

ACHETER SUR PLAN... GARE AUX PIÈGES !

Acheter sur plan c'est acquérir un bien... qui n'existe pas encore ! **Pour éviter les mauvaises surprises, suivez le guide !** PAR PAUL-EMMANUEL GÉRY



1 Le contrat de réservation

▶ VÉRIFIEZ QUE TOUT EST INDIQUÉ

Il n'est pas obligatoire, mais quasi systématique de nos jours et peut être conclu sans notaire. Un exemplaire du contrat vous est remis lors de la signature et un autre envoyé par lettre recommandée.

Il doit contenir des mentions précises :

- La description exacte de votre futur logement. Demandez que le vendeur joigne un plan signé, avec les cotes.
- La situation de votre logement dans l'immeuble, la liste des équipements collectifs et leurs conditions d'utilisation.
- Les matériaux utilisés pour la construction.
- Le prix prévisionnel.
- Le montant et les conditions de prêt que le vendeur s'engage à vous obtenir.
- La date de la vente définitive et le délai de livraison.

Si vous signez le contrat définitif dans moins d'un an, le montant du dépôt de garantie que vous versez ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de votre bien.

VOUS POUVEZ CHANGER D'AVIS

Vous disposez de 7 jours pour revenir sur votre décision d'achat, à partir du lendemain de la présentation de la lettre recommandée du contrat de réservation. Passé ce délai, vous perdez votre dépôt de garantie si vous refusez de signer l'acte de vente définitif... À moins qu'une de ces conditions soit remplie :

- la vente définitive n'est pas conclue dans le délai prévu,
- le prix final dépasse de plus 5% le prix prévisionnel,
- les prêts promis par le vendeur ne sont pas obtenus,
- un équipement manque,
- la qualité du logement (surface, équipement...) est réduite, en valeur, de plus de 10%.

Dans ces cas, vous récupérez dans les 3 mois votre dépôt de garantie.

2 Le contrat de vente définitive

▶ LISEZ-LE ATTENTIVEMENT

Vous devez là impérativement passer devant le notaire ! Le projet de contrat vous est envoyé 1 mois avant la signature. Profitez-en pour vérifier que tout est bien conforme à la réservation. Votre immeuble fait partie d'un ensemble ? Regardez si les autres constructions ne risquent pas de vous cacher le soleil, la vue, etc.

▶ VÉRIFIEZ CE QUE VOUS PAYEZ

Le contrat indique évidemment le prix de vente définitif et l'échelonnement du paiement. Sachez que vous ne réglez pas tout à la signature mais au fur et à mesure de l'achèvement des travaux (cf. tableau).

AVANCEMENT DES TRAVAUX	POURCENTAGE CUMULÉ, MAXIMUM DU PRIX DÉFINITIF À RÉGLER	
	APPARTEMENT	MAISON
FONDACTIONS FINIES	35%	20%
MISE « HORS D'EAU » (TOITURE ACHEVÉE)	70%	45%
TRAVAUX ACHEVÉS	95%	85%
MISE À DISPOSITION DU LOGEMENT	100%	100%

▶ GOMMEZ LE FLOU DE LA DATE DE LIVRAISON !

Elle doit être mentionnée dans l'acte de vente. Mais la loi admet une marge d'approximation importante, par exemple au 3^e trimestre 2005 ou dans 12 mois à compter d'un événement. De plus, le délai est généralement augmenté des jours d'intempéries, de grèves, etc. Faites insérer une clause prévoyant des indemnités en cas de retard.

3 La livraison : ouvrez l'œil !

► UNE VISITE APPROFONDIE S'IMPOSE, PIÈCE PAR PIÈCE.

Notez dans un procès-verbal écrit **tous les défauts, même minimes**, et les **différences par rapport aux caractéristiques du contrat**. Il s'agit des « réserves ». Pour vous aider, demandez au promoteur une copie du procès-verbal de réception qu'il a fait avec les entrepreneurs. Les défauts relevés à cette occasion y sont détaillés.

