

Déclaration préalable

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

Mis à jour le 11 août 2015 par « direction de l'information légale et administrative »

Dès que toutes les conditions pour la réalisation de la vente d'un logement en Véfa sont réunies, c'est-à-dire d'un logement à construire, un contrat de vente doit être réalisé.

De quoi s'agit-il ?

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.

Contrat de vente en l'état futur d'achèvement

Cet acte implique que l'acquéreur devient propriétaire du sol à la signature du contrat de vente, puis propriétaire du logement au fur et à mesure de sa construction.

Contrat de vente à terme

Cet acte implique que l'acquéreur 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 peut récupérer la somme.

Contenu du contrat de vente

Information concernant les parties

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

Informations concernant le logement

Le contrat de vente doit indiquer :

- l'adresse du logement,
- le descriptif détaillé du logement, de ses équipements et de ses annexes,
- le descriptif des matériaux utilisés,
- la situation du logement dans l'immeuble ou dans un ensemble immobilier.

Certains documents doivent également être annexés au contrat de vente parmi lesquels :

- le règlement de copropriété (particuliers) si le logement est situé dans une copropriété ou le règlement de lotissement (particuliers) si le logement est situé dans un lotissement,
- l'attestation de l'assurance dommages-ouvrage (particuliers) souscrite à l'ouverture du chantier,
- un plan côté et la notice technique descriptive du logement.

Informations concernant la vente

Le contrat de vente doit indiquer :

- la date précise de la livraison du logement et les éventuelles pénalités en cas de retard,
- le prix total de la vente et les conditions éventuelles de révision du montant,
- les conditions d'échelonnement du montant des travaux,
- l'éventuelle condition suspensive de l'obtention d'un prêt (particuliers).

Image not found

À noter
http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : le vendeur devra justifier, lors de la signature de la Vefa, d'une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Signature et notification

Signature

Le contrat de vente doit être 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 (ex-Conservation des hypothèques) dont dépend le bien.

Le notaire ayant rédigé le contrat en garde un original, appelé *la minute*. 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 rétractation

Si le contrat n'est pas précédé d'un contrat de réservation (particuliers), l'acquéreur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours pour revenir sur son engagement.

Ce délai commence le lendemain :

- de la remise en main propre de l'acte de vente,
- ou de la 1^{re} présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte.

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} Correspond à tous les jours de la semaine, à l'exception du jour de repos hebdomadaire (généralement le dimanche) et des jours fériés habituellement non travaillés dans l'entreprise. (particuliers) 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.



Attention : aucune somme ne peut être réclamée durant le délai de réflexion.

Règlement de la vente

L'acquéreur doit échelonner le paiement des travaux en fonction de leurs avancements et selon l'échéancier prévu par le contrat de vente.

Le montant de l'échelonnement des travaux peut s'élever au maximum à :

- 35 % du prix total lorsque les fondations sont achevées,
- 70 % du prix total lorsque le logement est mis hors d'eau,
- et jusqu'à 95 % du prix total à l'achèvement des travaux.

Les 5 % restant sont versés à la livraison du logement (particuliers) à moins que l'acquéreur n'émette de réserves quant à la conformité du logement par rapport au contrat de vente.

Où s'adresser ?

Références

- Code de la construction et de l'habitation : articles L261-1 à L261-22 - Forme du contrat de vente
- Code de la construction et de l'habitation : articles R261-1 à R261-7 - Livraison du logement



**Mairie
de Nargis**

1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr