

Particuliers

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

Contrat de réservation d'un logement en Vente en l'état futur d'achèvement (Vefa)

Dans le cadre de la vente d'un appartement ou d'une maison en Vefa, vous acquérez un logement **à construire ou en cours de construction**. Avant la signature de l'acte définitif de vente, le promoteur et l'acheteur ont-ils l'obligation de signer un contrat de réservation du logement ? Nous faisons le point sur la réglementation.

Qu'est-ce qu'un contrat de réservation en Vefa ?

Avant la signature du contrat de vente définitif d'un logement en Vefa, le candidat acquéreur (le réservataire) peut signer un contrat de réservation avec le vendeur (le réservant, le promoteur).

Le contrat de réservation, appelé aussi contrat préliminaire n'est pas obligatoire. Il est cependant **recommandé** car il détermine les **conditions de la vente** et de la livraison du logement.

Le vendeur s'engage à réserver un logement neuf à l'acheteur si le programme de construction se réalise. En contrepartie, l'acheteur verse un **dépôt de garantie** (somme qui représente un certain pourcentage du prix total). Il est calculé en fonction du délai de livraison prévu.

Quel est le contenu du contrat de réservation en Vefa ?

Informations concernant le vendeur et l'acheteur

Le contrat de réservation doit indiquer les **coordonnées du vendeur et de l'acheteur** (nom, prénom, adresse par exemple).

Le vendeur doit fournir à l'acheteur une garantie financière de remboursement (GFR) **ou une garantie financière d'achèvement des travaux (GFA)**. La GFR ou la GFA peuvent être mises en œuvre par l'acheteur en cas de défaillance financière du vendeur. Il y a défaillance quand le vendeur n'a pas de l'argent nécessaire pour terminer l'immeuble.

Informations concernant le logement

Le contrat de réservation doit indiquer les informations suivantes :

Adresse du logement

Surface habitable du logement, nombre de pièces principales et énumération des pièces de service, dépendances et dégagements

Descriptif des matériaux utilisés

Descriptif des équipements collectifs à disposition

Emplacement du logement dans l'immeuble ou dans le lotissement

Il est recommandé de remettre à l'acheteur un état des risques et pollutions (ERP).

À savoir

Un état des nuisances sonores aériennes doit être annexé au contrat de réservation des biens situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit.

Informations concernant la vente

Le contrat de réservation doit indiquer les informations suivantes :

Prix de vente prévisionnel du logement et conditions de révision

Date à laquelle le contrat définitif de vente pourra être conclu

Mode de paiement du bien (avec ou sans prêt)

Montant du ou des prêts, conditions et nom du prêteur

Condition suspensive d'obtention de prêt (si le prix doit être payé avec l'aide d'un prêt)

Montant du dépôt de garantie

Conditions de récupération du dépôt de garantie (somme qui représente un certain pourcentage du prix total) en cas de renonciation à l'achat

Délai de livraison

Informations sur les conditions d'exercice du **droit de rétractation de l'acheteur** (droit de revenir sur sa décision). Le manquement à cette obligation d'information est passible d'une amende d'un montant maximum de 15 000 € pour le vendeur)

Pénalités éventuelles de retard de livraison du logement

Le contrat indique également les **travaux que l'acheteur peut décider de faire lui-même** après la livraison du bien.

Il en assure les frais et la responsabilité.

La liste de ces travaux est la suivante :

Installation des équipements sanitaires de la cuisine et du mobilier pouvant les accueillir
Installation des équipements sanitaires de la salle de bains ou de la salle d'eau et du mobilier pouvant les accueillir
Installation des équipements sanitaires des toilettes
Pose de carrelage mural
Revêtement du sol à l'exclusion de l'isolation
Équipement en radiateurs électriques, lorsque les caractéristiques de l'installation électrique le permettent et dans le respect de la puissance requise
Décoration des murs

Comment est signé le contrat de réservation en Vefa ?

Le contrat de réservation est un acte sous signature privée entre le vendeur et l'acheteur.
Il peut aussi être signé chez un notaire. Il vérifiera les droits de propriété du vendeur et réunira les pièces nécessaires à la rédaction du futur contrat de vente.

Où s'adresser ?

Notaire

Les frais de notaire seront réglés lors de la signature de l'acte définitif de vente.

Le contrat de réservation doit être envoyé par lettre RAR ou remis en main propre à l'acheteur **avant tout dépôt de fonds**.

Quel est le délai de rétractation pour un contrat de réservation en Vefa ?

L'acheteur peut revenir sur son engagement d'acheter le logement dans un délai de **10 jours calendaires**.

Ce délai commence le lendemain de la 1^{re} présentation de la lettre RAR notifiant le contrat à l'acquéreur ou de sa remise en main propre.

Si le dernier jour du délai de rétractation est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au 1^{er} jour ouvrable suivant.

La rétractation doit être notifiée au vendeur par lettre RAR.

Un modèle de lettre est disponible.

- Résilier le contrat de réservation d'un appartement vendu sur plan

Quel est le montant du dépôt de garantie pour un contrat de réservation en Vefa ?

Pour réserver le logement, le vendeur peut demander à l'acheteur de verser un dépôt de garantie (somme qui représente un certain pourcentage du prix total). Il est versé sur un **compte bancaire spécial ouvert au nom de l'acheteur ou chez un notaire**.

Le montant du dépôt de garantie est limité à :

5 % du prix de vente si l'acte de vente est signé dans un délai inférieur à 1 an

2 % si l'acte est signé dans un délai de 1 à 2 ans

Aucun dépôt de garantie ne peut être réclamé, **si l'acte de vente est signé au-delà de 2 ans**.

Le dépôt de garantie est restitué à l'acheteur sans retenue ni pénalité, dans un **délai de 3 mois**, dans les situations suivantes :

Prêt refusé par la banque (condition suspensive de prêt non réalisée)

Contrat non conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire

Prix de vente supérieur de plus de 5 % au prix prévisionnel révisé

Différence anormale entre le contrat de vente et les prévisions du contrat préliminaire

L'acheteur notifie sa demande de remboursement par lettre RAR au vendeur et au dépositaire du dépôt de garantie.

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

Questions –
Réponses

- Promesse de vente et condition suspensive d'obtention du prêt : de quoi s'agit-il ?
- Comment connaître le prix d'un logement ou d'un terrain ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Acte de vente d'un logement en l'état futur d'achèvement (Vefa)
- Livraison d'un logement vendu en état futur d'achèvement (Vefa)
- Diagnostic immobilier sur les bruits des aéroports

Comment faire si...

J'achète un logement

Services en ligne

- Résilier le contrat de réservation d'un appartement vendu sur plan
Modèle de document
- État des nuisances sonores aériennes
Formulaire

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L261-1 à L261-22
Obligations du vendeur
- Code de la construction et de l'habitation : article R261-13-1
Exécution de travaux par l'acquéreur
- Code de la construction et de l'habitation : article R*261-17 à R*261-24-1
Garanties financières d'achèvement et de remboursement
- Code de la construction et de l'habitation : article R*261-14
Échelonnement du paiement
- Code de la construction et de l'habitation : articles R*261-25 à R*261-33
Contenu du contrat et dépôt de garantie
- Code de la construction et de l'habitation : articles L271-1 à L271-3
Délai de rétractation
- Code de procédure civile : articles 640 à 647-1
Calcul du délai de rétractation
- Arrêté du 28 octobre 2019 fixant la liste limitative et les caractéristiques des travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement
- Code de l'urbanisme : article L112-11
État des nuisances sonores aériennes



AGGLOMÉRATION

Luberon Monts de Vaucluse

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

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30