

Accéder à la propriété





Achat immobilier : hâtez-vous... lentement

Vous avez peut-être envie de changer de décor. Plutôt que de vous lancer dans de nouveaux travaux, pourquoi ne pas changer de logement et devenir enfin propriétaire. Mais même si le contexte vous incite à investir sans tarder, gardez-vous de toute précipitation.

Fastidieux mais incontournable, commencez par faire le tour des agences immobilières en privilégiant les réseaux importants. Ils vous feront gagner du temps car la plupart de leurs affaires sont "visitables" sur leur ordinateur. Mais attention, si vous voulez que l'on vous trouve la bonne affaire, soyez crédible grâce à une réelle connaissance du quartier, un plan de financement pré-étudié,...

Les notaires peuvent être également une piste intéressante notamment dans le Nord et l'Ouest. Dans ces régions, ils font autant de transactions que les agents immobiliers et leurs honoraires sont plus faibles.

Soyez en revanche vigilant vis-à-vis des ventes directes de particuliers. Il faut savoir bien décoder une annonce pour éviter des visites inutiles.

Abandonnez ensuite l'idée d'acheter sur un coup de cœur sans peser objectivement le pour et le contre. La crise immobilière a prouvé que les prix de l'immobilier, eux non plus, ne montaient pas jusqu'au ciel. Pour espérer revendre un jour le bien acquis, avec profit, il faut vraiment qu'il présente beaucoup d'atouts : étage élevé, vue dégagée, ensoleillement, ascenseur...

N'oubliez pas de vérifier le montant des charges, celui des impôts locaux et les dépenses de copropriété à venir : de quand date l'installation de la chaudière, depuis quand n'a-t-on pas ravalé l'immeuble, dans quel état est la toiture, ... une lecture des deux ou trois derniers procès verbaux d'assemblées générales vous fournira certainement les réponses souhaitées, sinon, il faudra vous adresser au syndic. Ces mêmes procès verbaux vous seront fort utiles pour connaître "l'ambiance" de l'immeuble : les plaintes toujours du même copropriétaire contre le bruit des enfants dans la cour, les demandes de lutte contre les cafards ou les odeurs de poubelles,...

Un petit détour par la mairie peut aussi se révéler riche d'enseignements. Vous pourrez ainsi découvrir l'aménagement prévisible du quartier et savoir si des servitudes pèsent sur l'immeuble.

Et quand vous serez certain d'avoir fait le bon choix, tentez alors une négociation en douceur du prix avec le vendeur. Et une fois tous ces conseils suivis, il ne vous restera plus qu'à choisir la date de la pendaison de la crémaillère.

- 2 Achat immobilier :
hâtez-vous... lentement
- 3 Acheter son logement,
une décision réfléchie
- 4 Les actes juridiques
qui vous engagent
- 6 Acheter un logement
ancien
- 8 Un appartement sur plan
- 10 Faire construire sa maison
- 12 Une maison sur mesure
ou clés en main
- 14 Financer son projet
immobilier
- 16 Les assurances
et la fiscalité de votre
nouveau logement
- 18 Quelques adresses utiles



Acheter son logement, une décision réfléchie

Être propriétaire de son logement est le souhait de la majorité des Français. Presque 6 personnes sur dix ont déjà réalisé leur rêve. Leur secret : ne pas avoir tenté de brûler les étapes.

ÉTAPE 1 : ÊTRE CERTAIN DU BIEN-FONDÉ DE SA DÉCISION

L'achat de son logement est une décision importante qui présente des avantages réels :

- Être propriétaire de son logement donne une impression de sécurité et d'indépendance plus grande.
- On ne verse plus chaque mois des sommes à fonds perdus et les travaux que l'on effectue valorisent son bien.
- On s'assure un toit lorsque l'on sera à la retraite et un capital à transmettre à ses enfants.

Mais il faut être certain que ce soit le moment de prendre cette décision :

- Tant au niveau de la vie professionnelle : ne vais-je pas être obligé de fréquents déménagements ? Ma situation va-t-elle évoluer ?...
- Que de la conjoncture générale : niveau des prix de l'immobilier, tendance des taux d'intérêt, taux d'inflation,...

ÉTAPE 2 : SAVOIR CE QUE L'ON VOUDRAIT ACHETER

Avant de commencer toute recherche, il faut prendre le temps de faire le point sur le type de logement recherché (maison ou logement, neuf ou ancien, construit ou à faire construire,...) et les caractéristiques souhaitées (surface, nombre de pièces, environnement,...).

