

# GUIDE

## CONSEIL PRATIQUE

---

SeLogerNeuf

JE RÉUSSIS MON ACHAT DANS LE NEUF





**B**ien situé, bien desservi, parfaitement équipé, le logement neuf est un placement idéal qui présente de nombreux avantages. Pas forcément plus cher que l'ancien, il bénéficie de frais financiers réduits et de prêts adaptés. Il apporte confort à toute la famille. Moins énergivore et plus respectueux de l'environnement, il répond aux dernières normes en vigueur. En outre, l'achat sur plan est sécurisé : strictement encadré par la loi, il vous offre toutes les garanties nécessaires. De la signature du contrat préliminaire à la remise des clés, SeLogerNeuf vous guide dans toutes les étapes de votre achat.

## SOMMAIRE

- 3** Je connais les avantages du neuf
- 9** Je maîtrise les différentes étapes de l'achat sur plan
- 16** Je vérifie que mon projet est conforme
- 22** Je profite de financements adaptés



1

## JE CONNAIS LES AVANTAGES DU NEUF

Si l'ancien représente la majorité du marché immobilier avec environ 843 000 transactions en 2016 (en hausse de 9 % par rapport à 2015), acheter un logement neuf offre bien des avantages. À emplacements équivalents, les prix du neuf peuvent être supérieurs à ceux de l'ancien, mais vous y retrouverez sur le long terme.





## Un logement fonctionnel et des parties communes sécurisées

Emménager dans une habitation neuve, c'est s'assurer un logement confortable pour toute la famille et zéro travaux pendant des années.

**E**spaces lumineux, balcons, terrasses, local à poussettes ou à vélos... les constructions neuves s'adaptent parfaitement aux modes de vie modernes. La distribution des pièces est optimisée et la place perdue minimisée. Elles tiennent compte égale-

ment de l'accessibilité pour tous et du respect de normes pour les handicapés. Les parties communes, parkings et espaces verts sont fonc-

tionnels et sécurisés pour la plus grande tranquillité des habitants (interphone, digicode, visiophone, badge d'accès). ■

### Le +

Ravalement de façade ou réfection des parties communes, pas de mauvaises surprises en perspective !



## Des frais de notaire réduits

Pour un achat dans le neuf, les frais de notaire, appelés frais de mutation, sont allégés par rapport à l'ancien. Et l'acquéreur est exonéré de taxe foncière pendant deux ans.

**L**es « frais de notaire » représentent 2 à 3 % du prix d'acquisition pour un logement neuf (hors TVA) contre 7 à 7,7 % dans l'ancien. Dans l'ancien, pour un bien acheté 300 000 euros, vous devrez payer entre 21 000 et 23 100 euros de droits de mutation, selon la localisation. Par

contre, en investissant la même somme dans un logement neuf, vous ne supporterez que 9 000 euros de frais dits de notaire, soit de 12 000 à 14 100 euros de moins. ■

### Le +

2 à 3 fois moins de frais de notaire que dans l'ancien.

**BON PLAN** *SeLoger<sup>®</sup> neuf*

Certains logements neufs acquis au titre de résidence principale sont soumis au taux de TVA réduit de 5,5 %, au lieu de 20 %. Pour en bénéficier, le logement convoité doit être situé dans une zone Anru définie prioritaire par l'Agence nationale de rénovation urbaine. Vos ressources ne doivent pas dépasser les plafonds PLS (prêt locatif social) majorés de 11 %.

Vous devez par ailleurs vous engager à conserver le bien pendant une durée minimum de 10 ans. En cas de revente avant ce délai, il vous faudra reverser la différence de TVA à l'État, soit 14,5 % par année de détention manquante. À moins que vous ne revendiez pour mobilité professionnelle, divorce, dissolution de pacs, chômage de plus d'un an ou invalidité.

Les prix de vente des programme neufs à taux réduit sont plafonnés par l'État à 4 534 euros/m<sup>2</sup> de surface utile en zone A bis, 3 437 euros en zone A, 2 753 euros en zone B1, 2 402 euros en zone B2 et 2 102 euros en zone C.

### Le Saviez-vous ?

Les logements neufs sont généralement exonérés de taxe foncière pendant les deux premières années à compter de l'achèvement des travaux.

## Des prestations personnalisables

La couleur de la moquette ne vous plaît pas ? Vous souhaitez aménager un bureau ? Parlez-en à l'architecte et adaptez votre logement selon vos besoins !

**L**orsque vous achetez du neuf, vous pouvez apporter en amont votre touche personnelle à votre futur logement. Qu'il s'agisse de la qualité du parquet, de la couleur de la moquette ou du carrelage, les finitions des

murs et des sols sont facilement personnalisables. De même, il est possible d'ajouter des prises électriques ou d'intervenir sur le plan afin d'abattre ou d'ajouter une cloison, de transformer une cuisine, d'agrandir une salle de

bains, de créer un bureau, d'aménager une penderie... Avec l'accord de l'architecte, vous pouvez parfois intervenir afin d'adapter votre bien à vos besoins ou à vos idées au moment de la réservation: réunir deux lots, demander la « pri-

vatation » d'un palier, abattre ou ajouter des cloisons. ■

### Le +

Un appartement sur-mesure qui colle véritablement à votre mode de vie.

**CONSEILS** *SeLoger<sup>®</sup> neuf*

Faites part des modifications souhaitées le plus tôt possible.

Et, le cas échéant, n'oubliez pas de demander au promoteur d'en chiffrer le coût.





# Un logement peu énergivore

Toute construction neuve est désormais soumise aux normes bâtiment basse consommation. La garantie de réduire votre consommation énergétique tout en préservant la Planète... et de valoriser votre bien.

Les programmes dont les permis de construire ont été déposés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 répondent à la RT 2012 (régle-

mentation thermique 2012 portant notamment sur le chauffage, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage...).

Labellisés BBC (bâtiment basse consommation), ils ne consomment pas plus de 50 kWh d'énergie en moyenne et permettent à leurs acquéreurs de réduire considérablement leur facture énergétique. Le seuil de 50 kWh est variable selon la région : la RT 2012 ne s'appliquera pas de la même manière à Lille qu'à Marseille. Concrètement, les immeubles BBC peuvent offrir un double vitrage isolant thermi-

**Le +**  
Une valorisation optimisée de votre patrimoine sur le long terme grâce à des logements mieux conçus, mieux isolés.

que et phonique, un chauffage au gaz par chaudière collective, des panneaux solaires thermiques en énergie d'appoint pour l'eau chaude sanitaire, une isolation thermique des façades très performante... ■

## Le Saviez-vous ?

La RT 2012 impose d'informer, chaque mois, les occupants sur leurs consommations d'énergie et en particulier celles relatives au chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, le réseau prises électriques et les autres postes de consommation d'énergie (éclairage, ventilation...).



# Des labels de qualité

Une certification permet de reconnaître un logement dont les performances énergétiques, la qualité de la construction et le respect de l'environnement sont avérés et vérifiés.

