

## > Acheter un bien neuf

- ? [Généralité](#)
- ? [Un logement déjà construit](#)
- ? [Une construction en cours](#)

### 1. Généralités

Les frais de notaires y sont moins élevés que dans l'ancien. Les immeubles neufs bénéficient de garanties de construction :

vous êtes couverts pendant 10 ans contre les malfaçons de construction et 2 ans contre les problèmes de bon fonctionnement.

**NOTRE CONSEIL** : Toutes les ventes dans le neuf ouvrent droit à 2 ans d'exonération de taxe foncière.

### 2. Un logement déjà construit

Le logement étant disponible, il n'y a pas de risque de retard de livraison. Il est possible de se rendre compte du résultat d'une construction, d'apprécier les finitions, la vue et le voisinage.

**NOTRE CONSEIL** : Il est possible de réaliser de bonnes affaires dans les queues de programmes bien que les appartements restant invendus soient souvent ceux qui ont des défauts, ou moins bien placés.

### 3. Une construction en cours

Dans la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) l'immeuble est en cours de construction, vous aurez la possibilité d'exécuter des modifications pendant la construction mais il est souvent difficile de s'imaginer le résultat qui sera obtenu.

**NOTRE CONSEIL** : Le promoteur doit apporter une garantie de bonne fin de construction.

## LES ETAPES DE L'ACQUISITION DANS UNE CONSTRUCTION EN COURS

- ? La réservation
- ? La vente
- ? Le chantier
- ? La livraison

### 3.1. La réservation

Elle doit comporter un descriptif précis du logement ainsi qu'une note technique mentionnant le prix du logement.

Vous devrez faire un dépôt de garantie de 5% consigné chez le notaire jusqu'à la livraison. Vous disposez d'un délai de rétractation de 7 jours après sa signature.

**NOTRE CONSEIL :** Visitez d'autres réalisations du promoteur, vous pourrez vous rendre compte de la qualité des prestations offertes.

### 3.2. La vente

Un projet vous est envoyé un mois avant la signature. Il doit être conforme à la réservation et comportera le descriptif, le prix et les modalités de paiement. Exigez une garantie d'achèvement (mentionnant des pénalités de retard) ainsi qu'un exemplaire de la garantie dommage ouvrage.

**NOTRE CONSEIL :** La vente est réalisée par le notaire du vendeur mais vous pouvez être assisté du vôtre, ce n'est pas plus cher.

### 3.3. Le chantier

Un calendrier d'appel des fonds est établi : 35% du prix à l'achèvement des fondations, 35% du prix à la mise hors d'eau, 25% à la fin des travaux.

Les 5% d'acompte versés à la réservation ne seront débloqués qu'à la livraison.

**NOTRE CONSEIL :** Suivez l'avancement du chantier, vous pourrez ainsi remarquer avant qu'il ne soit trop tard tous les détails que vous n'aviez pas prévu.



### 3.4. La livraison

A la fin du chantier, le constructeur doit faire une déclaration d'achèvement de travaux. Vous rédigez avec lui un PV (procès verbal) de réception de travaux mentionnant toutes les imperfections de construction dans un état des lieux très complet (eau, électricité seront déjà branchés).

**NOTRE CONSEIL** : Conservez le solde du prix jusqu'à ce qu'il soit remédié à l'ensemble des anomalies constatées lors de la réception.