

Acquisition d'un logement en VEFA et acquisition d'un logement neuf « clés en main »

Généralement, le contrat de vente d'immeuble est précédé d'un contrat de réservation juridiquement appelé « contrat préliminaire ».

Dans le contrat de réservation, le vendeur s'engage à réserver un logement à l'acquéreur qui doit en contrepartie verser un dépôt de garantie. Le contrat est adressé au candidat acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception.

A compter de sa réception, l'acquéreur dispose d'un délai de 7 jours pour se rétracter par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans cette hypothèse, le dépôt de garantie doit être restitué sans retenue ni pénalité.

Le contrat de VEFA est signé devant un notaire mais auparavant, un projet de contrat doit être remis à l'acquéreur au moins un mois avant sa signature.

Dès la signature du contrat, l'acquéreur devient propriétaire du sol et de ce qui est déjà construit. Il doit payer le prix convenu à mesure de l'avancement des travaux et devient ainsi propriétaire du logement au fur et à mesure de son édification. Ainsi, si le vendeur bénéficie de la garantie d'un organisme extérieur, les versements de l'acquéreur seront échelonnés comme suit :

- 35% du prix total à l'achèvement des fondations ;
- 70% du prix total à la mise hors d'eau ;
- 95% du prix total à l'achèvement des travaux.
- le solde, soit 5% au moins, est versé le jour de la livraison de la maison sauf si à ce moment là, l'acquéreur fait des réserves.

Le délai de livraison de la maison doit figurer dans le contrat de vente. Généralement, une clause prévoyant une pénalité à la charge du vendeur en cas de retard de livraison est mentionnée dans le contrat.

La vente à terme est un contrat portant sur un logement à construire, passé devant notaire, par lequel l'acquéreur ne devient propriétaire de la construction qu'à son achèvement. Les paiements qu'il effectue ne sont pas versés au vendeur mais à un établissement financier garantissant l'achèvement des travaux.

Ce type de contrat est beaucoup moins pratiqué que la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et que le contrat de construction de maison individuelle (CCMI).

La vente « clés en main » est un contrat de vente portant sur un immeuble déjà construit que l'acquéreur achète sur la base d'un prix ferme et définitif.

[N'hésitez pas à consulter votre Conseiller EURO CIL Habitat Conseil, il vous guidera tout au long de vos démarches.](#)