



Acheter dans le neuf sur

En ce mois de septembre Christine GENTILI a trouvé intéressant de consacrer un article à l'achat en VEFA. En effet, de nombreux programmes neufs voient le jour en CORSE et cet achat présente quelques spécificités.

Le principe de la VEFA

La VEFA ou Vente en Etat Futur d'Achèvement consiste tout simplement à acheter un bien immobilier, maison ou appartement sur plan. Cela revient à acheter un bien qui n'existe pas et dont vous devenez propriétaire au fur et à mesure que la construction évolue.

L'achat d'un logement neuf sur plan en VEFA est soumis à une réglementation spécifique fixée par le code de la construction et de l'habitation.

Les étapes du contrat VEFA

L'achat en VEFA est strictement encadré par la loi pour protéger au mieux les intérêts des acquéreurs.

Il comporte quatre grandes étapes :

Etape 1 : Signature d'un contrat de réservation

Le contrat de réservation constitue pour le vendeur, l'engagement de réserver un logement à l'acquéreur, qui, en contrepartie doit effectuer un dépôt de garantie.

Le contrat de réservation doit être notifié à l'éventuel acquéreur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception. L'acquéreur a dix jours pour se rétracter à compter du lendemain de la première présentation de la lettre.

Le contrat de réservation doit comprendre certaines clauses obligatoires :

- une description détaillée du futur logement (nombre de pièces...),
- une note technique sommaire devant décrire la situation du logement dans l'immeuble, les matériaux de construction utilisés, les équipements collectifs.
- le prix prévisionnel de vente et les conditions de révision de prix,
- la date de signature de l'acte de vente définitif,
- le délai prévisionnel d'exécution des travaux,
- le dépôt de garantie : 5% du prix de vente si le contrat de vente doit être signé dans le délai d'un an, 2% si le délai de réalisation de la vente n'excède pas deux ans et aucun dépôt si ce délai est supérieur à deux ans.

Le versement du dépôt de garantie est soumis à une réglementation très stricte.

Si l'acquéreur a recours à un prêt, une condition suspensive de prêt est prévue, lui permettant en cas de refus de sa banque, de récupérer la totalité de son dépôt de garantie.

Etape 2 : Un financement spécifique

Une fois le contrat de réservation reçu, et passé le délai de rétractation, vous devez contacter votre banque. Pour financer votre projet, que vous soyez primo accédant ou investisseur, il est important de bien choisir le montage financier adapté à vos besoins et ne pas hésiter à demander conseil à des professionnels du patrimoine.

Il est vivement recommandé par ailleurs d'avoir pris un premier contact bancaire avant toute recherche ne serait-ce que pour valider votre budget avant de choisir votre bien...

Le financement en Vefa est spécifique.

En effet, contrairement à un prêt immobilier « classique », comme pour l'achat d'une maison dans l'ancien, certains prêts nécessitent en effet d'être débloqués en plusieurs fois. C'est le cas lors de la construction d'une habitation neuve, le déblocage du prêt immobilier suit alors les différentes avancées du chantier de votre futur logement. La réglementation impose en effet de débloquer les fonds du prêt selon le stade d'avancement des travaux. Vous ne commencez à rembourser le capital emprunté qu'au moment d'emménager. En attendant cette date, vous aurez à payer des intérêts intercalaires portant sur la fraction du capital déjà débloqué. Les intérêts intercalaires correspondent aux frais engendrés par le déblocage d'un prêt immobilier en plusieurs étapes.

Cette solution vous permet de retarder le début du remboursement de votre prêt immobilier, afin de le faire coïncider avec votre entrée dans votre nouveau logement.

Les intérêts intercalaires sont calculés sur les montants des fonds débloqués, en fonction du taux de votre prêt, et viennent s'ajouter au coût initial de votre crédit immobilier. Pour calculer le montant des intérêts intercalaires, il



convient simplement d'appliquer le taux du prêt au montant total des déblocages de fonds du prêt, en prenant en compte la durée qui s'écoule entre deux versements (c'est-à-dire entre deux étapes de travaux). Une fois l'ensemble du crédit débloqué, vous n'aurez plus à payer d'intérêts intercalaires, mais seulement le remboursement du crédit et des intérêts classiques. C'est ce qu'on appelle le différé partiel d'amortissement.

Vous avez également une autre possibilité :

Vous décidez de ne pas payer les intérêts intercalaires chaque

mois. La somme que vous devrez rembourser à la banque une fois que tous les fonds seront débloqués sera donc la **somme initialement prêtée augmentée de tous les intérêts intercalaires** que vous n'avez pas payés pendant la période de préfinancement, et également augmentée des intérêts sur les intérêts intercalaires que vous n'avez pas payés. Rassurez-vous, contrairement à ce que les gens croient en général, les « intérêts sur les intérêts » représentent une somme modique. On dit que le prêt est assorti d'un **différé total de remboursement**.