Nombre de labels décernés par des établissements indépendants permettent d'attester du sérieux de la construction et du respect des conditions requises pour garantir votre confort, votre sécurité et vous permettre de réaliser des économies d'énergie.

■ **Le label Promotélec** porte sur l'installation électrique, sa qualité, sa performance et sa sécurité. Sont pris en compte l'équipement électrique, le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire par l'électricité, l'isolation thermique et l'aération du logement.

■ **Le label Qualitel** est attribué à l'ensemble de la construction. Il certifie les performances de sept critères : la protection contre le bruit (intérieur et extérieur), le coût prévisionnel des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire, l'isolation thermique d'été, la qualité de la plomberie, de l'installation et des équipements électriques, et la durabilité des toitures et façades.

■ **La certification NF Logement** est délivrée à un programme neuf dont le processus de construction répond à différents critères de confort acoustique et thermique, de sécurité des occupants et de durabilité des matériaux.

■ **Effinergie** certifie des bâtiments offrant un confort supérieur à la moyenne et une très faible consommation



**CONSEILS** *SeLoger*  
*neuf*

Privilégiez les programmes qui proposent un maximum de labels. N'oubliez pas que les labels énergétiques vous permettent de réduire votre consommation d'énergie.

d'énergie. Il cumule plusieurs objectifs : parfaite étanchéité à l'air, isolation thermique des parois vitrées et opaques, ventilation mécanique contrôlée (VMC) optimisée, introduction des énergies renouvelables et performance des équipements de chauffage. ■

**Le +**  
La certification est une démarche encadrée et reconnue par le Code de la consommation.



## Des garanties solides

Votre logement est achevé. Arrive le moment de la livraison. Mais vous n'êtes pas à l'abri d'une mauvaise surprise... Pas de panique, le procès-verbal de réception marque l'activation des garanties constructeurs.

### ■ La garantie de parfait achèvement de l'immeuble

Le promoteur est tenu de justifier d'une garantie d'achèvement de l'immeuble qui a pour objet d'assurer à l'acquéreur l'achèvement de la construction en cas de défaillance du promoteur, par le versement des sommes nécessaires à cet achèvement. Elle peut être fournie par un organisme bancaire (garantie extrinsèque) ou repose sur la santé financière du promoteur, l'avancement des travaux et le succès commercial de l'opération (garantie intrinsèque).

### ■ La garantie phonique

Le promoteur est tenu

de livrer un bien respectant les exigences réglementaires en matière d'isolation phonique. Le promoteur est garant de cette obligation pendant un an à compter de l'entrée dans les lieux par le premier acquéreur.

### ■ La garantie des vices apparents

Le promoteur est également tenu de la garantie des vices de construction apparents. Toutefois, en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement), l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, cette garantie court pendant un an à compter de la réception des travaux ou de l'entrée dans les lieux de l'acquéreur. Les

vices apparents ne doivent pas être confondus avec les défauts de conformités apparents. Ces derniers sont appréciés par rapport aux engagements contractuels du promoteur. Ainsi, la hauteur anormale des fenêtres constitue un vice de construction apparent ; la pose de fenêtres en PVC et non en aluminium relève d'un défaut de conformité apparent.

### ■ La garantie de parfait achèvement

Elle est due au promoteur par l'entreprise qui a réalisé les travaux pendant un délai d'un an suivant la réception de l'immeuble.

### ■ La garantie de bon fonctionnement

Pendant deux ans, cette garantie couvre les éventuels dysfonctionnements des éléments dissociables de la construction (volets, robinetterie, convecteurs...).

### ■ La garantie décennale

Elle couvre pendant dix ans les vices cachés portant atteinte à la solidité de l'immeuble. Ce peut être le cas d'une toiture endommagée. ■

### Le +

Aucune de ces garanties n'existe dans l'ancien !



## 2

## JE MAÎTRISE LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE L'ACHAT SUR PLAN

Acheter sur plan, c'est investir dans un logement neuf que vous verrez se construire tout en le finançant progressivement. Une démarche qui présente beaucoup d'atouts à condition de bien maîtriser les différentes étapes.



## Étudiez le programme de très près

Ne vous arrêtez pas à la plaquette, la maquette et autres images de synthèse flatteuses mises à votre disposition par le promoteur. Faites preuve de la plus grande vigilance avant de vous décider.

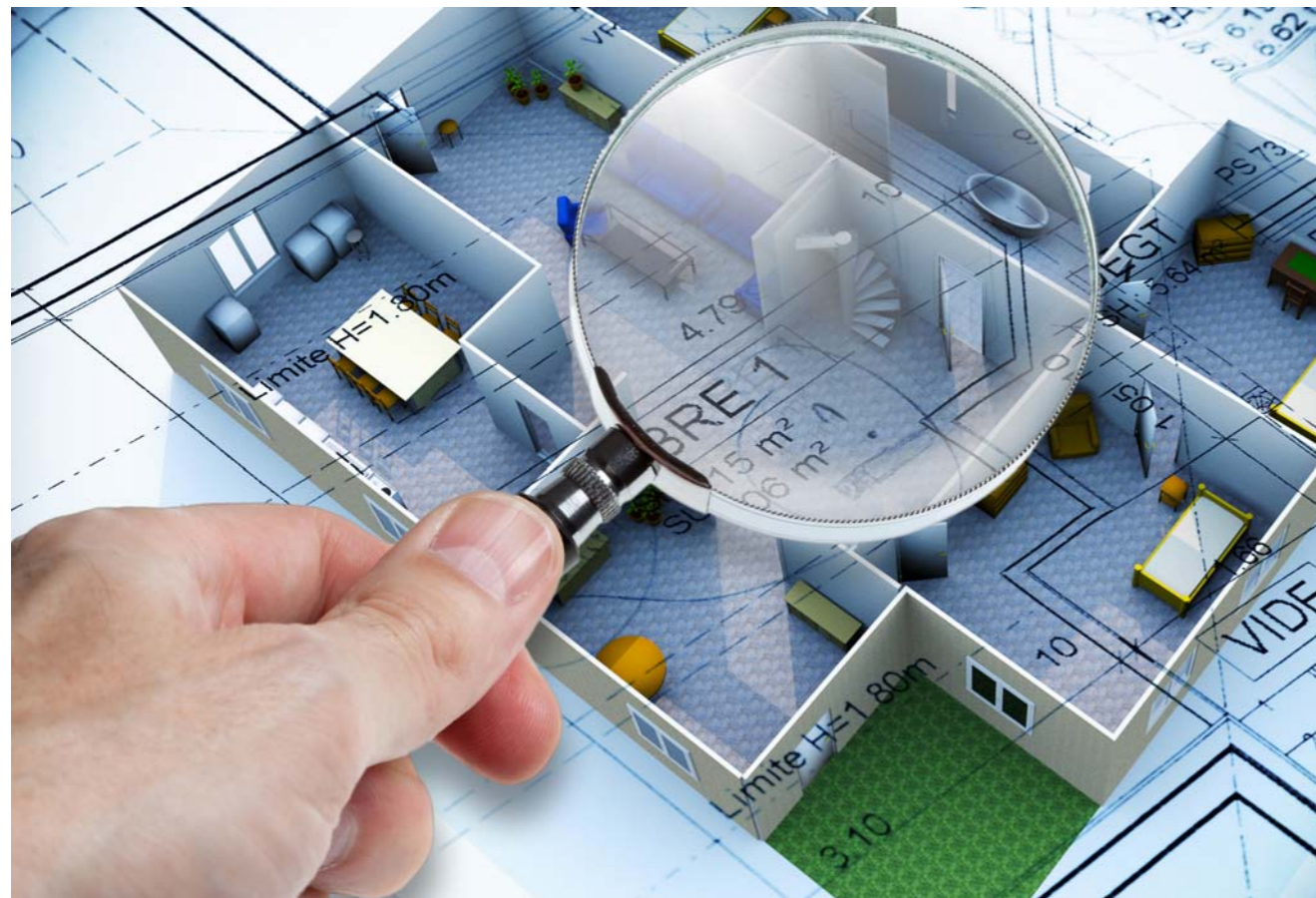
Consacrer plusieurs centaines de milliers d'euros à l'achat d'un appartement sur plan nécessite d'abord de se rendre sur place pour vérifier l'environnement du programme et la qualité de son emplacement (desserte par les transports en commun, proximité des commerces, qualité des écoles, attrait du quartier...). Déplacez-vous à la mairie pour consulter les documents d'urbanisme (PLU, PLH) et connaître les évolu-

