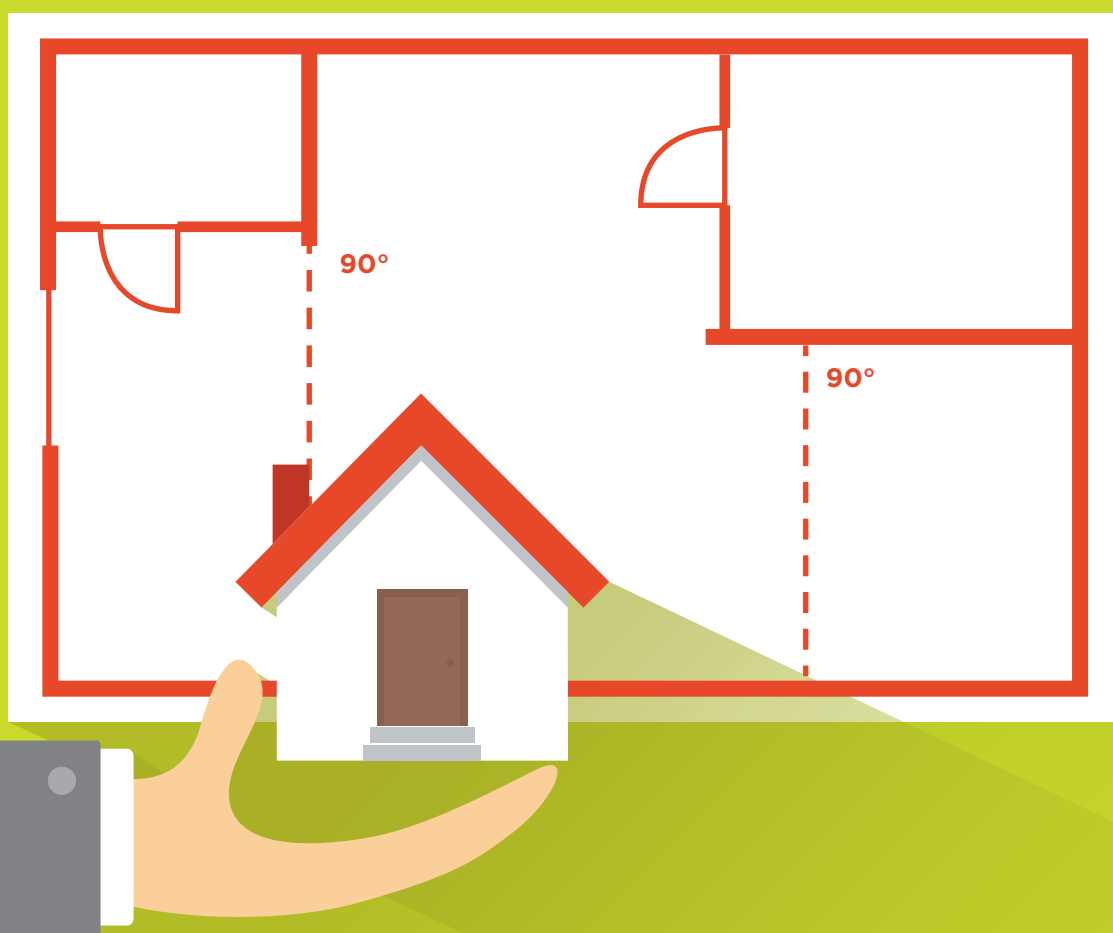


# ACHAT SUR PLAN : À QUI PEUT-ON **SE FIER** ?





# SOMMAIRE



## CHOISIR LE BON PROFESSIONNEL

Le lotisseur .....	5
Le promoteur .....	6
Le constructeur.....	6
L'architecte .....	7
Le maître d'œuvre .....	7



