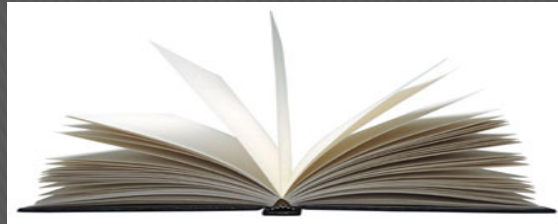


Le guide d'achat de l'immobilier neuf



Devenir propriétaire dans un logement neuf, quelles sont les différentes étapes ?

Un logement neuf pour habiter ou pour investir :

Vous souhaitez devenir propriétaire d'un logement neuf ? Nous savons que cet engagement est un des plus importants de votre vie. C'est pourquoi nous avons listé les différentes étapes.

Un logement est considéré comme « neuf » dans deux situations :

Il est acquis en l'état de futur achèvement ; ou VEFA.

Il est revendu par le premier acquéreur dans un délai de moins de 5 ans après la date de son achèvement.

Les avantages

L'achat d'un logement neuf, appartement ou maison, c'est faire le choix du logement fonctionnel et pratique :

Tout est neuf : pas de gros travaux avant 10 à 20 ans

Pas de risques majeurs sur l'état du logement : la garantie décennale vous couvre pendant 10 ans.

Très bonne isolation phonique et thermique

Architecture travaillée

Un logement personnalisable.

Équipements complets : la plupart des logements sont équipés d'une cave et d'un parking.

Équipements aux normes.

Les frais de notaire réduits dans le neuf

Parmi les avantages de l'achat dans le neuf, les frais d'acquisition, encore appelés frais de notaire, sont peu élevés et constituent donc un atout économique décisif.

Achat d'un logement

L'acquisition d'un logement neuf s'effectue en **frais de notaire réduits**. Comptez environ de 2 à 3 % du prix de vente contre 7 à 8% dans l'ancien.

De la prise de décision à l'emménagement, en passant par la signature définitive, la longue attente de la livraison sans oublier l'étape cruciale de la remise des clefs...

Parcours d'un acquéreur

[Le contrat de réservation](#)

[Le dépôt de garantie](#)

[L'acte de vente définitif](#)

[Le paiement échelonné du prix](#)

[La livraison du logement](#)

Achat sur plan : les étapes essentielles

Etape 1- Le Contrat de réservation

Le contrat de réservation vous permet de réserver un bien proposé en achat sur plan.

Il doit comporter (sous peine de nullité du contrat) :

La description du logement : surface habitable approximative du logement, l'étage, le numéro du ou des lots, le nombre de pièces principales et l'énumération des dépendances, des dégagements, dépendances, prix de vente prévisionnel.

La date prévue de signature du contrat de vente définitif

Le plan masse

Le plan des garages, caves et parking si votre logement en possède

La notice descriptive

Le ou les plans de l'appartement.

Les clauses pour le prêt.

Le délai de livraison du logement

Les prêts nécessaires pour le financement du bien

Le prix de vente définitif du bien

Les échéances de paiement

Vous le signez ainsi que le vendeur/promoteur

Etape 2- Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation du logement, le vendeur exige le versement d'un dépôt de garantie. Le montant du dépôt de garantie est encadré par la loi. Il est fonction du délai de signature de l'acte de vente définitif.

Il s'élève au maximum à 5 % du prix de vente si le délai de signature de la vente n'excède pas un an, de 2 %, si ce délai ne dépasse pas deux ans. En revanche, aucun dépôt de garantie ne peut être exigé si la vente définitive doit intervenir plus de deux ans après la réservation. La somme est déposée chez le notaire soit par un chèque, soit par virement bancaire.

Etape 3- Délai de rétractation de 7 jours

Comme tout acquéreur de bien immobilier à usage d'habitation, vous bénéficiez d'un droit de rétractation de sept jours.

Le point de départ du délai de rétractation :

Le vendeur / promoteur ou l'agence immobilière mandaté à cet effet va vous adresser votre exemplaire du contrat par [lettre](#) recommandée avec accusé de réception. C'est la date de présentation du recommandé qui sera retenue. Elle figure sur l'accusé de réception et le délai de sept jours débutera le lendemain de cette date.

Les modalités de rétractation :

Pour vous rétracter, vous devez adresser au vendeur / promoteur une lettre recommandée avec accusé de réception dans laquelle vous exprimez simplement votre intention de ne plus acheter.

Le dépôt de garantie vous est toujours restitué lorsque vous renoncez à l'achat pendant le délai de rétractation.