tions du quartier. Vous visez un loft, une maison sur le toit ou un duplex ? Bien sûr, ces produits atypiques partent toujours en premier, mais ne vous précipitez pas. Les coups de cœur ne doivent pas vous faire perdre la raison. Sachez ainsi que nombre de maisons de villes sont souvent situées en fond de parcelles, accessibles uniquement via l'immeuble qui les sépare de la rue. Cette servitude, pas toujours visible sur plan, peut



être gênante. Et pour que votre jardin ne se réduise pas à un mouchoir de poche, assurez-vous que l'espace de dégagement entre l'immeuble et la maison soit

suffisant. Attention aussi à la lumière. Vous êtes attiré par le prix d'un rez-de-chaussée ou d'un 1<sup>er</sup> étage ? Vérifiez que des bâtiments voisins ne l'as-



sombrissent pas. Vous lorgnez une maison sur le toit ? Filez au cadastre avant de vous engager. La vue dégagée, qui contribue notamment au charme de ces logements, peut y être provisoire. Attention donc aux programmes de construction qui pourraient la boucher. Quant aux appartements originaux, avec des verrières, terrasses et escaliers intérieurs, ils méritent

que vous vous penchiez sur la qualité de leur construction. Surveillez l'étanchéité au dernier étage, l'isolation phonique et les équipements de sécurité au rez-de-chaussée. ■

**Le +**  
PLU, PLS... la mairie dispose de nombreuses informations utiles sur l'environnement de l'immeuble.

### En pratique : Regardez les plans !

- **Le plan de situation** donne la position exacte de la résidence ou du programme dans son environnement.
- **Le plan masse** localise le bâtiment par rapport aux limites du terrain.
- **Le plan du logement** vous donne un plan coté et une notice technique descriptive.

La surface habitable correspond à la superficie des planchers après déduction des murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures, portes et fenêtres. Les combles non aménagés, les caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, vérandas ne sont pas comptés, ni les locaux ou partie



de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.



## Bloquez l'affaire en réservant le logement

Le contrat de réservation, qui détermine les conditions dans lesquelles la vente se fera, doit comporter un certain nombre de mentions obligatoires. C'est la première étape de l'acquisition de votre bien.

**V**ous êtes décidé à acheter ? Prenez date en signant un contrat de réservation (appelé aussi contrat préliminaire ou avant-contrat). Ce document sous seing privé, sous simple signature du vendeur et de l'acquéreur, engage le promoteur à vous réserver

un logement. Il doit comporter une description détaillée du logement (surface habitable, nombre de pièces, matériaux utilisés, situation à l'intérieur de l'immeuble ou du lotissement, équipements collectifs à votre disposition), le prix de vente (et le cas échéant ses

conditions de révision), la date à laquelle le contrat définitif sera conclu et le délai d'exécution des travaux. En plus de la notice explicative, faites annexer au contrat de réservation un plan qui situe le logement réservé ainsi qu'un plan des aménagements intérieurs. Vous pouvez aussi faire insérer une clause relative au délai de livraison et à l'échéancier des paiements.

Lors de la signature de cet avant-contrat, vous versez 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 ce délai ne dépasse pas deux ans. Au-delà, aucune somme ne peut vous être réclamée. Le dépôt de garantie est déposé sur un compte spécial, généralement ouvert par un notaire. Une fois validé, le contrat vous sera envoyé par lettre recommandée ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes. ■

**Le +**  
Un processus de réservation en amont très encadré pour sécuriser au mieux votre transaction.

### CONSEILS *SeLoger<sup>®</sup> neuf*

Même si cela n'est pas obligatoire, il est recommandé de signer le contrat de réservation en présence de votre notaire.

Si c'est vous qui recherchez votre financement, vous avez intérêt à introduire dans le contrat une clause suspensive d'obtention de prêt. Si la condition ne se réalise pas, vous pourrez récupérer votre dépôt de garantie... dans un délai de trois mois.



## Changez d'avis en revenant le cas échéant sur votre engagement

Vous pouvez annuler votre réservation dans un délai de sept jours. Au-delà, la loi préserve ce droit, notamment si le vendeur ne respecte pas les engagements stipulés dans le contrat de réservation.

**U**ne fois signé, le contrat préliminaire vous sera notifié par lettre recommandée avec AR ou par tout moyen présentant des garanties équivalentes. À compter de sa réception, vous disposez d'un délai de 10 jours

pour vous rétracter par lettre recommandée avec AR. Le dépôt de garantie doit alors vous être restitué intégralement, sans retenue ni pénalités. Passé ce délai, vous pouvez renoncer à signer le contrat de vente pour

une des raisons prévues par la loi : le contrat de vente définitif n'est pas signé à la date prévue, le prix de vente est supérieur d'au moins 5 % au prix prévisionnel, le logement ne correspond pas à la description du contrat de réservation et les changements constatés diminuent de 10 % la valeur du logement, l'un des équipements n'est pas fourni, enfin, si le montant des prêts que le vendeur s'est chargé de vous faire obtenir est inférieur à 10 % à ce qui était prévu. Vous serez

### CONSEILS *SeLoger<sup>®</sup> neuf*

Pour être certain de récupérer votre dépôt de garantie, n'établissez jamais de chèque à l'ordre du promoteur mais à celui du compte séquestre d'une banque ou d'un notaire.

alors en mesure d'exiger un remboursement du dépôt de garantie dans un délai de trois mois. ■

**Le +**  
10 jours pour se rétracter par lettre recommandée avec AR.

### Bon à savoir

Le délai de rétractation de 10 jours court à compter du lendemain de la présentation du contrat de réservation que vous adresse le promoteur par lettre recommandée avec AR.







