



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

Vérfié le 25 mars 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Dès que toutes les conditions pour la réalisation de la vente d'un logement en l'état futur d'achèvement (Véfa) sont réunies, un contrat de vente doit être réalisé. Cet acte doit être réalisé et signé chez un notaire. Il doit obligatoirement mentionner certaines informations.

## De quoi s'agit-il ?

Dès que toutes les conditions de la vente sont réunies, le contrat de vente est signé devant un notaire.

Le contrat de vente peut prendre la forme d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement ou d'un contrat de vente à terme.

Le **contrat de vente en l'état futur d'achèvement** implique que l'acheteur devient propriétaire du sol à la signature du contrat de vente, puis propriétaire du logement au fur et à mesure de sa construction.

Le **contrat de vente à terme** implique que l'acheteur devient propriétaire uniquement à l'achèvement des travaux. Les sommes versées pour l'exécution des travaux doivent être déposées sur un compte bancaire. Ce n'est qu'à la livraison du logement que le vendeur (le promoteur) peut récupérer la somme.

## Contenu

### Information concernant les parties

Le contrat de vente doit indiquer les coordonnées du vendeur et de l'acheteur.

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. Cette défaillance est caractérisée par une insuffisance de trésorerie nécessaire à l'achèvement de l'immeuble.

### Informations concernant le logement

Le contrat de vente doit indiquer les informations suivantes :

- Adresse du logement
- Descriptif détaillé du logement, de ses équipements et de ses annexes
- Descriptif des matériaux utilisés
- Situation du logement dans l'immeuble ou dans un ensemble immobilier

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

- **Règlement de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>) si le logement est situé dans une copropriété ou **èglement de lotissement** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2484>) si le logement est situé dans un lotissement
- **Attestation de l'assurance dommages-ouvrage** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2032>) souscrite à l'ouverture du chantier
- Plan côté et notice indiquant les éléments d'équipement propres au logement
- **État des nuisances sonores aériennes** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35266>) pour les biens situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit

### Informations concernant la vente

Le contrat de vente doit indiquer les éléments suivants :

- Date précise de la livraison du logement et les éventuelles pénalités en cas de retard
- Prix total de la vente et les conditions éventuelles de révision du montant
- Conditions d'échelonnement du montant des travaux
- Éventuelle **condition suspensive de l'obtention d'un prêt** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F188>)
- Conditions d'exercice du droit de réflexion (le manquement à cette obligation d'information est passible d'une amende d'un montant maximum de 15 000 €)

## Signature et notification

### Signature

Le contrat de vente doit être réalisé et signé devant un notaire. Le notaire doit assurer la publicité foncière en publiant l'acte de vente au fichier immobilier situé au Service des hypothèques dont dépend le bien.

### Où s'adresser ?

- **Notaire** [↗ \(http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire\)](http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire)

Le notaire en garde un original, appelé la **minute** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R46344>). Il doit remettre une copie à l'acquéreur qui doit la conserver.

## Notification

Le contrat de vente doit être remis en main propre ou envoyé par lettre recommandée avec avis de réception.

## Délai de réflexion

Si le contrat n'est pas précédé d'un **contrat de réservation** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2963>), l'acheteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours pour revenir sur son engagement d'acheter le bien immobilier.

Ce délai commence le lendemain de la 1<sup>re</sup> présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte 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** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17508>) suivant.

La renonciation de la vente doit être notifiée au vendeur, avant l'expiration du délai de réflexion, par lettre recommandée avec accusé de réception.

## Règlement du prix de vente

L'acheteur doit 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 réserves quant à la conformité du logement par rapport à l'acte de vente, les 5 % restants sont versés à la **livraison du logement** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2956>).

## Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L261-1 à L261-22 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006159128/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006159128/>)  
*Forme du contrat de vente*
- Code de la construction et de l'habitation : articles R261-1 à R261-7 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006177478/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006177478/>)  
*Livraison du logement*
- Code de la construction et de l'habitation : articles R261-11 à R261-16 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006177480/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006177480/>)  
*Contenu du contrat de vente et règlement de la vente*
- Code de la construction et de l'habitation : articles R261-17 à R261-24-1 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006177481/) ([https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006177481/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006177481/))  
*Garanties d'achèvement et de remboursement*
- Code de la construction et de l'habitation : articles L271-1 à L271-3 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006176357/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006176357/>)  
*Délai de rétractation et amendes*
- Code de l'urbanisme : article L112-11 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000039785320&cidTexte=LEGITEXT000006074075) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000039785320&cidTexte=LEGITEXT000006074075>)  
*État des nuisances sonores aériennes*

## Services en ligne et formulaires

- État des nuisances sonores aériennes (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R56743>)  
Formulaire

## COMMENT FAIRE SI...

- J'achète un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913>)

Tous les Comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)