► SI LE LOGEMENT N'EST PAS CONFORME

Vous pouvez déposer l'argent qu'il reste à payer sur un compte spécial ouvert auprès d'un séquestre (Caisse des dépôts et consignation, huissier...). L'argent sera versé au promoteur lorsque tout sera conforme ou que des dommages et intérêts vous auront été versés.

4 Les vices au fil du temps

Impossible de tout voir le jour de la visite, certains défauts n'apparaissent qu'à l'usage : faites jouer les garanties !

DÉLAIS DE RÉCLAMATION	TYPES DE PROBLÈMES	EXEMPLES	VOS ARGUMENTS POUR VOUS FAIRE ENTENDRE
1 MOIS	les vices apparents	le papier peint qui se décolle, prise électrique qui ne fonctionne pas	Demandez réparation par lettre recommandée avec AR. Si le promoteur s'est engagé à les réparer dans le PV de livraison, vous avez trente ans pour l'y obliger !
1 AN	les défauts d'isolation acoustique	le bruit de la machinerie de l'ascenseur qui vous gêne dans votre chambre	En tant que premier occupant, vous disposez d'un an pour réclamer les travaux de mise en conformité aux normes minimales
2 ANS	les problèmes sur les équipements de votre logement	les plaques de la cuisine intégrée ne fonctionnant pas...	Les équipements de votre logement font l'objet d'une « garantie biennale » bon fonctionnement
10 ANS	les vices cachés	le mur qui se fissure, la pluie dégoulinant à travers la fenêtre	Ces défauts du gros œuvre sont couverts par une « garantie décennale ». En cas de faillite du promoteur dans les 10 ans, c'est l'assureur qui prend les réparations à sa charge

QUE CHOISIR COMME GARANTIE ?

Elles sont de deux types. L'un ou l'autre doit être prévu dans le contrat notarié, sous peine de nullité.

- La « garantie d'achèvement » vous assure que la construction sera menée à terme. Si elle est de plus « extrinsèque », cela signifie qu'un établissement financier extérieur lui apporte sa caution.
- La « garantie de remboursement » vous permet de récupérer votre argent si la construction est abandonnée.

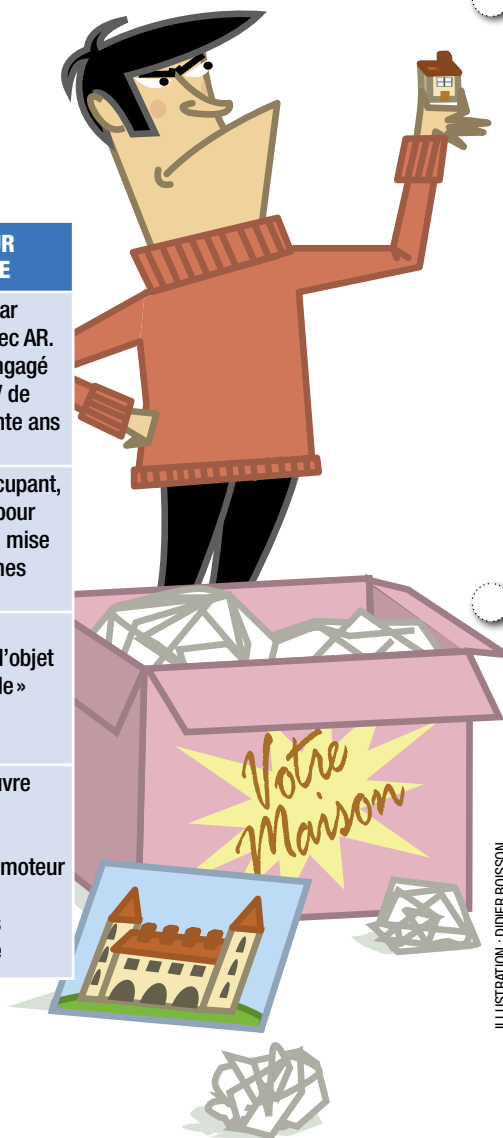


ILLUSTRATION : DIDIER BOISSON