d'achèvement (Vefa)
- Acte de vente d'un logement existant
- Garanties après la réception des travaux

**Où s'informer ?**

- Notaire
- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

**Services en ligne**

- Consigner le solde du prix de vente d'un logement Vefa  
Téléservice

**Textes de référence**

- Code de la construction et de l'habitation : articles L261-1 à L261-22  
Forme du contrat
- Code de la construction et de l'habitation : articles R261-1 à R261-7  
Livraison du logement
- Code de la construction et de l'habitation : articles R261-11 à R261-16  
Contenu du contrat
- Code de la construction et de l'habitation : articles R261-17 à R261-24-1  
Garanties
- Code de la construction et de l'habitation : articles L271-1 à L271-3  
Délai de rétractation



AGGLOMÉRATION

*Luberon Monts de Vaucluse*

*Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00*

*Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavillon*

*Tél. : 04 90 78 82 30*