Une fois le délai de rétractation écoulé, vous pouvez encore vous désister, mais vous ne pouvez récupérer le dépôt de garantie que dans cinq cas énumérés par la loi.

Les hypothèses dans lesquelles la rétractation est possible :

vous n'avez pas obtenu les prêts que vous aviez mentionnés au contrat de réservation; dans les temps impartis fixé dans le contrat de réservation.

Le délai de signature de l'acte de vente définitif qui doit obligatoirement figurer dans le contrat de réservation n'est pas respecté.

Le prix est majoré de plus de 5 %.

Le contrat comporte des modifications telles qu'il en résulte une diminution de la valeur du logement de plus de 10 %.

Un des éléments d'équipement mentionnés au contrat est supprimé (par exemple l'ascenseur).

La conservation du dépôt de garantie par le vendeur :

Le vendeur est en droit de conserver le dépôt. Il faut savoir en effet que les mentions du contrat de réservation sont prévisionnelles. Vous êtes donc obligé d'accepter des modifications mineures, concernant le prix, le plan ou les matériaux.

Etape 4 - Contrat définitif de vente et paiement

Le vendeur / promoteur à son notaire mais rien ne vous empêche de choisir le vôtre. Les honoraires seront partagés entre les deux notaires.

Ce qu'il doit comporter :

La description précise du bien : surface habitable, nombre de pièces, dépendances, copropriété, matériaux de construction, équipements collectifs...

La description précise des autres immeubles dans le cas d'un ensemble d'immeubles

Le règlement de copropriété

Le prix de vente ferme et définitif

L'échéancier des paiements

Le délai de livraison

Délai : il doit vous être envoyé un mois au minimum avant la date de la signature du contrat définitif de vente.

Après la signature, vous commencerez à verser vos paiements au promoteur selon l'avancée des travaux.

En matière de vente sur plans, le paiement est toujours échelonné, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, vous payez ce qui est construit.

L'échelonnement du paiement n'est pas libre mais fixé par la loi.

Vous devrez avoir payé 35 % du prix à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau, 95 % à l'achèvement de l'immeuble et le solde, soit 5 %, à la livraison. Notez que des paiements intermédiaires peuvent être prévus dans le contrat.

Dans un achat sur plans, vous n'avez, légalement, pas de droit de visite du chantier. L'état d'avancement des travaux qui justifie le versement des fonds va donc être attesté par un homme de l'art. Notez que le plus souvent, l'appel de fonds est transmis à votre banque qui va débloquer les sommes nécessaires.

En pratique, le vendeur de l'immeuble vous adresse directement une demande de versement. Ce document est accompagné d'une attestation établie par un homme de l'art, un architecte le plus souvent, certifiant l'état d'avancement des travaux.

Le remboursement du crédit

Cela va dépendre des conditions de remboursement du prêt qui sont proposées et négociées avec l'établissement bancaire. Vous pouvez donc souscrire un prêt sans prévoir d'en différer le remboursement. Vous devrez par conséquent commencer à rembourser dès le premier déblocage de fonds.

De plus en plus, les crédits destinés à l'achat de logements neufs prévoient des différés de remboursement. Lorsqu'ils sont partiels, vous ne payez que les intérêts pendant la phase de construction. Lorsqu'ils sont totaux, vous ne commencez à rembourser que lorsque vous êtes installé sous votre nouveau toit.

La modification du prix

Dans le contrat de Véfa, en effet, le prix est définitivement fixé. Cependant, compte tenu de la longueur de l'opération, le contrat peut prévoir que le prix sera révisé selon un indice. Cet indice sera forcément l'index national du bâtiment tous corps d'état, appelé index BT 01. Aussi, pensez à solliciter auprès du vendeur un prix ferme et sans indexation, et ce, dès le contrat de réservation.

Etape 5 – Livraison de votre bien

Le vendeur vous convoque et vous invite à prendre possession de votre logement lorsqu'il est en bon état et conforme à ce qui a été prévu initialement dans le contrat de vente. La livraison du bien correspond à la date où les clés vous sont remises.

A cette date, vous êtes censé verser au vendeur votre dernier paiement :

- 5% du prix de vente maximum pour un logement collectif
- 15% du prix de vente maximum pour un logement individuel

Avec le vendeur, vous faites un état des lieux précis : défauts, vices...

Vous disposez d'un mois pour signaler les autres problèmes relevés et les envoyer au vendeur par lettre recommandée.