## Épluchez le contrat définitif de vente

Le contrat de vente confirme les engagements pris dans le contrat préliminaire. En le signant, vous devenez propriétaire du sol, puis du logement au fur et à mesure de sa construction.

**V**ous recevrez le contrat définitif par courrier recommandé au plus tard un mois avant le rendez-vous chez le notaire. Ce qui vous laisse le temps, avant la signature, d'examiner le

document et ses annexes, et de vérifier leur conformité avec le contrat de réservation. Ce contrat doit comprendre les mentions obligatoires figurant dans le contrat préliminaire, ainsi que le règle-

ment de copropriété, les différentes garanties et assurances. Il doit indiquer : le prix définitif, les modalités de paiement, le délai de livraison, les différentes garanties obligatoires et optionnelles (achèvement, conformité, vices de construction, décennale, biennale...). À la signature de ce contrat, vous devenez propriétaire du sol et de ce qui est construit, et de la totalité du logement au fur et à mesure de son édification. Le promoteur reste toutefois le maître de l'ouvrage jusqu'à son achèvement. Il faut donc

bien contrôler qu'il a souscrit une assurance (en plus de la dommage-ouvrage) pour l'immeuble. Les références de la police doivent figurer dans l'acte notarié. Vérifiez également qu'une assurance incendie et responsabilité civile a bien été prise par le vendeur. À défaut, souscrivez cette assurance à la signature du contrat de vente. ■

**Le +**  
Pas de précipitation, vous avez un mois pour lire le contrat en détail.

**CONSEILS** *SeLoger<sup>®</sup> neuf*

Vous pouvez faire insérer dans le contrat de vente une clause prévoyant des pénalités de retard (de 100 à 200 euros par jour) à votre profit. Lors de la signature du contrat de vente, faites-vous assister de votre notaire.

Essayez d'obtenir que le délai de livraison soit indiqué en mois et non en trimestres ou en semestres.

## Payez au fur et à mesure de l'avancement des travaux

Vous devez régler le prix de la construction en fonction de l'avancement des travaux et selon l'échéancier prévu au contrat de vente définitif. N'hésitez pas à vous déplacer pour procéder à une vérification.

**V**ous payez le prix selon un échéancier très strict qui figure dans le contrat de vente :

- 35 % à l'achèvement des fondations,
- 70 % à la mise hors d'eau (c'est-à-dire à la pose du toit et à la réalisation de l'étanchéité des terrasses),

- 95 % à l'achèvement de tous les travaux,
- 100 % à la remise des travaux.

Le solde est versé à la livraison, sauf si vous émettez des réserves sur les conditions

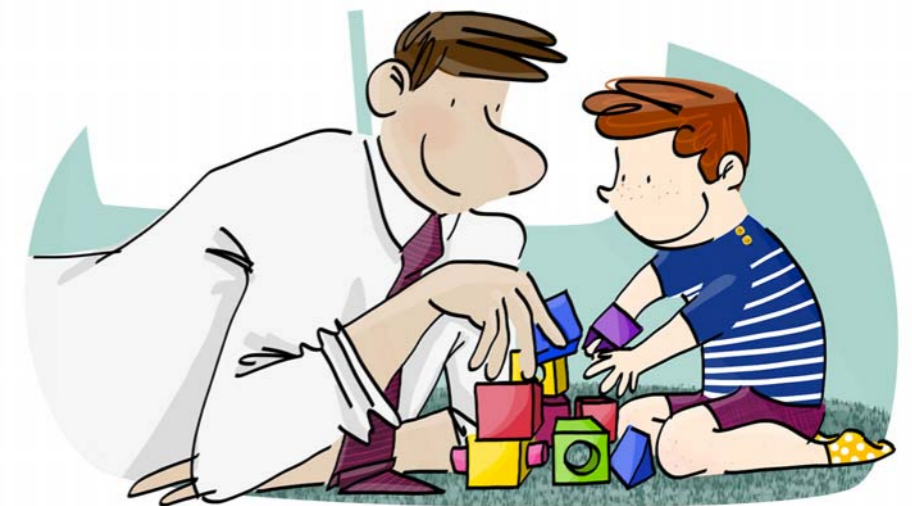
d'achèvement de la construction. La garantie de remboursement vous assure la rétrocession des fonds déjà versés si la vente ne peut avoir lieu pour défaut d'achèvement.

**CONSEILS** *SeLoger<sup>®</sup> neuf*

Pour réduire le montant des intérêts intercalaires, qui se rajoutent au coût initial de votre prêt, utilisez votre apport personnel pour faire démarrer le crédit le plus tard possible.

Attention, la garantie d'achèvement vous assure que l'immeuble sera achevé mais... ne vous protège pas des éventuels retards. ■

**Le +**  
En cas de contestation au moment de la livraison sur l'achèvement de la construction, vous gardez le droit de ne pas verser le solde.



## La VEFA, mode d'emploi

La Vente en l'état futur d'achèvement (dite Vefa), appelée aussi vente sur plan, est un contrat de vente d'un bien immobilier (appartement ou maison) qui n'existe pas encore. Dès la signature, vous acquérez des droits de



propriété sur le sol, puis sur le bâtiment au fur et à mesure de l'avancée des travaux (parking, jardin, habitation). Le programme est lancé à partir d'un certain nombre de réservations : entre 60 et 80 %. Le promoteur s'engage à respecter les plans retenus par le bénéficiaire. Si des aléas modifient ce plan, le promoteur doit faire signer un avenant. Entre la réservation et la livraison, un délai de deux ans

minimum est fréquent. Lors d'une vente sur plan, moins les travaux sont avancés, plus vous êtes en position de force pour la négociation (deuxième parking offert, cuisine équipée). En début de commercialisation, les acquéreurs bénéficient de prix plus intéressants qu'en cours de programme ; de même, les logements invendus en fin de programme sont proposés à des conditions souvent avantageuses.





### 3

## JE VÉRIFIE QUE MON PROJET EST CONFORME

Ça y est, la date de livraison approche, vous êtes impatient de vous installer et d'organiser votre emménagement. Si votre euphorie est tout à fait légitime, vous devez toutefois ouvrir l'œil pour guetter les anomalies et réagir, le cas échéant, à bon escient. Suivez le guide !

---



## Intervenez en amont si votre chantier prend du retard

Des aléas peuvent toujours intervenir au cours de la construction. Anticipez en faisant inclure dans le contrat de vente définitif une clause de pénalités de retard.

