

Attestation de domicile

Contrat de réservation d'un appartement en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement d'un logement (à construire ou en cours de construction), le promoteur et l'acheteur peuvent signer un contrat de réservation. Il détermine les conditions précises de la vente.

De quoi s'agit-il ?

Le contrat de réservation (ou contrat préliminaire) d'un logement en VEFA n'est pas obligatoire. Il est cependant recommandé, car il détermine les conditions dans lesquelles se fera la vente. Le vendeur (le réservant) s'engage à réserver un logement à l'acheteur (le réservataire) en contrepartie d'un dépôt de garantie.

Contenu

Information concernant les parties

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

Le vendeur doit fournir à l'acheteur 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'acheteur en cas de défaillance financière du vendeur. Il y a défaillance quand le vendeur ne dispose pas des fonds nécessaires pour terminer 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

A savoir

un état des nuisances sonores aériennes doit être annexé au contrat de réservation des biens situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit.

Informations concernant la vente

Le contrat de réservation doit indiquer les informations suivantes :

- Prix de vente prévisionnel du logement et conditions de révision
- Date à laquelle la vente pourra être conclue
- Mode de paiement du bien (avec ou sans prêt)
- Montant du ou des prêts, conditions et nom du prêteur
- Condition suspensive d'obtention de prêt (si le prix doit être payé avec l'aide d'un prêt)
- Conditions de récupération du dépôt de garantie en cas de renoncement de l'achat
- Délai de livraison
- Informations sur les 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 €)
- Pénalités éventuelles de retard de livraison de l'appartement

Le contrat indique également les travaux que peut éventuellement se réserver l'acheteur. La liste de ces travaux est la suivante :

- Installation des équipements sanitaires de la cuisine et du mobilier pouvant les accueillir
- Installation des équipements sanitaires de la salle de bains ou de la salle d'eau et du mobilier pouvant les accueillir
- Installation des équipements sanitaires des toilettes
- Pose de carrelage mural
- Revêtement du sol à l'exclusion de l'isolation
- Équipement en radiateurs électriques, lorsque les caractéristiques de l'installation électrique le permettent et dans le respect de la puissance requise
- Décoration des murs

Signature

Le contrat de réservation est un acte sous signature privée entre le vendeur et l'acheteur.
Il peut aussi être signé chez un notaire. Il vérifiera les droits de propriété du vendeur et réunira les pièces nécessaires à la rédaction du futur contrat de vente.

Où s'adresser ?

Notaire

Transmission

Le contrat de réservation doit être envoyé par lettre RAR ou remis en main propre à l'acheteur avant tout dépôt de fonds.

Délai de rétractation

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

Ce délai commence le lendemain de la 1^{re} présentation de la lettre recommandée lui notifiant le contrat ou de sa remise en main propre.

Un modèle de document est disponible :

Attention

si le dernier jour du délai de rétractation est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au 1^{er} jour ouvrable suivant.

La renonciation de la vente doit être notifiée au vendeur, avant l'expiration du délai de rétractation, par lettre RAR .

Dépôt de garantie

Pour réserver le logement, le vendeur peut demander à l'acheteur de verser **undépôt de garantie**. Il est versé sur un compte bancaire ouvert au nom de l'acheteur ou chez un notaire.

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 inférieur à 1 an
- à 2 % si l'acte 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.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles (ils ne peuvent être cédés à une autre personne) et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Le dépôt de garantie est restitué à l'acheteur sans retenue ni pénalité, dans un délai de 3 mois, dans les situations suivantes :

- Prêt refusé par la banque (condition suspensive de prêt non réalisée)
- Contrat non conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire
- Prix de vente supérieur de plus de 5 % au prix prévisionnel révisé
- Différence anormale entre le contrat de vente et les prévisions du contrat préliminaire

L'acheteur notifie sa demande de remboursement par lettre RAR au vendeur et au dépositaire du dépôt de garantie.

Questions – Réponses

- Promesse de vente et condition suspensive d'obtention du prêt : de quoi s'agit-il ?
- Comment connaître le prix au m² d'un logement ou d'un terrain ?

[TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES](#)

Et aussi...

- Acte de vente d'un logement en l'état futur d'achèvement (Véfa)
- Livraison d'un logement vendu en état futur d'achèvement (Véfa)
- Diagnostic immobilier sur les bruits des aéroports

Comment faire si...

- J'achète un logement

Services en ligne

- **Modèle de document** : Résilier le contrat de réservation d'un appartement vendu sur plan
- **Formulaire** : État des nuisances sonores aériennes

[TOUS LES SERVICES EN LIGNE](#)

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L261-1 à L261-22
Obligations du vendeur
- Code de la construction et de l'habitation : article R261-13-1
Exécution de travaux par l'acquéreur
- Code de la construction et de l'habitation : article R*261-14
Échelonnement du paiement
- Code de la construction et de l'habitation : articles R*261-25 à R*261-33
Contenu du contrat et dépôt de garantie
- Code de la construction et de l'habitation : articles L271-1 à L271-3
Délai de rétractation
- Code de procédure civile : articles 640 à 647-1
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
- Code de l'urbanisme : article L112-11
État des nuisances sonores aériennes

Mairie de Saint Bonnet de Mure

34 avenue de l'Hôtel de Ville
69720 - Saint Bonnet de Mure

04 78 40 95 55

Horaires d'ouverture de la Mairie

Lundi : 8h-12h / 13h30-19h

Mardi : 8h-12h / 13h30-17h30

Mercredi : 8h-12h / 13h30-17h30

Jeudi : 8h-12h / 13h30-17h30

Vendredi : 8h-12h / 13h30-16h30

Crédit photos : François Boisjoly, Chart Photography, Vincent Moncorgé, Ville de Saint Bonnet de Mure