## MAÎTRISER LES ÉTAPES DE LA VENTE

Bien acheter sur plan .....	9
La Vefa, c'est quoi?.....	9
Comment choisir le bon programme? .....	9
Quand signer le contrat de réservation? .....	10
Peut-on annuler une réservation?.....	10
À quoi engage le contrat de vente?.....	10
Faut-il tout payer tout de suite? .....	11
Comment surveiller la livraison et avec quelles garanties? .....	11



## CONNAÎTRE LE BON CADRE CONTRACTUEL

Le contrat de construction de maison individuelle.....	12
Faut-il tout payer tout de suite ? .....	13
Le contrat de maîtrise d'œuvre .....	13
Le contrat d'architecte .....	13



## TOUT SAVOIR SUR LES PRINCIPALES GARANTIES

L'assurance dommages ouvrage .....	14
La garantie de parfait achèvement : durée 1 an.....	14
La garantie biennale de bon fonctionnement .....	14
La garantie décennale.....	14
La garantie de livraison.....	15
La garantie de remboursement.....	15

# ÉDITO

Vous achetez un logement dans un programme neuf?  
Vous faites construire une maison?

.....

Constructeur de maisons individuelles, architecte, maître d'œuvre indépendant, promoteur... Tout savoir pour choisir le meilleur interlocuteur en fonction de votre projet, connaître les règles du jeu et faire valoir vos droits le cas échéant.



Le réseau immobilier  
des Caisses régionales  
du Crédit Agricole

Square Habitat est un réseau qui dispose de plus de 800 espaces en France et qui vous accompagne dans vos projets immobiliers en fonction de vos besoins.

Square Habitat Touraine Poitou, c'est un réseau de 30 agences à votre disposition pour vous aider dans votre projet immobilier. Que ce soit pour la vente, l'achat, la location, la gestion, le syndic ou l'immobilier d'entreprise, la compétence de nos 130 collaborateurs et notre connaissance du marché vous permettent de trouver une solution en toute sérénité.

[www.squarehabitat-tourainepoitou.com](http://www.squarehabitat-tourainepoitou.com)



# CHOISIR LE BON PROFESSIONNEL



.....

La construction d'un appartement ou d'une maison individuelle est une tâche complexe. Elle fait appel à deux catégories de professionnels. Le premier est le maître d'ouvrage, qui est l'instigateur du projet. Ce peut être un particulier ou un promoteur, ou encore un lotisseur.

Le second est le maître d'œuvre, c'est-à-dire tout professionnel qui concourt à la conception technique du bâtiment et à sa construction.

.....

## ► Le lotisseur

L'aménageur foncier ou lotisseur définit les possibilités de division d'un terrain dans le but de le « lotir » et de l'aménager avant de le vendre par lots, soit directement à des propriétaires, soit à un constructeur immobilier.

### Sa mission

Elle consiste à :

- déposer le permis de construire ;
- viabiliser les lots ;
- vendre les lots.

### Comment le choisir ?

Les lotisseurs sont en général organisés en sociétés de lotissement. Leurs compétences varient en fonction de la destination de la construction (habitation, local commercial ou industriel). Le fait qu'il soit répertorié à la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) est un gage de fiabilité.

## ► Le promoteur

Le promoteur, maître d'ouvrage, propose des programmes immobiliers neufs clés en main.

### Sa mission

Elle va de l'achat du terrain à la commercialisation du projet :

- il conçoit les plans avec les architectes ;
- il organise les appels d'offres auprès des entreprises ;
- il assure la promotion et la commercialisation du programme immobilier ;
- il effectue toutes les démarches administratives ;
- il cherche les financements ;
- il assure le suivi technique, administratif et financier de l'opération ;
- il veille au chantier, à l'encadrement réglementaire et juridique de l'activité de promotion en matière d'urbanisme, de technique et de sécurité ;
- il est l'interface avec les administrations et les collectivités locales.

