



ATTENTION

Préalablement à la vente, le règlement de copropriété et, dans le cadre d'un lotissement, le cahier des charges et le règlement de lotissement devront vous être communiqués.

LA SIGNATURE DU CONTRAT DE VENTE

En l'absence de contrat de réservation, le contrat de vente ne doit pas être signé et aucune somme ne doit être versée avant un délai de réflexion. Ce délai de 10 jours court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée vous notifiant le projet de contrat de vente ou à compter de la remise du projet d'acte.

Le contrat de vente, sous forme d'acte authentique, est signé par vous, le vendeur et le notaire. Ce dernier en garde un original et vous remet une copie qui constitue votre titre de propriété.

LE SUIVI DES TRAVAUX

Assurez-vous qu'au moment des appels de fonds, les travaux correspondants sont bien réalisés.

À la fin des travaux, vous devez procéder à la livraison de votre logement. Soyez vigilant, faites une visite attentive du chantier (cf. « Réception des travaux - Garanties et assurances »).

LES + D'UN CONSEIL EN ADIL

Un diagnostic financier qui tient compte de l'ensemble des dépenses
Le calcul d'un budget qui intègre les frais annexes liés à l'achat (impôts et taxes, charges, entretien...)

+

Un plan de financement qui intègre l'ensemble des aides mobilisables
Le Prêt à taux (PTZ), le prêt Action logement, le Prêt d'accession sociale (PAS), les prêts ou aides de collectivités locales, les aides de la CAF...

+

Des conseils juridiques sur tous les aspects du projet.
Sur les contrats de prêts, les contrats de vente, de construction, d'entreprise, le droit patrimonial et la protection de la famille...

+

Des conseils sur tout ce qui concerne le projet à court, moyen et long terme, sur la copropriété, la maison individuelle ou la construction, sur les assurances, les responsabilités, les diagnostics techniques, la réalisation de travaux et les possibilités de financement...

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

ACHAT & VENTE

ACHETER UN LOGEMENT NEUF OU SUR PLAN



N'hésitez pas à vous informer auprès de l'ADIL sur les dispositifs adaptés à votre situation

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.
Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

Janvier 2018

Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500 Service 0,06 € / min
prix appel

www.anil.org



Vous souhaitez acheter un logement sur plan. Il est vendu « en l'état futur d'achèvement » : vous devenez propriétaire du sol et de ce qui est construit à la signature, puis de la totalité du logement, au fur et à mesure de son édification.

La vente « à terme », plus rarement utilisée, permet de devenir propriétaire après l'achèvement des travaux. Vos versements sont bloqués sur un compte bancaire jusqu'à la livraison et ne peuvent être utilisés avant la livraison.

Renseignez-vous aussi sur la situation du logement :

- rendez-vous sur place pour juger le quartier, les équipements, les transports...
- consultez en mairie les documents d'urbanisme (PLU, PLU(i)...) pour connaître les règles de construction et l'évolution possible du quartier;
- demandez le certificat d'urbanisme et l'état des équipements publics existants ou prévus,
- demandez le plan de prévention des risques naturels et technologiques du site, s'il existe (inondations, sismicité...).



ATTENTION

À la publicité : seul le descriptif annexé au contrat de réservation a une valeur contractuelle.

LE CHOIX DU PROMOTEUR

Comparez les prestations de différents promoteurs. Lorsque vous en avez sélectionné un, visitez quelques-unes de ses réalisations antérieures, si possible dans la même gamme de prestations. Il doit justifier :

- d'une **assurance** qui garantit son activité générale et sa responsabilité en cas de malfaçons,
- d'une **garantie « financière » d'achèvement des travaux** fournie par un organisme bancaire, de caution mutuelle ou d'assurance ou d'une garantie de remboursement des versements effectués par l'acheteur.



ATTENTION

Aucune somme ne doit être versée avant la signature du contrat de réservation.

LE CONTRAT DE RÉSERVATION

Ce contrat n'est pas obligatoire, mais fréquent car il engage le promoteur à vous réserver le logement dès lors que les conditions préalables à la mise en œuvre du programme sont réalisées.

