



## FICHE MAISONS DE QUALITÉ

### LE CONTRAT DE VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

(Code de la construction et de l'habitation)

#### LE VENDEUR EST LE MAÎTRE D'OUVRAGE JUSQU'À LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

#### VOUS ÊTES DÉCIDÉ À ACHETER : LA SIGNATURE DU CONTRAT DE RÉSERVATION VOUS ENGAGE

Préalablement au contrat de vente définitif, vous signez généralement, un contrat de réservation, sous seing privé, c'est-à-dire sous simple signature du vendeur (le promoteur) et de l'acquéreur. Le contrat de réservation appelé aussi « contrat préliminaire », engage le promoteur, si le programme est commencé, à vous réserver un logement. Il détermine d'ores-et-déjà les conditions dans lesquelles se fera la vente.

En revanche, le contrat de réservation ne peut, en aucun cas, avoir valeur de promesse d'achat : tout contrat de réservation doit, sous peine de nullité, comporter les conditions légales suivant lesquelles le futur acquéreur peut renoncer à signer le contrat définitif et exiger le remboursement de son dépôt de garantie.

Au moment de la réservation (lorsque vous signez le contrat de réservation), le vendeur peut vous demander de verser sur un compte spécial, ouvert à votre nom dans une banque, un **dépôt de garantie** (son montant est limité à 5 % du prix de vente, si le contrat définitif est signé dans un délai d'un an, et 2 % s'il est signé dans un délai d'un à deux ans).

Vous disposez d'un délai de rétractation de sept jours à compter de la notification par lettre recommandée, du contrat de réservation.

Pour tout renoncement ultérieur pour une des raisons prévues par la loi (cf. ci-dessus), le dépôt de garantie doit, à votre demande, vous être intégralement remboursé dans un délai de trois mois.

#### LE CONTRAT DÉFINITIF PRÉCISE VOS DROITS ET OBLIGATIONS VIS-À-VIS DU VENDEUR

Le contrat de vente est signé par vous, le vendeur et le notaire (le notaire du vendeur et/ou le vôtre).

Si préalablement au contrat de vente, vous n'avez pas signé de contrat de réservation vous donnant la faculté de vous rétracter, **vous disposez avant de signer le contrat de vente d'un délai de réflexion de 7 jours** ; le délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée vous notifiant le projet d'acte ou de sa remise par tout moyen présentant des garanties équivalentes. Le vendeur ne doit pas, alors, vous faire signer le contrat de vente et vous ne versez aucune somme avant l'expiration du délai de réflexion.



## Le contrat de vente peut prendre la forme :

- Soit d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement : vous devenez propriétaire du sol et de ce qui est construit à la signature du contrat de vente et de la totalité du logement, au fur et à mesure de son édification. Vérifiez qu'une assurance incendie et responsabilité civile a été souscrite par le vendeur ; à défaut souscrivez cette assurance à la signature du contrat de vente.
- Soit d'un contrat de vente à terme (plus rare en pratique) : vous ne devenez propriétaire qu'à l'achèvement des travaux ; les versements que vous effectuez sont déposés sur un compte ouvert dans une banque ou un établissement financier et ne peuvent être utilisés par le vendeur avant la livraison ; jusqu'à cette date, c'est au vendeur d'assurer la construction en cours.

## LES CLAUSES DU CONTRAT PRÉVUES PAR LA LOI :

- Une description exacte et détaillée du logement et sa situation exacte dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier, conformes à celle du contrat de réservation,
- La date de livraison,
- Le prix total à payer et les conditions éventuelles de révision du prix,
- La condition suspensive de l'obtention des prêts que vous avez sollicités,
- S'il s'agit d'une vente en l'état futur d'achèvement, les garanties d'achèvement des travaux et / ou de remboursement.

### En annexe au contrat, doivent notamment figurer :

- Le règlement de copropriété. Il doit vous être remis avant la signature du contrat afin que vous ayez le temps de l'examiner,
- Le cahier des charges et le règlement de lotissement, si le logement est situé dans un lotissement,
- L'attestation de l'assurance dommages-ouvrage souscrite par le vendeur à l'ouverture du chantier : elle vous est transmise automatiquement en tant qu'acquéreur,
- Un plan coté et la notice technique descriptive (ou un devis descriptif) du logement, ainsi que le plan de l'ensemble immobilier; si ce dernier n'est pas annexé, il être consultable chez le notaire.

[Pour en savoir plus sur le contrat VEFA, consulter le site de l'ANIL.](#)