La date de livraison peut être repoussée de plusieurs jours ou mois dans certains cas :

Cas de force majeure

Grèves

Intempéries

Le retard de livraison :

La loi n'impose pas de pénalité de retard dans l'hypothèse d'un retard dans la livraison. En pratique, peu de contrats de vente en l'état futur d'achèvement le prévoient.

Les garanties de construction

Une vente en VEFA vous offre de nombreuses protections et autres garanties.

Une fois le logement terminé, de nouvelles protections entrent en jeu : garantie des vices apparents, de parfait achèvement, de bon fonctionnement et garantie décennale.

Après la livraison, la législation vous accorde encore un mois pour signaler au vendeur les vices apparents que vous n'avez pas décelés le jour de la livraison. Mais une fois ce délai écoulé, la garantie des vices apparents cesse et ne pourra évidemment plus jouer.

Obtenir la réparation des désordres :

Au moment de la livraison, vous devez verser le solde du prix, soit les 5 % restants. Mais lorsqu'il y a des réserves formulées, la loi vous permet de consigner cette somme jusqu'à ce que le vendeur ait remédié aux défauts ou vices que vous avez signalés.

Achat sur plan : quels sont vos droits en cas de problème ?

Voici le type de problèmes auxquels vous pouvez être confrontés et le délai de recours dont vous disposez :

Type de problème

Quoi ?

Garantie

Délai maximum pour un recours (après la date d'entrée dans les lieux)

Vices cachés

Tous les défauts non visibles concernant le gros œuvre : solidité du bien mise en cause, usage impropre du logement

Garantie Décennale (responsabilité du promoteur : assurance dommage-ouvrages)

10 ans

Vices apparents

Tous les défauts visibles du bien : revêtements, robinetterie...

Responsabilité du promoteur

3 mois

Défauts de conformité

Pour tout ce qui n'est pas conforme à ce qui est décrit dans le contrat définitif de vente

Dommages et intérêts

30 ans après la fin des travaux

Isolation phonique

Défaut d'isolation phonique (bruit)

Garantie d'isolation phonique

1 an

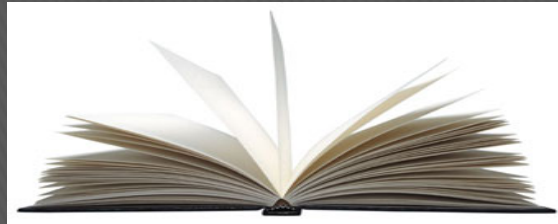
Éléments d'équipement

Défauts concernant l'équipement du bien : cuisine...

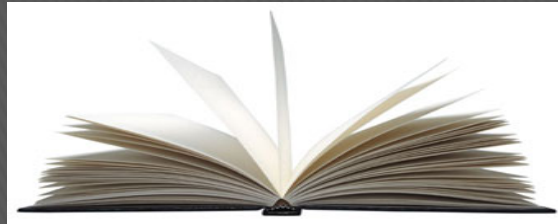
Garantie biennale de bon équipement

2 ans

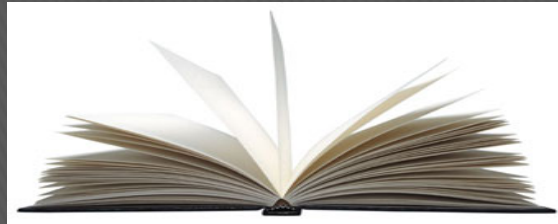
Le guide d'achat de l'immobilier neuf



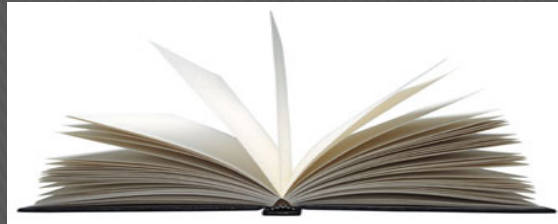
Le guide d'achat de l'immobilier neuf



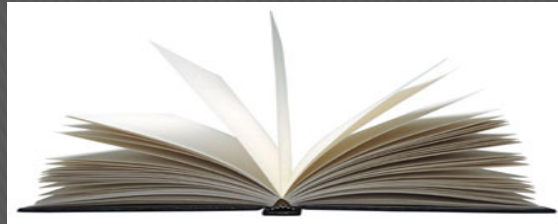
Le guide d'achat de l'immobilier neuf



Le guide d'achat de l'immobilier neuf



Le guide d'achat de l'immobilier neuf



Le guide d'achat de l'immobilier neuf