En général, il est directement signé entre vous et le vendeur. N'hésitez pas à le négocier et vérifiez qu'il contient les mentions obligatoires prévues par la réglementation et notamment :

- la description détaillée du logement : surface habitable approximative, nombre de pièces, description des matériaux, situation à l'intérieur de l'immeuble ou du lotissement, liste des équipements collectifs, note technique sommaire (nature et qualité des matériaux utilisés et des éléments d'équipements),
- le prix de vente du logement et les éventuelles conditions de révision,
- la condition suspensive d'obtention des prêts,
- la date prévue de signature du contrat de vente,
- le délai d'exécution des travaux,
- les conditions prévues par la loi pour récupérer votre dépôt de garantie en cas de renoncement à l'achat,

- la possibilité de recourir à un médiateur.

À la signature du contrat de réservation, le vendeur peut vous demander un dépôt de garantie. Il doit être :

- limité à 5 % du prix de vente si le contrat de vente est signé dans un délai d'un an, et à 2 % s'il est signé dans un délai de 2 ans,
- versé sur un compte spécial ouvert à votre nom dans une banque ou chez un notaire.



ATTENTION

Avant la signature du contrat de vente, le dépôt de garantie est le seul versement qui peut vous être demandé.

Le contrat signé doit vous être envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes. À compter du lendemain de la première présentation de cette lettre, vous avez un délai de 10 jours pour vous rétracter, par lettre recommandée avec avis de réception pour récupérer votre dépôt de garantie.

PASSÉ LE DÉLAI DE RÉTRACTATION...

La loi prévoit que vous pouvez renoncer à l'achat et récupérer votre dépôt de garantie sous 3 mois si :

- le contrat de vente n'est pas signé à la date prévue, du fait du vendeur,
- le prix de vente est supérieur d'au moins 5 % au prix prévisionnel, éventuellement révisé,
- la description du logement dans le contrat de vente ne correspond pas à celle du contrat de réservation et ces changements diminuent de 10 % la valeur du bien,
- l'un des équipements promis n'est pas fourni,
- le montant des prêts que le vendeur s'est engagé à vous faire obtenir est inférieur de 10 % à ce qui était prévu.

Dans ces différentes situations, vous devez notifier votre demande de remboursement au vendeur et au dépositaire des fonds par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'EXAMEN DU CONTRAT DE VENTE

Si un contrat de réservation a été signé, le projet d'acte authentique doit être notifié à l'acquéreur un mois au moins avant la signature de

la vente. Assurez-vous que le contrat de vente contient :

- une description exacte et détaillée du logement ainsi que de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier. Elle doit être conforme à celle du contrat de réservation s'il y en a eu un,
- le délai de livraison généralement exprimé en mois ou en trimestres et prévoyez des pénalités en cas de retard,
- le prix total et les conditions éventuelles de révision du prix,
- les conditions suspensives (obtention de prêts, revente d'un logement...). Sans leur réalisation, le contrat peut être annulé,
- s'il s'agit d'une VEFA, les garanties financières d'achèvement ou de remboursement. Elles doivent bien concerner votre logement,
- l'échelonnement des paiements d'après l'avancement des travaux.

ÉCHELONNEMENT DES VERSEMENTS

Vos versements ne doivent pas dépasser :

- 35 % du prix total à l'achèvement des fondations,
- 70 % à la mise hors d'eau,
- 95 % à l'achèvement des travaux.

Le solde est versé à la livraison, sauf si vous émettez des réserves en cas de non-conformité avec les prévisions du contrat.



ATTENTION

Une pénalité, à votre charge, peut être prévue en cas de retard de paiement.. Dans le cadre d'une vente à terme le contrat peut prévoir le versement de dépôts de garantie qui doivent respecter l'échelonnement ci-dessus.

En annexe au contrat, doivent notamment figurer :

- l'attestation de la garantie financière d'achèvement ou de remboursement dans le cas d'une VEFA,
- l'attestation de l'assurance dommages-ouvrage souscrite par le vendeur,
- un plan coté du logement vendu et la notice technique descriptive (ou un devis descriptif) du logement, ainsi que, le cas échéant, le plan de l'ensemble immobilier qui va indiquer le nombre de bâtiments, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux (s'il n'est pas annexé, il doit être consultable chez le notaire).