S'ils augmentent sensiblement le coût du prêt immobilier, les intérêts intercalaires sont une solution intéressante lors de la construction d'un logement neuf, en raison de leur grande souplesse. Car dans le cas d'un achat immobilier sur plan (VEFA) ou de la construction de son nouveau logement, vous êtes souvent obligé de vous acquitter en même temps d'un loyer chaque mois, en attendant d'intégrer votre nouveau bien. En débloquant progressivement les sommes nécessaires pour le financement des travaux, vous vous évitez ainsi de cumuler le coût d'un loyer en cours et les mensualités pleines d'un prêt immobilier classique, ce qui est appréciable durant cette période transitoire.

Etape 3 : Signature de l'acte authentique de vente

Avant de signer l'acte définitif de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur, par l'intermédiaire de son notaire, notifie au futur acquéreur un projet d'acte au moins un mois avant la date de

signature prévue.

Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement répond à une réglementation protectrice de l'acquéreur. Votre notaire est là pour veiller à sa bonne application.

C'est à cette étape que le premier versement intervient (à l'exception du dépôt de garantie dont le versement est demandé au moment de la signature du contrat de réservation).

Son montant est fonction de l'avancement des travaux à cette date. Cet échelonnement du paiement est fixé par la loi (% fixés aux différentes étapes de la construction).

Voici en règle générale l'échelonnement :

- 35 % à l'achèvement des fondations,
- 50 % à l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée,
- 65 % à l'achèvement du dernier plancher haut,
- 70 % à la mise hors d'eau,
- 80 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air,
- 90 % à l'achèvement de tous les travaux d'équipement, plomberie, chauffage,
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble.
- Le solde est versé à la livraison.

Garantie d'achèvement

Afin de préserver l'acquéreur qui paie le prix de manière échelonnée avant l'achèvement des travaux, le vendeur a l'obligation d'apporter une garantie d'achèvement. Elle pouvait prendre deux formes : une garantie extrinsèque et une garantie intrinsèque.

plan (VEFA)

• Garantie extrinsèque

Cette garantie est donnée par une banque ou une société d'assurance agréée à cet effet ou un établissement financier. Cette garantie permet de financer l'achèvement des travaux, soit par un engagement d'ouverture de crédit au profit du vendeur, soit par une convention de cautionnement (la **caution** s'oblige vis à vis de l'acquéreur à payer les sommes nécessaires à l'achèvement en cas de défaillance du promoteur). Cette garantie peut être invoquée dans les hypothèses où le vendeur n'a pas les fonds nécessaires pour terminer la construction.

• Fin de la Garantie intrinsèque

Pour les opérations de construction dont la demande de permis de construire avait été déposée avant le 1er janvier 2015, le vendeur pouvait fournir une garantie dite «intrinsèque»: cette garantie ne reposait pas sur les capacités financières d'une banque **mais sur celles du promoteur**.

La garantie d'achèvement intrinsèque des ventes en VEFA a été supprimée pour les biens immobiliers à usage d'habitation ou professionnelle, et ce depuis le **28 mars 2016**.

La garantie extrinsèque est désormais la seule garantie reconnue.

Etape 4 : La livraison du bien immobilier

La livraison est la prise de possession du bien par l'acquéreur. Elle correspond généralement à la remise des clés. Un procès-verbal de livraison est établi dans lequel il est constaté que les travaux sont achevés, qu'ils ont bien été exécutés et qu'ils sont conformes à ce qui était prévu dans le contrat de vente, aux plans et à la notice descriptive.

Des réserves peuvent être mentionnées si elles sont liées aux défauts de conformité ou aux vices de construction apparents.

Les garanties après la livraison

Garantie de parfait achèvement : elle dure 1 AN

- L'entrepreneur et le constructeur sont tenus de réparer tous les désordres quels qu'ils soient, mentionnés lors de la réception.

Garantie de parfait achèvement isolation phonique: elle dure 1 AN

- Le vendeur est garant à

l'égard du premier occupant du logement, que son habitation est conforme aux exigences prévues par la loi ou les règlements en matière d'isolation phonique. Il doit cette garantie pendant un an à compter de la prise de possession du logement.

Garantie de bon fonctionnement : elle dure 2 ANS

- Font l'objet de cette garantie tous les éléments d'équipement qui peuvent être remplacés sans abîmer le gros œuvre (volet, porte, radiateur...).
- En cas de dysfonctionnement d'un de ces éléments, le constructeur ou l'entrepreneur doit en être informé dans un délai maximum de deux ans à compter de la date de réception des travaux.