Les promoteurs ont beau prendre un maximum de précautions en amont, nul acquéreur n'est à l'abri d'un retard de livraison. Pour éviter les décep-

tions, prévoyez un délai de tolérance de 30 jours par rapport à la date de livraison indiquée dans le contrat de vente en l'état futur d'achèvement. Passé ce délai, vous êtes en droit de réclamer des dommages et intérêts. Si vous avez fait insérer dans le contrat de vente définitif une clause prévoyant des pénalités de retard, vous avez droit d'office aux sommes prévues. Sinon, vous pouvez demander des domma-

ges et intérêts en justice (1/3000<sup>e</sup> du prix d'achat par jour) et le remboursement des dépenses occasionnées par le retard (loyer, garde-meuble, hôtel...) ■

**Le +**  
Les frais d'hôtel ou garde meuble remboursés au delà d'un mois de retard..



### CONSEILS SeLoger neuf

Conservez les justificatifs des dépenses engagées pour justifier les répercussions financières liées au retard. Et n'hésitez pas à demander un geste commercial équivalent.

### Le Saviez-vous ?

Seule la force majeure et les intempéries peuvent exonérer le promoteur de la clause de pénalité prévue au contrat en cas de retard de livraison.

## À la remise des clés, faites le tour du propriétaire

Le grand jour est arrivé ! Ne vous précipitez pas et inspectez votre logement à la loupe. Soyez très critique. Du sol au plafond, à l'intérieur comme à l'extérieur, le moindre détail compte !

Le moment tant attendu est arrivé et vous êtes convié à la remise des clés. Prenez tous les dossiers concernant le logement avec vous (les plans, le contrat de vente, les documents relatifs aux équipements...), et

donnez-vous le temps d'inspecter minutieusement les lieux avant de régler le solde du prix de l'acquisition (5 %).

**■ Vérifiez le plan**  
Commencez par mesurer les hauteurs sous plafond et les



superficiés des pièces. Assurez-vous que la disposition des pièces est conforme au plan.

**■ Inspectez les équipements**  
Vérifiez que les portes

et les fenêtres s'ouvrent et se ferment facilement dans le sens voulu. Contrôlez le double ou triple vitrage. Ouvrez les robinets, tirez la chasse d'eau pour tester l'évacuation. Passez ensuite

à l'électricité. Comptez le nombre de prises électriques et vérifiez leur fonctionnement en apportant un sèche-cheveux ou le chargeur de votre téléphone portable. Comptez aussi les interrupteurs et testez-les en apportant une ampoule le cas échéant. N'oubliez pas non plus de vous intéresser au fonctionnement des volets électriques. D'allumer tous les radiateurs. Et de vous assurer que vous gardez facilement votre véhicule dans la place de parking prévue à cet effet.

**■ Attention aussi aux finitions**  
Moquette, parquet, carrelage... assurez-vous que chaque pièce comporte le revêtement choisi dans le coloris sélectionné par vos soins. Tapotez sur le carrelage avec le manche d'un tournevis. ■

**Le +**  
Le solde de 5 % est payable à la livraison, sauf consignation en cas de contestation sur la conformité avec le contrat.

**CONSEILS** SeLoger neuf

Prenez un mètre, un sèche-cheveux, un tournevis, une ampoule avec vous et une lampe de poche pour inspecter les détails. Et n'hésitez pas à faire des photos. Vous pouvez envisager de vous faire accompagner, à vos frais, par un professionnel.

## Scrutez la moindre imperfection

Vous devez consigner les défauts de conformité que vous constatez à la remise des clés dans le procès-verbal de livraison. Vous avez un mois supplémentaire pour faire part de vos observations au promoteur.

Une douche au lieu d'une baignoire ? De la moquette au lieu du parquet ? Pas de placards ? Pas de volets ? Des lattes de parquet qui grincent ? Des prises électriques non alimentées ? Des carreaux qui se décollent ? Mentionnez les défauts

de conformité dans le procès-verbal de livraison et indiquez un délai dans lequel les défauts devront être corrigés. À défaut, vous adresse-

**Le +**  
Plus les défauts sont relevés tôt, mieux ils seront réparés.

rez au promoteur une mise en demeure de respecter son enga-

gement par lettre recommandée avec accusé de réception. ■

### Bon à savoir

En tapotant avec le manche d'un tournevis sur le carrelage, des carreaux sonnent creux ? Attention au risque de décollage !



### CONSEILS SeLoger neuf

Vous avez omis d'examiner certains détails le jour de la livraison ? Pas de panique, vous disposez d'un mois après la livraison pour faire part de vos observations au promoteur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le cadre de la garantie des vices apparents due par le promoteur. Il appartient à celui-ci de lever les réserves en sollicitant les entreprises intervenues sur le chantier. Si l'isolation phonique n'est pas conforme aux normes réglementaires, vous avez un délai d'un an à compter de la livraison pour en demander réparation.



## Sachez distinguer les vices

Un vice non apparent peut cacher un important problème dans la construction. Vous disposez d'un délai de dix ans pour intervenir auprès du promoteur, qui fera jouer sa garantie décennale.

Il est important de connaître tout d'abord la différence entre vice de conformité et vice de construction pour adopter la bonne démarche en cas de problème.

### Le vice de conformité

Il vise un élément non conforme à votre demande, du parquet à petites lattes là où vous vouliez de larges lattes par exemple. Si le logement n'est pas conforme à vos attentes, la loi vous permet de consigner le solde du prix. Autrement dit,



de ne pas payer les derniers 5 % au vendeur mais de les réserver sur un compte spécial chez le notaire, chez un huissier ou à la Caisse des dépôts et consignation jusqu'à ce que les tra-

voux aient été effectués et vos réserves levées.

### Le vice de construction

Il concerne un désordre ou une malfaçon portant sur la qualité tech-

nique du bien (vice du sol) ou d'un élément d'équipement faisant indissociablement corps avec lui (un parquet qui gondole), qui rend le bien ou lesdits équipements impropres à leur

destination normale ou affectent la solidité de l'ouvrage. Si tel est le cas, vous pourrez mettre en jeu la garantie des vices apparents.

### Vices apparents ou vices cachés ?

Les vices apparents peuvent être remarqués par un acquéreur lambda, dépourvu de connaissances techniques particulières.

L'action en garantie doit être exercée devant le tribunal de grande instance dans les douze mois qui suivent celui au cours duquel l'acquéreur a pris possession du logement.

Les vices cachés sont des défauts qui ne sont pas décelables au premier examen et qui rendent impropre l'usage auquel l'acheteur destinait le bien.

Avec la garantie bien-nale, le promoteur vous assure du bon fonctionnement des équipements pendant deux ans. Il s'agit des éléments d'équipements dissociables du gros œuvre du logement. La garantie décennale, elle, couvre tous les dommages qui touchent à la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destina-

tion. Vous disposez de dix ans pour agir à compter de la date de réception des travaux intervenue entre le vendeur et les entreprises concernées. ■

**Le +**  
La loi prévoit une large panoplie de garanties à activer selon le type de désordres.

## Attention : Ne pas confondre réception et livraison

• **La réception** est l'acte par lequel le promoteur, maître d'ouvrage, déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserves. La réception a lieu entre lui-même et l'entreprise de travaux. Elle marque la fin de l'exécution

d'un marché de travaux.

