



**PIER**SO**HOME**

*La référence de l'immobilier neuf*

# LE GUIDE D'ACHAT DE L'IMMOBILIER NEUF



— Groupe —  
**PIERSANTI**  
— Depuis 1966 —





Voici quelques conseils pratiques pour réaliser un achat immobilier sur plan en toute sécurité : la vente en l'état futur d'achèvement ou VEFA.

Nous savons que cet engagement est un des plus importants de votre vie.

C'est pourquoi nous vous proposons ce guide qui vous permettra de voir votre itinéraire tout au long de ce voyage de futur acquéreur en VEFA.



## Les avantages du neuf avec PIERsoHOME

L'achat d'un logement neuf avec PIERsoHOME c'est faire le choix d'un logement confortable et de qualité. Le choix du neuf, c'est d'abord le choix d'une qualité de vie : vous trouverez dans votre logement neuf le confort attendu ; vous pourrez l'habiter sans avoir à réaliser de travaux et vous bénéficierez d'un choix de matériaux et d'équipements de grande qualité.

La vente sur plan vous permet un véritable choix : orientation, terrasse en étage ou rez-de-jardin, choix de carrelage, faïences...Vous créez ainsi le logement qui vous correspond et qui répond à vos choix de vie. Votre logement neuf bénéficie des techniques les plus performantes, gage de gains d'énergie et d'un confort durable.

La fiscalité vous permet actuellement d'effectuer l'achat de votre logement tout en allégeant une partie de vos impôts (dispositif Pinel, dispositif LMNP, exonération de Taxe Foncière, taux de prêt plus avantageux...).

### **Tout est neuf :**

- Pas de gros travaux avant 10 à 20 ans.
- Pas de risques majeurs sur l'état du logement : la garantie décennale vous couvre pendant 10 ans.
- Très bonne isolation phonique et thermique.
- Architecture travaillée.
- Un logement personnalisable.
- Équipements complets : les logements sont équipés d'un parking.
- Équipements aux normes.

## Les frais de notaire réduits dans le neuf

Parmi les avantages de l'achat dans le neuf, les frais d'acquisition, encore appelés frais de notaire et d'enregistrement, sont peu élevés et constituent donc un atout économique décisif.

L'acquisition d'un logement neuf s'effectue en frais de notaire et d'enregistrement réduits.

Comptez environ de 2 à 3 % du prix de vente contre 7 à 8% dans l'ancien.



# VOYAGE AU LONG COURS D'UN ACQUÉREUR : **LES ÉTAPES ESSENTIELLES**

## Etape 1

### **Le Contrat de réservation**

Le contrat de réservation vous permet de réserver un bien proposé en achat sur plan. Il doit comporter (sous peine de nullité du contrat) :

- La description du logement : surface habitable approximative du logement, l'étage, le numéro de l'appartement concerné, le nombre de pièces principales et l'énumération des dépendances, des dégagements, dépendances, prix de vente prévisionnel.
- La date prévue de signature du contrat de vente définitif chez le notaire.
- Le plan masse.
- Le plan des garages, caves et parkings si votre logement en possède.
- La notice descriptive.
- Le ou les plans de l'appartement.
- Les clauses pour le prêt.
- Le délai de livraison du logement.
- Les prêts nécessaires pour le financement du bien.
- Le prix de vente définitif du bien.
- Les montants en % des échéances de paiement .
- Vous le signez ainsi que le promoteur.

## Etape 2

### **Dépôt de garantie**

En contrepartie de la réservation du logement, PIERsoHOME demande le versement d'un dépôt de garantie. Le montant du dépôt de garantie est encadré par la loi. Il est fonction du délai de signature de l'acte de vente définitif.

Il s'élève au maximum à 5 % du prix de vente si le délai de signature de la vente n'excède pas un an, de 2 %, si ce délai ne dépasse pas deux ans. En revanche, aucun dépôt de garantie ne peut être exigé si la vente définitive doit intervenir plus de deux ans après la réservation.

La somme est déposée chez le notaire par virement bancaire.

## Etape 3

### Délai de rétractation de 10 jours

Comme tout acquéreur de bien immobilier à usage d'habitation, vous bénéficiez d'un droit de rétractation de dix jours.

#### Le point de départ du délai de rétractation :

PIERsoHOME mandaté à cet effet va vous adresser votre exemplaire du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception. C'est la date de présentation du pli recommandé qui sera retenue. Elle figure sur l'accusé de réception et le délai de dix jours débutera le lendemain de cette date.

