

## Les 4 étapes d'un achat dans le neuf

### Etape 1 : le choix du logement

Au bureau de vente : plaquette publicitaire, une maquette et des plans (plan masse, plans des appartements ou des maisons).

Dans certains cas, vous avez la possibilité de visiter un appartement témoin

### Etape 2 : la réservation

Pour entériner votre choix, vous signez obligatoirement un contrat préliminaire qui comporte des mentions légales obligatoires relatives à votre information et à votre protection :

- **description détaillée du logement** (étage, surface habitable, nombre de pièces, prix prévisionnel de vente et conditions de révision, date de signature chez le notaire, délai prévisionnel d'exécution du chantier, conditions légales de renonciation, clause suspensive relative à l'obtention du (ou des) prêt, si vous empruntez pour financer l'acquisition, le dépôt de garantie qui restera bloqué jusqu'à la vente définitive. Son montant est limité à 5 % maximum du prix de vente si le contrat de vente est signé dans un délai d'un an et 2 % si ce délai est porté à deux ans. Le dépôt de garantie peut vous être remboursé dans certains cas. Par exemple si vous renoncez à l'achat dans le délai de 7 jours qui suit la signature, si vous n'obtenez pas vos prêts ; si le promoteur ne respecte pas la date de signature de la vente chez notaire ; si le prix est supérieur d'au moins 5 % aux prévisions ; ou encore si des modifications importantes interviennent par rapport au descriptif de départ...
- **notice technique** sommaire décrivant les matériaux de construction et la liste des équipements collectifs prévus,
- **plans** individuels, plan de masse, plans d'étage,
- **diagnostic état des risques naturels et technologiques** (ERNT), issu du Code de l'Environnement, a pour vocation de prévenir les risques tels que les inondations, les avalanches, les incendies de forêts, que les expositions nucléaires, les risques industriels, etc. (obligatoire que dans les communes ayant été listées « à risque » par le préfet du département)

### Etape 3: la vente

C'est l'étape qui concrétise la vente. L'acte prend la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). En signant cet acte, vous devenez propriétaire au fur et à mesure de la construction.

Clauses obligatoires : le délai de livraison, le prix global du logement et l'échelonnement des paiements en fonction de l'état d'avancement des travaux. Ces versements s'élèvent à 35 % à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau, 95 % à l'achèvement. Le solde est versé au jour de la livraison.

Documents annexés à la vente: descriptif technique définitif, notice technique, plan du logement, règlement de copropriété...

#### **Etape 4 : la livraison**

C'est l'acte par lequel le promoteur vous livre votre logement et vous remet les clés. Un procès verbal est dressé qui vous permet de formuler des réserves si vous constatez la non-conformité de certains éléments au descriptif technique ou des malfaçons. Dans ce cas, vous avez la possibilité de retenir les 5 % du prix restant à payer et à les bloquer sur un compte spécial en attendant la levée des réserves.