



# Contrat de réservation d'un logement en l'état futur d'achèvement (Véfa)

Vérfié le 11 décembre 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Covid 19 : prolongation de délais et signature à distance

3 juin 2020

L'[ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041755644) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041755644) prolonge certains délais.

Le délai de 2 mois laissé à la mairie pour apporter une réponse à une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reprend le **24 mai 2020** lorsque le délai a été suspendu à compter du 12 mars 2020. Par exemple, pour une DIA déposée avant le 12 mars 2020, la mairie dispose de 2 mois pour apporter une réponse à compter du 24 mai 2020 en déduisant le nombre de jours écoulés entre le dépôt de la DIA et le 12 mars 2020.

Par contre, le délai de 2 mois commence à courir à compter du **24 mai 2020** lorsque le délai n'a pas débuté. Par exemple, pour une DIA déposée entre le 12 mars et le 23 mai 2020, la mairie doit apporter une réponse au plus tard le 24 juillet 2020.

Le [délai de rétractation de 10 jours](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037667917&cidTexte=LEGITEXT000006074096&categorieLien=id) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037667917&cidTexte=LEGITEXT000006074096&categorieLien=id) relatif à l'achat ou la construction d'une habitation n'est pas prolongé.

Jusqu'au 10 août 2020, le notaire peut établir un [acte notarié à distance](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041781728) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041781728).

Lorsque le vendeur (le promoteur) et l'acquéreur sont parvenus à un accord sur la vente, ils peuvent signer un contrat de réservation (ou contrat préliminaire) avant la signature de l'acte de vente définitif. Ce document n'est pas obligatoire, mais il est recommandé pour exprimer l'accord mutuel du vendeur et de l'acquéreur et déterminer les conditions précises dans lesquelles la vente du logement s'effectuera.

## De quoi s'agit-il ?

Le contrat de réservation (ou contrat préliminaire) d'un logement en Véfa détermine d'ores et déjà les conditions dans lesquelles la vente se fera. Ce contrat engage le vendeur (le promoteur), si le programme est commencé, à réserver un logement à l'acquéreur.

➡ **À savoir** : la vente en Véfa ne doit pas être confondue avec la vente en l'état futur de rénovation (VEFR) qui concerne la rénovation de bâtiments existants.

## Contenu

### Information concernant les parties

Le contrat de réservation doit indiquer les coordonnées du vendeur et de l'acquéreur.

Le vendeur doit fournir à l'acquéreur 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'acquéreur en cas de défaillance financière du vendeur. Il y a défaillance quand le vendeur ne dispose pas des fonds nécessaires à l'achèvement de 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 et des éléments d'équipement
- Situation du logement dans l'immeuble ou dans un ensemble immobilier.

### Informations concernant la vente

Le contrat de réservation doit indiquer les informations suivantes :

- Prix de vente prévisionnel du logement et conditions de révision du prix
- Date à laquelle la vente pourra être conclue
- Prêts obtenus pour financer l'acquisition du logement
- Conditions de récupération du dépôt de garantie en cas de renoncement de l'achat
- Délai d'exécution des travaux
- Informations relatives aux conditions d'exercice du droit de rétractation (le manquement à cette obligation d'information est passible d'une amende d'un montant maximum de 15 000 €)

Le contrat indique également les travaux que peut éventuellement se réserver l'acquéreur. La liste de ces travaux est limitative, elle comprend :

- l'installation des équipements sanitaires de la cuisine et du mobilier pouvant les accueillir,
- l'installation des équipements sanitaires de la salle de bains ou de la salle d'eau et du mobilier pouvant les accueillir,
- l'installation des équipements sanitaires du cabinet d'aisance,

- la pose de carrelage mural,
- le revêtement du sol à l'exclusion de l'isolation,
- l'équipement en convecteurs électriques, lorsque les caractéristiques de l'installation électrique le permettent et dans le respect de la puissance requise,
- la décoration des murs.

## Signature et notification

### Signature

Le contrat de réservation peut être réalisé chez un notaire. Il vérifiera les droits de propriété du vendeur et réunira les pièces nécessaires à la rédaction du contrat de vente (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2961>).

Où s'adresser ?

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

Le contrat de réservation peut aussi faire l'objet d'un acte sous signature privée (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) directement avec le vendeur et l'acquéreur.

### Notification

Le contrat de réservation doit être

- remis en main propre
- ou envoyé par lettre recommandée avec avis de réception.

## Délai de rétractation

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

Ce délai commence le lendemain :

- de la remise du contrat en main propre,
- ou de la 1<sup>re</sup> présentation de la lettre recommandée lui notifiant le contrat.

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

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au  
modèle de document [↗](#)

(<https://www.inc-conso.fr/content/vous-resiliez-le-contrat-de-reservation-dun-appartement-vendu-sur-plan>)

Si le dernier jour du délai de réflexion est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au <sup>1</sup>er 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 rétractation, par lettre recommandée avec accusé de réception.

## Sommes à payer

Le vendeur peut demander à l'acquéreur de verser un dépôt de garantie sur un compte bancaire ouvert à son nom en contrepartie de la réservation du logement. Le montant du dépôt de garantie doit être limité à :

- 5 % du prix de vente si l'acte de vente est signé dans un délai de 1 an,
- ou 2 % du prix de vente si l'acte de vente est signé dans un délai de 1 à 2 ans.

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

## Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L261-1 à L261-22 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006824679&idSectionTA=LEGISCTA000006159128&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006824679&idSectionTA=LEGISCTA000006159128&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)  
*Obligations du vendeur*
- Code de la construction et de l'habitation : article R261-13-1 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000038684327&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000038684327&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)  
*Exécution de travaux par l'acquéreur*
- Code de la construction et de l'habitation : article R\*261-14 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006896606&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006896606&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)  
*Échelonnement du paiement*
- Code de la construction et de l'habitation : articles R\*261-25 à R\*261-33 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do>)

idSectionTA=LEGISCTA000006177483&cidTexte=LEGITEXT000006074096)

*Contenu du contrat et dépôt de garantie*

- **Code de la construction et de l'habitation : articles L271-1 à L271-3** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006824639&idSectionTA=LEGISCTA000006176357&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006824639&idSectionTA=LEGISCTA000006176357&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)

*Délai de rétractation*

- **Code de procédure civile : articles 640 à 647-1** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006135898&cidTexte=LEGITEXT000006070716) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006135898&cidTexte=LEGITEXT000006070716>)

*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** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000039334376&categorieLien=id) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000039334376&categorieLien=id>)

#### Services en ligne et formulaires

- **Résilier le contrat de réservation d'un appartement vendu sur plan** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R33767>)  
Modèle de document

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