#### Les modalités de rétractation :

- Pour vous rétracter, vous devez adresser à PIERsoHOME ou directement au promoteur une lettre recommandée avec accusé de réception dans laquelle vous exprimez simplement votre intention de ne plus acheter.
- Le dépôt de garantie vous est toujours restitué lorsque vous renoncez à l'achat pendant le délai de rétractation.
- Une fois le délai de rétractation écoulé, vous pouvez encore vous désister, mais vous ne pouvez récupérer le dépôt de garantie que dans cinq cas énumérés par la loi.

#### Les hypothèses dans lesquelles la rétractation est possible :

- Vous n'avez pas obtenu les prêts que vous aviez mentionnés au contrat de réservation dans les temps impartis fixés dans le contrat de réservation.
- Le délai de signature de l'acte de vente définitif qui doit obligatoirement figurer dans le contrat de réservation n'est pas respecté.
- Le prix est majoré de plus de 5 %.
- Le contrat comporte des modifications telles qu'il en résulte une diminution de la valeur du logement de plus de 10 %.
- Un des éléments d'équipement mentionnés au contrat est supprimé (par exemple l'ascenseur).

Le promoteur est en droit de conserver le dépôt. Il faut savoir en effet que les mentions du contrat de réservation sont prévisionnelles. Vous êtes donc obligé d'accepter des modifications mineures, concernant le prix, le plan ou les matériaux.

## Etape 4

### Contrat définitif de vente et paiement

Le promoteur a son notaire mais rien ne vous empêche de choisir le vôtre. Les honoraires seront partagés entre les deux notaires sans frais supplémentaire.

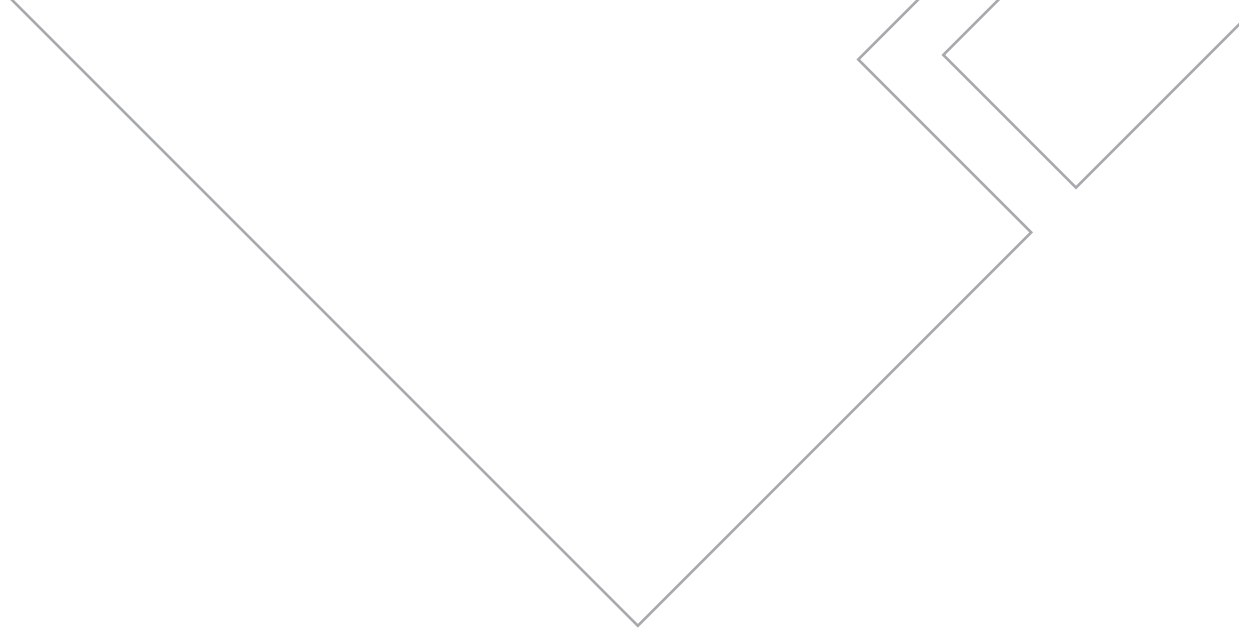
#### Ce qu'il doit comporter :

- La description précise du bien : surface habitable, nombre de pièces, dépendances, copropriété, matériaux de construction, équipements collectifs... La description précise des autres immeubles dans le cas d'un ensemble d'immeubles.
- Le règlement de copropriété.
- Le prix de vente ferme et définitif.
- L'échéancier des prochains paiements et leurs montants respectifs.