### Comment le choisir ?

L'ancienneté de l'entreprise et sa réputation sont des critères de choix essentiels. Renseignez-vous sur les projets qu'il a conduits antérieurement. Examinez les garanties qu'il propose. Il doit notamment présenter des garanties de livraison et de remboursement, ainsi que des assurances de responsabilité professionnelle et décennale.

## ► Le constructeur

Le constructeur de maisons individuelles est un maître d'œuvre avec lequel le maître d'ouvrage passe un contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI). Il peut faire appel à des sous-traitants qui travaillent sous sa responsabilité.

### Sa mission

Elle couvre l'ensemble du projet :

- recherche du terrain ;
- établissement (éventuel) des plans ;
- définition des équipements et des prestations ;
- obtention du permis de construire ;
- suivi des travaux ;
- livraison de la maison conformément aux délais et au prix convenus.

### Comment le choisir ?

N'hésitez pas à faire marcher le bouche à oreille. Vous pouvez également demander au constructeur de vous fournir les coordonnées de propriétaires pour lesquels il a déjà travaillé afin de savoir comment se sont déroulés les travaux. Vérifiez également sa solidité financière ([www.societe.com](http://www.societe.com) ; [www.bilansgratuits.fr](http://www.bilansgratuits.fr)). L'affiliation à une organisation professionnelle reconnue (comme l'Union des maisons françaises) est également un gage de qualité.

## ► L'architecte

Le recours à un architecte, maître d'œuvre, pour la construction d'une maison individuelle est obligatoire dès que l'emprise au sol est supérieure à 170 m<sup>2</sup>. Ne sont pas pris en compte : les surfaces non closes et non couvertes (terrasse surélevée), les espaces de stationnement, les auvents ou appentis soutenus par des poteaux.

### Sa mission

L'architecte est compétent pour intervenir tout au long du projet :

- choix du terrain ;
- conception ;
- évaluation économique ;
- montage financier ;
- démarches administratives ;
- appels d'offres ;
- suivi du chantier ;
- réception des travaux.

### Comment le choisir ?

Avant de vous décider, vérifiez que l'architecte qui vous intéresse est bien inscrit à l'Ordre des architectes ([www.architectes.org/accueils/cnoa](http://www.architectes.org/accueils/cnoa)). Un portfolio classé par régions vous permettra de vous faire une idée de ses réalisations. Demandez-lui les coordonnées de ses derniers clients. Et comme pour tout professionnel, il doit vous présenter ses attestations d'assurance professionnelle.

### Sa rémunération

La rémunération de l'architecte est librement négociée avec le maître d'ouvrage. Elle peut être calculée au forfait ou en pourcentage du coût des travaux.

## ► Le maître d'œuvre

Le maître d'œuvre désigne toute personne (architecte, bureau d'études, économiste de la construction...) qui conçoit le projet.

### Sa mission

Elle consiste à :

- établir les plans ;
- élaborer les documents techniques ;
- coordonner les travaux ;
- assister le maître d'ouvrage dans ses relations avec les entreprises.

## En aucun cas, il ne peut :

- choisir les entreprises appartenant aux différents corps de métier, ni traiter directement avec elles, ni avoir aucun lien juridique avec elles (mais il peut les consulter) ;
- s'engager au nom du maître d'ouvrage ou à sa place, sauf stipulation contraire dans le contrat.

Il ne pourra donc s'engager dès le départ sur un coût de construction, mais devra respecter l'enveloppe budgétaire indiquée par le maître d'ouvrage.

## Comment le choisir ?

L'ancienneté du maître d'œuvre est la garantie de sa longévité donc de son sérieux. Consultez les sites dédiés ([www.societe.com](http://www.societe.com) ; [www.bilansgratuits.fr](http://www.bilansgratuits.fr)) pour vous assurer de sa bonne santé financière.

L'Adil (Agence départementale pour l'information au logement ; [www.anil.org/votre-adil/](http://www.anil.org/votre-adil/)) peut également vous renseigner.

