



La V.E.F.A. (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

1^{ère} PARTIE : LA SIGNATURE DU CONTRAT DE RÉSERVATION

La Vente en l'état futur d'achèvement communément appelé « achat sur plan » est une transaction qui porte sur un logement qui n'existe pas encore. Elle est régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée par les articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-3 du code civil : la VEFA est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Les mentions devant obligatoirement figurer dans le contrat de réservation :

Le contrat de réservation est un contrat par lequel le vendeur s'engage, en échange du versement d'un dépôt de garantie par le réservataire (futur acquéreur) à lui réserver l'immeuble ou le logement objet du contrat. Ce contrat de réservation doit obligatoirement mentionner la surface habitable approximative qui sera recalculée d'une façon précise une fois la construction réalisée ; le nombre de pièces principales ; l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements ; la situation dans l'immeuble ou dans le lotissement, la qualité de la construction, au moyen d'une note technique sommaire annexée au contrat établissant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement, et indiquant, le cas échéant, les équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue ; le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, ses modalités de révision ; la date à laquelle le contrat de vente définitif pourra être conclu ; s'il y a lieu, les prêts que le promoteur déclare faire obtenir à l'acquéreur (montant, conditions, nom du prêteur) ; les conditions légales relatives au dépôt de garantie (reproduction littérale des articles R.261-28 à R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Les droits du futur acquéreur (réservataire) :

L'acquéreur non professionnel a un droit de rétractation dans un délai de 7 jours, à compter du lendemain de la première

présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception contenant le contrat de réservation ou de sa remise en main propre contre récépissé. Dans le même sens lorsque le contrat de vente n'a pas fait l'objet d'un contrat préliminaire et qu'il est établi directement par le notaire, le futur acquéreur a un droit de réflexion dans un délai de 7 jours dans les mêmes conditions que le droit de rétractation.

Le versement d'un dépôt de garantie lors de la signature du contrat de réservation :

Lors de la signature du contrat préliminaire, le futur acquéreur verse un dépôt de garantie qui doit être consigné sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou chez un notaire. Ce dépôt de garantie est insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Si le délai de la vente est inférieur à un an, le dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel prévu. Le dépôt de garantie ne peut excéder 2% si le délai de la vente n'excède pas 2 ans. Si la vente a lieu au delà de deux ans, aucun dépôt n'est exigé.

Le dépôt de garantie versé par le réservataire peut lui être restitué dans certains cas :

En effet, le dépôt de garantie restitué lorsque le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, lorsque la valeur de l'immeuble ou de la partie d'immeuble est inférieure à 10 % au moins des prévisions mentionnées initialement, lorsque l'un des équipements prévus initialement ne doit pas être réalisé.

Dans le même sens le dépôt de garantie doit être restitué en cas de rétractation du réservataire dans le délai de 7 jours après réception du contrat de réservation, enfin lorsque le dépôt de garantie doit être restitué si le futur acquéreur n'a pas obtenu le prêt bancaire nécessaire à la réalisation de l'opération.

Par contre si le futur acquéreur refuse de signer l'acte définitif de vente sans motif légitime, il perd son dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie doit être restitué intégralement, sans retenue dans un délai de 3 mois à compter de la demande, ceci sauf contestation du vendeur. ■

CONTACT

CGL
29, rue des Cascades
75020 PARIS
Tél. : 01 40 54 60 80
info@lacgl.fr
www.lacgl.fr