**Délai :** le projet d'acte final doit vous être envoyé un mois au minimum avant la date de la signature du contrat définitif de vente. Après la signature, vous commencerez à verser vos paiements au promoteur selon l'avancée des travaux.

En matière de vente sur plans, le paiement est toujours échelonné, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, vous payez ce qui est construit.

L'échelonnement du paiement n'est pas libre mais fixé par la loi. Vous devrez avoir payé 35 % du prix à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau, 95 % à l'achèvement de l'immeuble et le solde, soit 5 %, à la livraison. Notez que des paiements intermédiaires peuvent être prévus dans le contrat. Dans un achat sur plans, vous n'avez, légalement, pas de droit de visite du chantier. L'état d'avancement des travaux qui justifie le versement des fonds va donc être attesté par un homme de l'art.



L'appel de fonds vous est transmis et le paiement peut se faire par virement ou chèque de banque. En pratique, le promoteur vous adresse directement une demande de versement. Ce document est accompagné d'une attestation établie par un homme de l'art, l'architecte le plus souvent, certifiant l'état d'avancement des travaux.

#### **Le remboursement du crédit**

Cela va dépendre des conditions de remboursement du prêt qui sont proposées et négociées avec l'établissement bancaire. Vous pouvez donc souscrire un prêt sans prévoir d'en différer le remboursement. Vous devrez par conséquent commencer à rembourser dès le premier déblocage de fonds.

De plus en plus, les crédits destinés à l'achat de logements neufs prévoient des différés de remboursement. Lorsqu'ils sont partiels, vous ne payez que les intérêts pendant la phase de construction. Lorsqu'ils sont totaux, vous ne commencez à rembourser que lorsque vous êtes installé sous votre nouveau toit.

## Etape 5

### **Livraison de votre bien / La réception des travaux**

Le promoteur vous convoque et vous invite à prendre possession de votre logement lorsqu'il est en bon état et conforme à ce qui a été prévu initialement dans le contrat de vente.

La livraison du bien correspond à la date où les clés vous sont remises.

A cette date, vous êtes censé verser au promoteur votre dernier paiement : 5% du prix de vente maximum pour un logement collectif, 15% du prix de vente maximum pour un logement individuel.

Avec un représentant du promoteur, vous faites un état des lieux précis : défauts, vices... Vous disposez d'un mois pour signaler les autres problèmes relevés et les envoyer au vendeur par lettre recommandée. La date de livraison peut être repoussée de plusieurs jours ou mois dans certains cas : cas de force majeure / Grèves / Intempéries.

Le retard de livraison : La loi n'impose pas de pénalité de retard dans l'hypothèse d'un retard dans la livraison. En pratique, peu de contrats de vente en l'état futur d'achèvement le prévoient.

#### **Les garanties de construction**

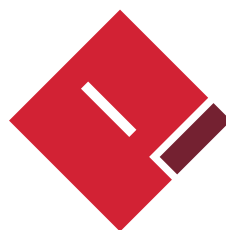
Une vente en VEFA vous offre de nombreuses protections car l'achat d'un logement neuf s'accompagne de garanties décennales et biennales, gage de sérénité afin que vous puissiez vous détendre et vous prémunir contre de désagréables surprises.

Une fois le logement terminé, de nouvelles protections entrent en jeu : garantie des vices apparents, de parfait achèvement, de bon fonctionnement et garantie décennale.

Après la livraison, la législation vous accorde encore un mois pour signaler au promoteur les vices apparents que vous n'avez pas décelés le jour de la livraison. Mais une fois ce délai écoulé, la garantie des vices apparents cesse et ne pourra évidemment plus jouer.

#### **Faites le choix d'un investissement pérenne et au meilleur coût :**

Parce que le promoteur est certifié selon les dernières réglementations en cours, nos choix s'orientent dès la conception de nos programmes vers des matériaux pérennes qui assurent la plus grande longévité de votre habitation, ce qui est également synonyme d'économies de charges.



**PIER** SO **HOME**

*La référence de l'immobilier neuf*

Résidence Les Palmiers - 3 Avenue Vincent Auriol  
83980 LE LAVANDOU - France  
Tél : 04 94 06 05 04 [contact@piersohome.com](mailto:contact@piersohome.com)  
[www.piersohome.com](http://www.piersohome.com)



— Groupe —  
**PIERSANTI**  
— Depuis 1966 —