



L'acquisition en VEFA qu'est-ce que c'est ?

Le terme **VEFA** veut dire **Vente en Etat de Futur Achèvement**. C'est-à-dire, que vous allez acheter un bien immobilier sur plan, qui n'est pas encore construit, qui est en cours de construction ou sur le point d'être achevé.

Comment cela se passe t'il ?

Cela se passe en deux temps. Tout d'abord par la signature d'un **contrat préliminaire**, (ou avant contrat, ou encore contrat de réservation), puis par la signature d'un **contrat définitif**.

La première étape est validée par la signature du **contrat préliminaire**, incluant une condition suspensive d'obtention du financement. (Loi du 13 juillet 1979).

Ce **contrat préliminaire** assure le blocage du lot à la vente pendant toute la durée de la période de réservation. Il est nécessaire pour faire l'étude du financement bancaire.

Vous devrez signer en 2 exemplaires les documents suivants :

- Le contrat de réservation,
- Le plan du lot,
- Le descriptif technique .

Ensuite, le **contrat préliminaire** est transmis au promoteur pour qu'il le valide. Le promoteur vous renverra un exemplaire signé de ce contrat par courrier recommandé avec accusé de réception et transmettra une copie au notaire mandaté pour cette opération.

A compter de la date de présentation du courrier recommandé, **vous disposez d'un délai de réflexion de 7 jours pour annuler la réservation.**

A la fin de la période de rétractation et pour pouvoir bénéficier de la clause suspensive d'obtention de financement, vous disposerez d'un délai de 15 jours pour faire votre demande de crédit.

A ce stade, il y a deux possibilités :

- Le crédit est refusé, et la réservation du bien immobilier sera annulée sans aucune indemnité à verser.
- Le crédit est accepté, et vous recevrez l'offre de prêt de la banque.

A réception de l'offre de prêt, vous disposerez d'un délai de réflexion de 10 jours (Loi Scrivener) avant de retourner cette offre à la banque. L'établissement bancaire enverra alors les pièces au notaire afin de préparer le **contrat définitif**, (l'acte authentique).

Le contrat définitif va conférer à l'acquéreur la plénitude de son droit de propriété au fur et à mesure de l'édification de l'immeuble. A réception de ce contrat, un rendez-vous avec le notaire sera fixé pour la signature des actes et le règlement du 1er appel de fonds. (Par apport personnel ou 1er déblocage du crédit selon votre financement).

Pendant la construction, des règlements partiels seront à régler au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon un calendrier précis, déterminé à la signature du **contrat définitif**. (Voir la fiche contrat définitif)

Réception du bien immobilier : (par procès verbal de réception)

- Remise du dossier d'achèvement, attestations de conformités
- Pièces justificatives (déclaration d'achèvement en mairie, etc...)
- Le bâtiment est assuré pour le syndic ou le propriétaire.

A ce moment précis, début des garanties de construction :

- Assurance parfait achèvement,
- Assurance biennale,
- Assurance décennale,
- Assurance dommage-ouvrage

Pour l'investisseur :

Gestion locative avec assurances, (loyers impayés etc...)