Garantie décennale : elle dure 10 ANS

- Cette garantie couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage mais aussi englobe également tous les éléments d'équipements qui sont indissociables de la construction (toiture, escalier,...). Elle court à compter de la date de réception des travaux.

L'assurance dommages-ouvrage

- Elle permet d'obtenir la réparation des dommages immobiliers qui relèvent de la garantie décennale sans attendre qu'un tribunal ait déterminé la responsabilité de chacun des intervenants sur l'ouvrage.
- Elle couvre tous les vices et malfaçons de l'ouvrage et de ses éléments indissociables qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination ou en compromettent la solidité. Elle ne couvre ni les sinistres survenus pendant les travaux qui relèvent de l'assurance professionnelle de l'entrepreneur ni le non-achèvement des travaux dans les délais prévus.
- Elle prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception.
- En l'absence de souscription d'assurance dommages-ouvrage et de vente du bien moins de 10 ans après son achèvement, le vendeur est responsable personnellement vis à vis du nouvel acquéreur.

• Bon à savoir

La plupart de ces garanties

bénéficient à tous les propriétaires successifs du bien.

Ainsi l'action en garantie décennale se transmet au nouvel acquéreur en cas de revente de l'appartement dans le délai de 10 ans.

Grâce à cette assurance, la compagnie indemnise immédiatement le propriétaire et se retourne ensuite contre l'entreprise responsable du vice.

ACHAT EN VEFA : LES AVANTAGES Les avantages d'un achat sur plan sont nombreux :

- **Des frais de notaire réduits :** les frais de notaire pour un achat en VEFA oscillent entre 2% et 3% du prix total du bien, alors qu'ils s'élevaient à plus de 7% pour un achat dans l'ancien.

- **L'accès au PTZ (Prêt à Taux Zéro) :** l'acheteur primo-accédant peut bénéficier d'un prêt à taux zéro. Accordé sous condition de ressources et en complément du prêt principal, le PTZ peut permettre de financer une partie de l'achat en VEFA (tous les programmes neufs ne sont pas éligibles)

- **L'accès à la loi de défiscalisation PINEL avant le 31/12/2017 :** Vous pouvez réduire vos impôts sur 6,9 ou 12 ans en investissant dans un projet neuf répondant à certaines contraintes énergétiques (isolation et consommations énergétiques)

- **Exonération de la taxe foncière : les logements vendus en l'état futur d'achèvement sont en principe exonérés de taxe foncière durant 2 ans mais pas de la taxe d'ordure ménagère (renseignez-vous tout de même au préalable auprès de la mairie de votre futur lieu d'habitation, car certaines communes peuvent supprimer cette exonération).**

- Un logement neuf signifie **peu ou aucun travaux à prévoir** au moins durant une quinzaine d'années.

- Comme nous l'avons vu précédemment, Le logement bénéficie des **assurances décennales** de parfait achèvement ainsi que d'une assurance promoteur certifiant que les travaux arriveront à terme.

- Vous commencerez le remboursement de votre crédit après la remise des clés.

- Espaces extérieurs, accès sécurisé, parkings, ascenseurs... : Les constructions neuves offrent également des niveaux de qualité élevés.

- Les programmes immobiliers en VEFA permettent également aux futurs propriétaires de **personnaliser leur logement**, dans la limite des possibilités offertes par le promoteur.

CONCLUSION

Comme nous venons de le voir, Acheter en VEFA présente des avantages certains, ne serait-ce que sur le plan de la tranquillité.

té. En effet, comparativement à l'achat dans l'ancien, pas ou peu de travaux seront à envisager durant une quinzaine d'années au moins...

Toutefois, acheter sur plan nécessite quelques attentions de la part des acquéreurs :

- Choix du promoteur : privilégiez un promoteur de renom afin de vous assurer de sa solidité financière et du sérieux de ses prestations.

- Emplacement : renseignez-vous au sujet des projets de développement de la commune où la construction est prévue, mais aussi des équipements proposés, des espaces verts, des écoles pour scolariser vos enfants, des commerces de proximité, etc.

- Proximité des transports : préférez les programmes situés dans des quartiers desservis par les transports en commun.

Enfin, avant toute acquisition, élaborer un budget prévisionnel est nécessaire aussi bien pour les primo-accédants que pour les investisseurs, à cet effet, les conseils de professionnels du patrimoine demeurent précieux ...

Christine GENTILI
CABINET CGPI
CONSEIL EN GESTION
DE PATRIMOINE
DIAMANT 2 PLACE DE GAULLE
20000 AJACCIO
TEL : 04 95 20 71 97 / 06 25 40 71 22
cgpi-invest.com



TIUCCIA

2 terrains viabilisés de 800m² avec chacun villa et piscine

à partir de

329.000€

CHOISISSEZ LE STYLE DE MAISON QUI VOUS CONVIENT !

tél : 06.14.86.45.69