## Sa rémunération

Le maître d'œuvre perçoit des honoraires librement négociés avec vous, soit forfaitairement, soit selon un pourcentage du montant des travaux TTC ou HT : attention la différence n'est pas négligeable.

L'échelonnement du versement des honoraires doit être prévu en fonction de la mission réalisée par le maître d'œuvre.





# MAÎTRISER LES ÉTAPES DE LA VENTE



## ► BIEN ACHETER 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 si vous en maîtrisez bien les différentes étapes.

## ► LA VEFA, C'EST QUOI ?

La vente en l'état futur d'achèvement (dite Vefa), appelée aussi vente sur plan, est un contrat de vente portant sur 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). Avec l'accord de l'architecte, vous pouvez parfois intervenir afin d'adapter votre bien à vos besoins ou à vos idées : lors de la réservation, réunir deux lots, demander la « privatisation » d'un palier, abattre ou ajouter des cloisons, choisir certaines prestations.

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 au moins est fréquent.

## ► COMMENT CHOISIR LE BON PROGRAMME ?

Ne vous fiez pas uniquement aux plaquettes publicitaires et comparez bien les programmes neufs entre eux. Renseignez-vous sur la ville, les transports, les écoles, les commerces. Déplacez-vous à la mairie pour consulter les documents d'urbanisme (PLU, PLH) et connaître les évolutions du quartier. Informez-vous sur votre promoteur, sur ses dernières réalisations. Vérifiez qu'il dispose d'une « garantie extrinsèque », c'est-à-dire de la caution d'un établissement (banque, assurance ou organisme de caution) garantissant l'achèvement des travaux. Examinez la situation de la résidence et du logement, son orientation, les plans de masse, de façade.

Notez bien les certifications : Qualitel, Promotelec, Haute Performance Énergétique (HPE). Décernées par des établissements indépendants, elles garantissent le sérieux de la construction. Dans le calcul du prix, n'oubliez pas l'atout des frais d'acquisition ou frais de notaire réduits. Ils représentent entre 2 et 3 % du prix de vente.

## ► QUAND SIGNER LE CONTRAT DE RÉSERVATION ?

Quand votre choix est fait, avant le contrat définitif, vous signez avec le promoteur un contrat de réservation ou avant-contrat. Ce document officiel établi plusieurs mois avant le début des travaux fixe le prix prévisionnel de vente. Il mentionne obligatoirement : la situation du bien dans le projet immobilier, sa surface habitable en mètres carrés, le nombre de pièces et les éventuelles dépendances, les équipements inclus, les normes techniques. Il précise la date de la vente définitive et les conditions éventuelles de renoncement. Vous devez fournir un dépôt de garantie équivalent à 5 % du prix estimé si la vente définitive intervient dans l'année, ou 2 % dans les deux ans. Au-delà, aucun dépôt de garantie ne peut être exigé.

## ► PEUT-ON ANNULER UNE RÉSERVATION ?

Vous pouvez annuler sans pénalités dans un délai de 10 jours à compter de la remise en mains propres du contrat de réservation complété et signé par vous et le promoteur.

Passé cette période, cinq cas d'annulation sont prévus par la loi :

- retard de livraison ;
- prix de vente supérieur d'au moins 5 % au prix prévisionnel ;
- baisse d'au moins 10 % de la valeur en raison de la non-conformité du logement ;
- non-fourniture d'un des équipements promis ;
- montant des prêts proposés par le vendeur inférieur de 10 % au montant prévu.

Pour tout autre motif d'annulation, le dépôt de garantie sera perdu.

Vous pouvez aussi demander à inclure dans le contrat une clause de renonciation si le crédit n'est pas accordé. Si vous vous rétractez, vous pouvez récupérer votre dépôt de garantie en adressant une demande de remboursement à la fois au vendeur et au dépositaire des fonds (banque ou notaire) par lettre recommandée avec AR. Le dépôt vous sera remboursé dans un délai de 3 mois. De son côté, si le promoteur renonce à vendre, il doit rembourser le dépôt de garantie et peut être condamné à payer des dommages et intérêts.