• **La livraison** est l'acte par lequel l'acquéreur d'un bien en prend possession. Plus communément, il s'agit de la prise de possession, de l'entrée dans les lieux ou de la remise des clés.

Elle constitue la fin de l'exécution du contrat de vente. Elle a lieu entre le promoteur et l'acquéreur. Demandez, au moment de la livraison, la copie de l'acte de réception des travaux qui stipule que les travaux ont été réalisés dans les règles de l'art et mentionnez le cas échéant les défauts relevés par les professionnels. Vous devez en tenir compte et inspecter votre bien sous toutes ses coutures en vous basant sur le contrat de vente.







# 4

## JE PROFITE DE FINANCEMENTS ADAPTÉS

Ce qu'il faut savoir pour optimiser votre budget et profiter des dispositifs de financement avantageux pour l'immobilier neuf.

---



## Faites le point sur votre apport personnel

Grattez tous les fonds de tiroir, n'hésitez pas à solliciter la famille : plus votre apport personnel est important, plus vous aurez les faveurs de votre banquier !

Commencez par faire le point sur les économies que vous pouvez mobiliser pour financer votre achat : Livret A, épargne bancaire, portefeuille de titres... Comptabilisez le cas échéant les sommes bloquées sur votre plan d'épargne entreprise, les donations ou les prêts familiaux dont vous pourriez bénéficier ainsi que le produit de la vente d'un précédent logement. La moitié des acquéreurs, déjà propriétaires d'au moins un bien immobilier, possèdent

ainsi un apport conséquent susceptible de rassurer leur interlocuteur sur la qualité de leur dossier. Plus l'apport est élevé, plus vous représentez un risque faible. Et lorsque les banquiers considèrent que leur prêt a

de réelles chances d'être remboursé sans problème, ils vous octroient leurs meilleures conditions financières. Si vous disposez d'un solide apport (au moins 30%), ils vous dérouleront le tapis rouge. ■



**Le +**  
Vous rassurez votre banquier en ayant de l'argent de côté.

### Bon à savoir

Votre apport personnel est faible, voire inexistant ? Pas de panique. Si les banques préfèrent les emprunteurs disposant d'un apport d'au moins 10 % du prix d'achat (hors frais de notaire et de garantie), elles sont prêtes à réviser leurs exigences pour de jeunes emprunteurs démarrant dans la vie professionnelle.

## Déterminez votre capacité de remboursement

En règle générale, les banques fixent à un tiers des ressources de l'emprunteur son taux d'endettement. Selon votre situation professionnelle, ce taux peut varier entre 25 et 40 %.

Une fois votre mise de départ estimée, efforcez-vous de cerner au plus juste le montant maximum des mensualités que vous allez être capable de rembourser. Faites d'abord le point

sur les crédits que vous possédez par ailleurs (crédit auto, prêt à la consommation, revolving...). Puis conformez-vous à la règle couramment retenue par les banquiers : l'ensemble de vos charges de cré-

dit mensuelles, incluant donc votre futur prêt immobilier, ne doit pas dépasser 33 % des revenus familiaux nets. Pour apprécier ce montant, prenez votre dernière déclaration de revenus et estimez le plafond de

vos mensualités à 33 % des ressources déclarées (« Revenu net imposable » divisé par 12). N'oubliez pas d'intégrer la taxe foncière, les charges de copropriétés ou les travaux dans votre budget prévisionnel. Gardez une marge de manœuvre pour les aléas de la vie professionnelle et familiale.

Vos revenus sont variables et vous ne disposez d'aucune garantie sur leur évolution future ? Attendez-vous à ce que les banques, frileuses, n'acceptent pas un

endettement supérieur à 25 % Vos revenus sont au contraire en augmentation régulière ou prévisible ? Vous pourrez alors facilement atteindre 40 % d'endettement. ■

**Le +**  
En estimant au mieux votre mensualité de crédit, vous montrez à votre banquier que vous savez tenir un budget.



## Mettez vos points forts en valeur pour décrocher un crédit immobilier

Situation professionnelle stable, capacité à économiser, compte en banque créditeur, n'hésitez pas à mettre en avant tous vos atouts.

Dans tous les cas, ne perdez pas de vue la seule chose qui intéresse votre banquier : le ris-

que de non-remboursement des échéances que vous lui faites courir. Plus vous lui inspirez confiance, plus il

sera enclin à vous faire bénéficier de ses barèmes attractifs. Montrez votre patte blanche en insistant sur votre ancien-

neté professionnelle, mieux vaut être salarié depuis cinq ans plutôt qu'en période d'essai. Mettez en avant votre côté fourni en présentant des soldes régulièrement créditeurs sur les extraits de compte des trois derniers mois. Enfin, préparez vos arguments pour démontrer la pertinence de votre projet immobilier et la qualité de son emplacement dans un secteur promis à valorisation. ■

**Le +**  
Travailler sérieusement votre dossier permet de vous attirer la confiance et la bienveillance du banquier. Utile !







## Complétez votre apport personnel avec des prêts attractifs

Des prêts à taux réduits sont proposés qui permettent de financer votre acquisition dans le neuf à moindre coût. Primo-accédant aux revenus modestes, salarié dans le privé ou dans le public, retraité, trouvez la solution qui correspond le mieux à vos besoins !

### ► Le prêt Action logement (ex-1 % Logement)

■ **Pour qui ?**

Pour les salariés (ou les retraités depuis moins de cinq ans) des entreprises privées adhérentes au Comité interprofessionnel du logement (CIL) qui réalisent leur première acquisition de résidence principale ou en changeant pour cause de mutation professionnelle. Vos revenus doivent être inférieurs aux plafonds du Prêt locatif intermédiaire au titre de l'année n-2 (ou n-1 si plus favorable).

■ **Quel taux ?**

1 % maximum pour 2015.

■ **Sur quelle durée ?**

20 ans maximum.

■ **Pour quel montant ?**

Tout dépend de la zone d'implantation du bien :

• **En zone A**

(Paris, certaines communes d'Ile-de-France, Côte d'Azur) : 15 000 à 25 000 euros.

• **En zone B1**

(villes de plus de 250 000 habitants,

certaines communes d'Ile-de-France et de Côte d'Azur, DOM, Corse) : 15 000 à 20 000 euros.

• **En zone B2**

(villes de plus de 50 000 habitants, certaines communes littorales ou frontalières, pourtours de l'Ile-de-France) : 7 000 à 15 000 euros.

• **En zone C**

(reste du territoire) : 7 000 à 10 000 euros. Le prêt ne doit pas dépasser 30 % du coût total de l'opération.

### Bon à savoir

Le prêt Action logement n'est pas lié au contrat de travail. Vous n'aurez pas à le rembourser par anticipation si vous quittez votre entreprise.

### ► Le prêt aux fonctionnaires

■ **Pour qui ?**

Pour les agents (titulaires et contractuels) des fonctions publiques de l'État et territoriales qui bénéficient d'un prêt à l'accession sociale (PAS) ou d'un prêt conventionné.

