

Service-Public.fr

Le site officiel de l'administration française

Votre abonnement a bien été pris en compte

Vous serez **alerté(e) par email** dès que la page « **Acte de vente d'un logement en l'état futur d'achèvement (Véfa)** » sera mise à jour significativement.

Vous pouvez à tout moment supprimer votre abonnement dans votre compte [service-public.fr \(https://www.service-public.fr/compte/mes-alertes\)](https://www.service-public.fr/compte/mes-alertes) .

Être alerté(e) en cas de changement

Ce sujet vous intéresse ?

Connectez-vous à votre compte et recevez une **alerte par email** dès que l'information de la page « **Acte de vente d'un logement en l'état futur d'achèvement (Véfa)** » est mise à jour.

🔔 S'abonner ([https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?](https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F2961/abonnement)
[targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F2961/abonnement](https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F2961/abonnement))

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

Vérfié le 24 décembre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

La vente en l'état futur d'achèvement (Véfa) est un contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier à construire ou en cours de construction. Le vendeur s'engage à lui livrer le bien dès que les travaux de construction sont achevés. Cet acte doit être réalisé et signé chez un notaire. Il doit obligatoirement mentionner certaines informations.

De quoi s'agit-il ?

La vente en l'état futur d'achèvement (Véfa) est un contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier à construire ou en cours de construction. L'acheteur devient 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 lui livrer le logement dès que les travaux de construction sont achevés. Ce bien immobilier peut être une maison individuelle ou un appartement.

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 \(ou contrat préliminaire\)\(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2963\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2963) .

Contenu du contrat de vente

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 _____ ou une _____.

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

Appartement

Le contrat de vente doit indiquer les informations suivantes :

Adresse du logement

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

Situation du logement dans l'immeuble ou dans un ensemble immobilier

Description des travaux que l'acquéreur a décidé d'exécuter lorsque la vente est précédée d'un contrat préliminaire (travaux de finition des murs intérieurs, de revêtement ou d'installation d'équipements de chauffage ou sanitaires, et le cas échéant du mobilier pouvant les accueillir)

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

Règlement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2484>)

si le logement est situé dans une copropriété

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

Plan faisant apparaître le nombre de bâtiments de l'ensemble immobilier, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux lorsque le logement se situe dans cette ensemble

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

Maison individuelle

Le contrat de vente doit indiquer les informations suivantes :

Adresse du logement

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

Description des travaux que l'acquéreur a décidé d'exécuter lorsque la vente est précédée d'un contrat préliminaire (travaux de finition des murs intérieurs, de revêtement ou d'installation d'équipements de chauffage ou sanitaires, et le cas échéant du mobilier pouvant les accueillir)

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

Règlement de lotissement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2484>)

si le logement est situé dans un lotissement

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 :

- Délai de livraison du logement et éventuelles pénalités en cas de retard
- Prix total de la vente et conditions éventuelles de révision du montant
- Conditions d'échelonnement du montant des travaux
 - 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.

Le notaire en garde un original, appelé la _____. 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

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

, l'acheteur dispose d'un délai de

Ce délai commence le lendemain de la 1^{er} 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^{er} _____ 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>)

auprès de la caisse des dépôts et consignations. . Dans le cas contraire, ils peuvent être versés à titre de garantie

Textes de loi et références

Code de la construction et de l'habitation : articles L261-1 à L261-22

- (<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/>)
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/>)
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/)
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/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006176357/)
Délai de rétractation et amendes

- Code de l'urbanisme : article L112-11 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039785320/)
État des nuisances sonores aériennes

Services en ligne et formulaires

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

- [public.fr/particuliers/vosdroits/R56743](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R56743)
Formulaire

Questions ? Réponses !

Promesse de vente et condition suspensive d'obtention du prêt : de quoi s'agit-il ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F188>)

- [public.fr/particuliers/vosdroits/F188](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F188)

Comment connaître le prix au m² d'un logement ou d'un terrain ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16832>)

- [public.fr/particuliers/vosdroits/F16832](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16832)

Voir aussi

Contrat de réservation d'un appartement en l'état futur d'achèvement (VEFA) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2963>)

- [public.fr/particuliers/vosdroits/F2963](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2963)
Service-Public.fr

Livraison d'un logement vendu en l'état futur d'achèvement (Véfa) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2956>)

- [public.fr/particuliers/vosdroits/F2956](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2956)
Service-Public.fr

Diagnostic immobilier sur les bruits des aéroports (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35266>)

- [public.fr/particuliers/vosdroits/F35266](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35266)
Service-Public.fr