## ► À QUOI ENGAGE LE CONTRAT DE VENTE ?

Quand la construction commence, la signature du contrat définitif de Vefa se fait devant notaire. Un mois avant la date, vous recevez par courrier recommandé le contrat définitif qui ne peut être modifié. Il confirme les engagements pris dans le contrat de réservation et doit indiquer : le prix définitif, les modalités de paiement, le délai de livraison, les différentes garanties obligatoires et optionnelles (achèvement, conformité, vice de construction, garantie décennale, biennale...).

Le plan du logement, le règlement de copropriété, le cahier des charges, l'attestation de l'assurance dommages ouvrage doivent être annexés au contrat de vente. À ce stade, vous versez par chèque, à l'ordre du notaire ou de la banque, un dépôt de garantie bloqué sur un compte séquestre. Il représente 5 % du montant de la vente si le délai de livraison est inférieur à un an, et 2 % si la vente se réalise entre un et deux ans plus tard.

## ► FAUT-IL TOUT PAYER TOUT DE SUITE ?

Les versements s'échelonnent ensuite au fil de l'avancement de la construction.

L'échéancier usuel est le suivant :

- 35 % du prix du bien à la pose 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 des travaux ;
- le solde, soit 5 %, à la livraison.

La garantie de remboursement vous assure le remboursement des fonds déjà versés si la vente ne peut avoir lieu pour défaut d'achèvement. Attention, la garantie d'achèvement vous assure que l'immeuble sera achevé, même en cas de défaillance du promoteur, mais ne vous protège pas des éventuels retards.

## ► COMMENT SURVEILLER LA LIVRAISON ET AVEC QUELLES GARANTIES ?

Comme toute entreprise complexe, la construction d'un immeuble est rarement parfaite au premier jour. Pour réparer ces inévitables désordres, une batterie de garanties sont prévues : garantie des vices apparents, garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement, dommages ouvrage, sans oublier la garantie décennale (dix ans à compter la date de réception de l'ouvrage) qui couvre tous les dommages d'une certaine gravité (solidité de l'ouvrage, étanchéité, équipements indissociables de la construction).

Le jour de la livraison, le vendeur vous remet les clefs du logement qui est désormais habitable. Un procès-verbal de livraison est établi. Cette étape est essentielle car elle marque le point de départ de la garantie des vices de construction apparents. Pour bien vous y préparer, vous pouvez demander la copie de l'acte de réception des travaux. Ce procès-verbal, signé entre le promoteur et les entrepreneurs du bâtiment, vérifie que les travaux ont bien été exécutés suivant les règles de l'art et mentionne les éventuels défauts déjà pointés par les professionnels. Vous devez en tenir compte et inspecter votre bien sous toutes ses coutures en vous basant sur le contrat de vente.

En effet, pour mettre en œuvre vos garanties, toutes vos réserves doivent être notifiées dans le procès-verbal de livraison ou, en cas d'oubli, dans un délai de 30 jours par lettre recommandée avec AR. Ainsi protégé, vous pourrez jouir de votre bien en toute tranquillité.



# CONNAÎTRE LE BON CADRE CONTRACTUEL



.....

Chaque prestataire a son propre statut,  
son contrat, ses obligations et ses garanties.

.....

## ► LE CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE

Le CCMI est strictement encadré par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont d'ordre public. Il comporte de nombreux avantages : vous avez un interlocuteur unique, vous bénéficiez d'un délai de rétractation de 10 jours, vous connaissez, dès le départ, le coût de la construction ; enfin, vous bénéficiez d'une garantie de livraison.