■ **Quel taux ?**

4 % les trois premières

années, 7 % ensuite.

■ **Sur quelle durée ?**

10 à 15 ans.

■ **Pour quel montant ?**

Le montant du prêt varie selon la situation familiale de l'emprunteur, le nombre de pièces et la localisation du bien.

- De 1 585,47 à 3 887,45 euros à Paris et en région parisienne,
- de 1 402,53 à 3 414,86 euros dans les villes de plus de 100 000 habitants,
- de 1 219,59 à 2 972,76 euros dans le reste du territoire.



### ► Le prêt des collectivités territoriales

■ Certaines communes, départements ou régions accordent des prêts pour l'acquisition d'un logement neuf. Les modalités sont fixées par chaque commune mais ce sont

les conseils généraux qui décident de leur attribution. Renseignez-vous auprès de la mairie où se situe le bien convoité pour savoir si vous pouvez en bénéficier.

### ► Les autres petits prêts à prendre en compte

■ Certaines caisses de retraite complémentaire et des mutuelles peuvent accorder un prêt pour l'acquisition

d'un logement neuf. N'hésitez pas à vous renseigner pour savoir si vous pouvez en bénéficier. ■



## Le Prêt accession sociale (PAS)

■ **Pour qui ?**

Pour les ménages aux revenus modestes.

■ **Quelles conditions de ressources ?**

Le montant des ressources à ne pas dépasser dépend de la localisation de votre acquisition et du nombre d'occupants. Le montant des ressources prend en compte le revenu fiscal de référence de l'avant-

dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2), auquel on ajoute ceux des autres personnes destinées à occuper le logement et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal. Le revenu fiscal de référence est indiqué sur votre avis d'imposition.

■ **Quel taux ?**

Tout dépend de la durée de l'emprunt

et de l'établissement qui le propose. Sachez toutefois que les taux pratiqués pour le PAS ne peuvent dépasser 2,90 % en taux fixe et variable sur une durée inférieure ou égale à 12 ans ; 3,10 % en taux fixe pour un crédit entre 12 et 15 ans ; 3,25 % en taux fixe entre 15 et 20 ans ; 3,35 % en taux fixe au-dessus de 20 ans. ►







- ■ **Sur quelle durée ?**  
5 à 35 ans.
- **Pour quel montant ?**  
Le PAS peut financer jusqu'à la totalité du coût de l'investissement. Tout dépend des ressources de l'emprunteur. ■

**CONSEILS** *SeLoger<sup>®</sup> neuf*

N'oubliez pas de tenir compte de votre revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant l'offre.

**Quels plafonds de ressources pour obtenir un PAS ?\***

Personnes occupant le logement	Zone A**	Zone B1***	Zone B2****	Zone C*****
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et +	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

\* Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014, les plafonds de revenus pour l'obtention d'un PAS sont alignés sur ceux du PTZ - Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, les plafonds sont restés inchangés.

\*\*Zone A : Paris, certaines communes d'Ile-de-France, Côte d'Azur.

\*\*\*Zone B1 : villes de plus de 250 000 habitants, certaines communes d'Ile-de-France et de Côte d'Azur, DOM, Corse.

\*\*\*\*Zone B2 : villes de plus de 50 000 habitants, certaines communes littorales ou frontalières, pourtours d'Ile-de-France.

\*\*\*\*\*Zone C : reste du territoire.

## Le prêt conventionné

- **Pour qui ?**  
Aucune condition de ressources n'est exigée pour bénéficier d'un prêt conventionné.
- **Quel taux ?**  
Tout dépend de la durée de l'emprunt et de l'établissement qui le propose. Sachez toutefois que les taux pratiqués pour le prêt conventionné ne peuvent dépasser les barèmes ci-après fixés par les pouvoirs publics selon la durée du crédit : 3,35 % pour un prêt à taux fixe de 20 ans ou plus ; 3,25 % entre 15 et 20 ans ; 3,10 % entre 12 et 15 ans ; 2,90 % pour un prêt de 12 ans

ou moins.

- **Sur quelle durée ?**  
5 à 35 ans.
- **Pour quel montant ?**  
Le prêt conventionné peut financer jusqu'à la totalité du coût du logement. ■

**CONSEILS** *SeLoger<sup>®</sup> neuf*

Si vous y avez droit, vous pouvez compléter le prêt conventionné avec l'allocation personnalisée au logement.



## Le nouveau Prêt à Taux Zéro + (PTZ +)

- **Pour qui ?**  
Pour bénéficier du prêt à taux zéro plus, vous devez répondre aux critères d'éligibilité suivants :  
- acheter une résidence principale neuve bénéficiant du label bâtiment basse consommation énergétique (BBC 2005) ou respectant la réglementation thermique 2012 (RT 2012) ;  
- ne pas avoir été propriétaire de votre résidence principale dans les deux années précédant l'achat. Sachez toutefois que cette condition n'est pas exigée lorsque l'emprunteur ou l'un des occupants du logement est :

- titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une activité professionnelle,
- bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH),
- victime d'une catastrophe naturelle ou technologique rendant sa résidence définitivement inhabitable. Dans ce cas, la demande doit être réalisée dans les deux ans qui suivent la publication de l'arrêté constatant le sinistre,
- disposer de ressources n'excédant pas certains plafonds définis par les pouvoirs publics.

- **Quelles conditions de ressources ?**  
Le montant du prêt accordé dépend de vos ressources, de la localisa-

tion de votre acquisition et du nombre d'occupants du logement convoité. Les ressources prises en compte corres-

pondent à la somme des revenus fiscaux de l'ensemble des occupants du logement pour l'année n-2, ou s'il est plus ►



**Quels plafonds de ressources pour bénéficier du PTZ + ?**

Personnes occupant le logement	Zone A*	Zone B1**	Zone B2***	Zone C****
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et +	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

\*Zone A : Paris, certaines communes d'Ile-de-France, Côte d'Azur.

\*\*Zone B1 : villes de plus de 250 000 habitants, certaines communes d'Ile-de-France et de Côte d'Azur, DOM, Corse.

\*\*\*Zone B2 : villes de plus de 50 000 habitants, certaines communes littorales ou frontalières, pourtours d'Ile-de-France.

\*\*\*\*Zone C : reste du territoire.



► élevé, au coût total de l'opération divisé par 9.

### ■ Quel taux ?

Comme son nom l'indique, le prêt à taux zéro plus vous permet d'emprunter à... 0 %. Qui dit mieux ?

### ■ Sur quelle durée ?

12 à 25 ans. La durée de remboursement du PTZ + dépend de vos revenus. Plus ils sont élevés, plus le prêt doit être remboursé rapidement.

### ■ Pour quel montant ?

Le montant maximum PTZ + varie selon le nombre de pièces et la localisation du bien. Pour bénéficier du PTZ +, votre acquisition ne doit pas dépasser des plafonds variant aussi selon la zone et la composition des ménages.

