

ACQUERIR UN APPARTEMENT SUR PLAN

La vente sur plan permet à un promoteur-constructeur de vendre des logements alors même que la construction de l'immeuble n'est pas encore commencée. Cette opération est appelée vente en l'état de futur achèvement (Vefa). Pour éviter qu'elle ne présente des risques pour l'acquéreur, la vente sur plan est strictement réglementée par la loi (articles L 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation)

Cette technique de commercialisation permet à un acquéreur de devenir propriétaire au fur et à mesure de l'avancement des travaux, à charge pour lui d'en payer le prix de façon échelonnée.

Le contrat préliminaire

Par ce contrat, le vendeur s'engage à vous réserver un logement. En contrepartie, vous versez un dépôt de garantie. Le contrat de réservation doit être établi par écrit et comporter certaines mentions obligatoires, sous peine de nullité : une description détaillée du futur logement (surface habitable approximative, nombre de pièces principales, dépendances, etc) ; la qualité des constructions (matériaux employés, éléments d'équipement fournis), au moyen d'une note technique annexée au contrat ; le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision ; la date à laquelle pourra être signé le contrat de vente définitif.

Lors de la signature de cet avant-contrat, l'acheteur verse un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à 5 % du prix prévisionnel si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an. Ce montant est ramené à 2 % lorsque le délai ne dépasse pas deux ans. Au-delà, aucune somme ne peut vous être réclamée. Le dépôt de garantie, qui ne produit pas d'intérêts, est déposé sur un compte spécial, généralement ouvert par un notaire.

Le contrat préliminaire signé va ensuite vous être notifié. A compter de sa réception, vous disposez d'un délai de sept jours pour vous rétracter.

Le contrat définitif de vente

Le vendeur doit vous notifier le projet de vente un mois au moins avant la signature définitive. Ce délai va vous permettre de vérifier que le projet est conforme à ce qui a été promis. Le contrat doit reprendre avec plus de détails les informations contenues dans le contrat préliminaire.

Le contrat définitif de vente doit impérativement être passé devant notaire.

Le paiement

Le paiement est échelonné en fonction de l'avancement des travaux. Le solde est payable lors de la remise des clés

La réception

A l'achèvement de l'immeuble, votre vendeur et les différents entrepreneurs procèdent à la réception des travaux. Cette formalité consiste en une vérification des travaux et peut donner lieu à la consignation d'éventuels désordres et vices de conformité dans le procès-verbal.

Les garanties

Afin de parer à toute difficulté, la loi fait obligation au vendeur d'apporter une garantie spécifique qui peut revêtir deux formes : soit une **garantie d'achèvement**, soit une **garantie de remboursement**. Cette garantie est le plus souvent extrinsèque, c'est-à-dire fournie par un organisme extérieur. La garantie d'achèvement vous assure, quoi qu'il arrive, la fin des travaux.

Par ailleurs, vous bénéficiez d'une **garantie des vices apparents** constatés soit lors de la réception, soit dans le mois qui suit la prise de possession du logement.