**Le contrat doit être écrit et comporter les éléments suivants :**

- désignation du terrain ;
- caractéristiques de la construction ;
- conformité du projet aux règles d'urbanisme ;
- prix global et définitif ;
- échelonnement des paiements en fonction de l'avancement des travaux ;
- délai d'exécution des travaux (date de début et date de livraison) ;
- pénalités de retard pour la livraison ;
- conditions suspensives ;
- référence à l'assurance responsabilité professionnelle de chaque professionnel et à l'assurance dommages ouvrage du client (maître d'ouvrage).

**On distingue deux formes de contrats :**

### **Le « CCMI avec fourniture de plan »**

C'est le contrat le plus réglementé. Le constructeur peut effectuer les démarches et formalités annexes (permis de construire).

### **Le « CCMI sans fourniture de plan »**

Le plan de votre maison est réalisé par vous-même ou tout professionnel compétent (architecte...).

- Si une seule entreprise se charge de l'ensemble de la construction, vous signez avec elle un contrat unique.
- Dans le cas où plusieurs entreprises interviennent pour la construction, vous signez avec l'entreprise principale (qui se charge au moins des travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air) un CCMI sans fourniture de plan, et avec chaque corps de métier qui œuvre après la mise hors d'air un « contrat d'entreprise » pour chaque prestation.

## ► FAUT-IL TOUT PAYER TOUT DE SUITE ?

Aucun versement, dépôt, souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peut être exigé ou accepté avant la signature du contrat de construction.

Si le constructeur justifie d'une garantie de remboursement donnée par une compagnie d'assurances ou un établissement de crédit, il peut vous demander de verser jusqu'à 5 % du prix à la signature du contrat et à nouveau 5 % maximum du prix à la délivrance du permis de construire.

En général, le règlement des travaux s'effectue selon le calendrier suivant :

- ouverture du chantier : 15 % ;
- achèvement des fondations : 10 % ;
- achèvement de la toiture : 35 % ;
- achèvement des cloisons et de la pose des fenêtres : 15 % ;
- achèvement des travaux d'équipement, de menuiserie et de chauffage : 20 % ;
- réception des travaux : 5 %.

## ► LE CONTRAT DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Le contrat de maîtrise d'œuvre, ou « contrat de service », n'est pas spécifiquement réglementé. Il est indépendant des marchés de travaux que vous passez avec les différents corps de métier.

Il doit mentionner les éléments suivants :

- la définition de la mission du maître d'œuvre et les délais de réalisation ;
- la définition du projet ;
- le prix global et définitif, les modalités de paiement et de révision ;
- la référence à l'assurance responsabilité professionnelle du maître d'œuvre et l'assurance dommages ouvrage du maître d'ouvrage.

## ► LE CONTRAT D'ARCHITECTE

Tout engagement avec un architecte doit faire l'objet d'un contrat écrit préalable définissant la nature et l'étendue de ses missions ainsi que les modalités de sa rémunération (voir modèle de contrat sur [www.architectes.org/accueils/cnoa](http://www.architectes.org/accueils/cnoa)). Par ce contrat, l'architecte s'engage vis-à-vis de son client au respect des règles déontologiques et des règles de l'art. Le manquement à ces règles peut constituer une faute professionnelle susceptible de sanctions disciplinaires. L'architecte doit faire connaître préalablement à tout engagement, à son client ainsi qu'au conseil régional auprès duquel il est inscrit, les liens d'intérêt personnel et professionnel qu'il entretient avec toute personne physique ou morale ayant une activité liée directement ou indirectement à la construction.

# IV

## TOUT SAVOIR SUR LES PRINCIPALES GARANTIES



.....

La signature du procès-verbal de réception de votre bien immobilier signifie, en principe, la fin des travaux. Démarre alors la mise en œuvre des différentes garanties.

.....

### ► L'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Souscrite par vous-même, maître d'ouvrage, elle prend effet une fois la garantie de parfait achèvement terminée. Elle porte sur les défauts qui relèvent de la garantie décennale et prend donc fin avec cette dernière. Pour tout défaut constaté, vous avez 5 jours pour prévenir votre assureur par lettre recommandée avec AR. Vous recevrez une offre d'indemnisation, que vous pouvez accepter ou refuser. L'assurance dommages ouvrage peut également porter sur des dommages survenus sur le chantier et jusqu'à un an après la réception des travaux.

### ► LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT : DURÉE 1 AN

La garantie de parfait achèvement démarre à compter de la date de réception. Elle porte sur tous les défauts de conformité et malfaçons signalés au procès-verbal de réception, avec réserve et par lettre recommandée avec AR, dans un délai d'un an, adressée à l'entreprise ayant signé le contrat. Vous devez convenir d'un délai avec l'entreprise pour effectuer les réparations nécessaires. À défaut, vous devrez mettre l'entreprise en demeure de le faire.

### ► LA GARANTIE BIENNALE DE BON FONCTIONNEMENT

D'une durée de deux ans, donc, elle porte sur tous les équipements « séparables du gros œuvre », c'est-à-dire ceux qui peuvent être remplacés sans détériorer leur support : canalisations, radiateurs, tuyauteries, portes, fenêtres, volets... Si aucune solution amiable n'était trouvée avec le constructeur, vous devriez, en dernier recours, vous tourner vers une action en justice.

### ► LA GARANTIE DÉCENNALE

Elle concerne tous les dommages affectant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination – éléments constitutifs et équipements inséparables du gros œuvre – constatés dans un délai de 10 ans à compter de la date de réception. À défaut d'entente avec le constructeur pour la réparation des dommages, vous devrez entamer une action en justice.

## ► LA GARANTIE DE LIVRAISON

Cette garantie assure au propriétaire de voir la maison achevée dans les délais fixés par le contrat, au prix convenu.

Elle démarre à la date de commencement des travaux et peut être activée dans les situations suivantes :

- retard en cours de chantier ;
- non-exécution des travaux qui ont fait l'objet de réserves de votre part dans le procès-verbal de réception des travaux ;
- dépôt de bilan ou procédure judiciaire du constructeur en cours de chantier ;
- dépassement de prix dû à la défaillance du constructeur.

## ► LA GARANTIE DE REMBOURSEMENT

Elle est obligatoire lorsque l'entreprise ou le constructeur demande le versement d'un acompte avant le commencement des travaux.

Cette garantie permet de récupérer vos fonds dans le cas où le contrat ne prendrait pas effet du fait de :

- la non-réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu ;
- la non-ouverture du chantier à la date convenue ;
- l'exercice de votre droit de rétractation dans les 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

La garantie de remboursement prend naturellement fin au début du chantier.



**Retrouvez les Rencontres immo en Touraine Poitou  
sur le site Internet :**

[www.rencontresimmotourainepoitou.fr](http://www.rencontresimmotourainepoitou.fr)

**Rédaction : Ariane Artinian**

Après une vingtaine d'années dans la presse magazine économique – en qualité notamment de chef de rubrique à *Capital* puis de rédactrice en chef à *Challenges*, Ariane Artinian est aujourd'hui journaliste indépendante spécialisée dans l'information pratique, immobilière et patrimoniale.

**Ce guide est édité par :**

S.A.S SQUARE HABITAT CRÉDIT AGRICOLE TOURAINE POITOU  
Siège social : 113, rue des Halles – 37000 Tours  
Capital social : 824 535 € • SIREN : 714 800 729 RCS de Tours

Cartes professionnelles délivrées par la préfecture d'Indre-et-Loire,  
n° 10 pour la gestion et n° 37 pour la transaction  
N° ORIAS : 09050149

Garantie financièrement par la CAMCA, 65, rue La Boétie – 75008 PARIS  
Pour 1 200 000 € en transaction et 6 000 000 € en gestion

**Conception et réalisation :**



<http://www.agencemig.com>

Uni-éditions – 22, rue Letellier – 75739 Paris Cedex 15

Tous droits réservés – 2015