### ■ Quel montant de prêt maximal ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016,

le PTZ+ bénéficie à plus de ménages (les plafonds de ressources ont été relevés), le montant octroyé augmente (la quotité financée est 40 % contre de 18 à 26 % en 2015) et les conditions de remboursement sont améliorées. ■

## Bon à savoir

Depuis 2016, le PTZ a été étendu aux logements anciens sous réserve de réaliser des travaux de rénovation de plus de 25 % du coût total de l'opération.

### Quels plafonds pour l'achat d'un logement neuf ?

Personnes occupant le logement	Zone A* 26 %	Zone B1** 26 %	Zone B2*** 21 %	Zone C**** 18 %
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 et +	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

### Montant maximum du PTZ+ pour un logement acquis en 2016

Personnes occupant le logement	Zone A*	Zone B1**	Zone B2***	Zone C****
1	60 000 €	54 000 €	44 000 €	40 000 €
2	84 000 €	75 600 €	61 600 €	56 000 €
3	102 000 €	92 000 €	74 800 €	68 000 €
4	120 000 €	108 000 €	88 000 €	80 000 €
5 et +	138 000 €	124 400 €	101 200 €	92 000 €

\*Zone A : Paris, certaines communes d'Ile-de-France, Côte d'Azur.

\*\*Zone B1 : villes de plus de 250 000 habitants, certaines communes d'Ile-de-France et de Côte d'Azur, DOM, Corse.

\*\*\*Zone B2 : villes de plus de 50 000 habitants, certaines communes littorales ou frontalières, pourtours d'Ile-de-France.

\*\*\*\*Zone C : reste du territoire.



#### Guide Conseil Pratique Se loger Neuf

Conception éditoriale et réalisation : BazikPress  
 Rédaction en chef : Ariane Artinian  
 Rédaction : Lara Delune, Édouard du Penhoat  
 Maquette : Annie Aslanian et Camille Renner  
 Illustration : Camille Renner ; Iconographie : Fotolia  
 Secrétariat de rédaction : Monique van Weddingen

#### Crédits photos

P. 1 : © Gilles Paire - Fotolia.com ; p. 2-3 : © slavun - Fotolia.com ; p. 4 : © ldprod - Fotolia.com ; p. 5 : © pressmaster - Fotolia.com ; p. 6 : © Lulu Berlu - Fotolia.com ; p. 7 : © beawolf - Fotolia.com ; p. 8 : © Onidji - Fotolia.com ; p. 9 : © Gilles Paire - Fotolia.com ; p. 10 : © Chlorophylle - Fotolia.com ; p. 11 : © Rido - Fotolia.com, © Ropix - Fotolia.com ; p. 12 : © goodluz - Fotolia.com ; p. 13 : © ArTo - Fotolia.com ; p. 14 : © Rido - Fotolia.com ; p. 15 : © Thomas Launois - Fotolia.com ; p. 16-17 : © slavun - Fotolia.com ; p. 18 : © goodluz - Fotolia.com ; p. 20 : © Bombaert Patrick - Fotolia.com ; p. 21 : © Kzenon - Fotolia.com ; p. 22-23 : © M. Schuppich - Fotolia.com ; p. 24 : © WavebreakMediaMicro - Fotolia.com ; p. 25 : © razorconcept - Fotolia.com, © Minerva Studio - Fotolia.com ; p. 26 : © Eisenhans - Fotolia.com ; p. 27 : © waldemarus - Fotolia.com, © Frank Boston - Fotolia.com ; p. 28 : © arsdigital - Fotolia.com, © M. Schuppich - Fotolia.com ; p. 31 : © Cyril Papot - Fotolia.com ; p. 32 : © Gilles Paire - Fotolia.com.

## LEXIQUE

### Acte sous seing privé

Acte rédigé et signé par les parties ne nécessitant pas la validation d'un officier public. Ce terme s'oppose à un acte notarié ou authentique.

### Apport personnel

Somme dont dispose l'acquéreur pour financer lui-même une partie de son achat immobilier. L'apport personnel détermine le taux qui sera appliqué au crédit. Il peut être constitué par les économies de l'acquéreur, mais aussi par un prêt d'épargne logement, un prêt Action logement, un PTZ +, etc.

### Cadastre

Registre public disponible dans la mairie de chaque ville déterminant la surface et la valeur des biens fonciers qui vont servir de base à l'assiette de l'impôt foncier.

### Contrat de réservation

Appelé aussi contrat préliminaire ou avant-contrat, le contrat de réservation intervient dans le cadre de la vente d'un local à usage d'habitation ou mixte (habitation et professionnel) sur plan (Vefa).

### Délai de rétractation

Délai de 10 jours dont bénéficie l'acquéreur d'un bien ancien ou neuf pour renoncer à l'opération, sans aucune pénalité pour lui.

### Frais de notaire

Ils se décomposent en quatre parties : la taxe de publicité foncière, la rémunération du notaire, les émoluments de formalités et frais divers, la contribution de sécurité immobilière.

### Garantie financière

C'est la garantie d'achèvement de l'immeuble. Il faut distinguer :

- la garantie extrinsèque, qui est fournie par un organisme bancaire ;
- la garantie intrinsèque, qui repose sur la santé financière du promoteur, l'avancement des travaux et le succès commercial de l'opération.

### Garantie de livraison

Souscrite par le constructeur, elle assure l'acheteur qu'il sera livré à la date et au prix convenus.

### Garantie des vices et défauts de conformité apparents

Elle court pendant un mois à compter de la livraison. L'acheteur devra les signaler par

lettre recommandée avec AR et pourra saisir la justice dans un délai d'un an si le vendeur n'effectue pas les travaux pour y remédier.

### Garantie de parfait achèvement

Elle impose au constructeur de réparer toutes les malfaçons survenues au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature.

### Garantie biennale

Elle couvre pendant deux ans à compter de la réception de l'immeuble tous les désordres qui affectent les éléments d'équipement (chauffage, fenêtres...).

### Garantie décennale

Elle garantit l'acheteur contre tout vice de construction pendant dix années à compter de la réception.

### Garantie phonique

Elle peut être mise en œuvre pendant un délai d'un an à compter de l'entrée dans les lieux par le premier occupant.

### Promoteur

Professionnel qui prend l'initiative d'un programme immobilier (achat du terrain,

obtention du permis de construire, signature des marchés des travaux) jusqu'à l'achèvement de l'immeuble et la vente à un ou plusieurs acquéreurs.

### Surface habitable

C'est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres, et autres combles, caves, loggias... (Article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation).

### Vefa

La vente en état futur d'achèvement permet de devenir propriétaire d'un appartement ou d'une maison dans un lotissement au fur et à mesure de sa construction et de payer son prix en fonction de l'avancement des travaux.

### Vice caché

C'est un défaut qu'on ne peut déceler qu'en ayant recours aux services d'un expert. Lorsqu'un vice caché rend un bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou qu'il en réduit considérablement l'usage, l'acheteur peut se retourner contre son vendeur.



***SeLoger<sup>®</sup>***  
***neuf***

*Retrouvez tous les programmes neufs sur*  
***[www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com)***