Mais il faut aussi confronter ses rêves à la réalité du marché en visitant maisons et appartements en nombre. Peut-être modifierez-vous alors vos critères de départ.

ÉTAPE 3 : CALCULER SES POSSIBILITÉS FINANCIÈRES

Votre projet correspond aux réalités du marché, reste donc à savoir s'il est également en phase avec vos possibilités financières.

Pour cela, il faut d'une part évaluer avec précision le montant réellement nécessaire. Il ne faut pas oublier que vont venir se greffer sur le prix annoncé, les émoluments du notaire et la commission éventuelle de l'agent immobilier, les divers frais et taxes demandés lors de la rédaction de l'acte*, les frais d'installation,...

Et d'autre part, recenser le montant mensuel des revenus réguliers et évaluer l'épargne disponible pouvant constituer "l'apport personnel". Ces deux éléments vont permettre à votre banque d'effectuer des simulations et de vous indiquer vos possibilités d'emprunt.

ÉTAPE 4 : NE PAS OUBLIER LE CODE CIVIL

Il n'est pas obligatoire d'être mariés pour mener à bien un projet immobilier. Mais en droit, le bien appartient à celui dont le nom est inscrit dans l'acte de vente même si l'autre partenaire participe au remboursement de l'emprunt.

De nombreuses dispositions juridiques viennent au secours d'un couple marié souhaitant protéger les droits du conjoint sur le bien acquis. En revanche, il n'existe pas de solutions parfaites en cas de concubinage. L'acquisition peut être réalisée en indivision, par le biais d'une SCI (société civile immobilière) ou avec une clause dite de tontine (le logement est supposé appartenir au dernier survivant). La signature d'un PACS (pacte civil de solidarité) constitue une autre solution. Les conseils d'un notaire s'imposent donc avant la signature de l'acte d'achat, pour préserver les droits de chacun.

* Les frais et taxes à ajouter dans le cas d'un logement situé dans un immeuble achevé depuis plus de 5 ans :

- taxe communale : 1,20 % du prix d'achat
- taxe départementale : 3,60 % du prix d'achat
- taxe au profit de l'État ou frais d'assiette : 2,5 % du montant de la taxe départementale
- salaire du conservateur des hypothèques : 0,15 % du prix d'achat
- frais de timbre : 3 euros soit environ 20 F par page
- émoluments du notaire (TVA = 19,6 %) : - 5 % HT de 0 à 3050 euros (20000 F)
- 3,3 % HT de 3050 à 6100 euros (40000 F)
- 1,65 % HT de 6100 à 16770 euros (110000 F)
- 0,825 % HT au-dessus de 16770 euros (110000 F)

• émoluments fixes pour frais d'actes calculés en Unités de Valeurs (1 UV = 3,28 euros HT soit 21,50 F HT)
- par exemple, un extrait cadastral vaut 3 UV.



Les actes juridiques qui vous engagent

Avant la signature de l'acte final d'achat, vous allez signer divers documents à la demande par exemple d'un agent immobilier, du vendeur,...
Quelles sont les conséquences de l'apposition de votre signature ?



NOUVEAU !

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite loi SRU a inséré dans le Code Civil un nouvel article 1589-1 qui interdit d'exiger le versement d'une somme d'argent en garantie d'une offre d'achat.

■ **LE BON DE VISITE**

Lorsqu'il vous fait visiter un bien, un agent immobilier vous demande de signer un bon de visite. C'est un document dans lequel vous reconnaissez avoir visité tel bien, tel jour en compagnie de tel agent immobilier.

Si vous vous décidez à acquérir ultérieurement l'immeuble visité, vous devrez obligatoirement passer par cet agent immobilier. Inutile de chercher à acheter le bien directement au vendeur, la commission serait tout de même due, mieux vaut chercher à en négocier le montant par son intermédiaire.

■ **LES AVANT-CONTRATS**

Quand on envisage de signer un des documents suivants, il faut être certain de vouloir acquérir le bien immobilier concerné car une renonciation ultérieure à l'achat peut avoir des conséquences financières importantes. Trois types d'avant-contrats peuvent être signés :

→ **Une offre d'achat**

Elle est souvent considérée par un acquéreur comme une simple contre-proposition à l'offre d'un vendeur. C'est en réalité, un engagement juridique d'acheter un bien à un prix donné et à une date déterminée. Si cette offre est acceptée par le vendeur, la personne qui a fait l'offre doit acheter le bien. C'est donc une véritable proposition d'achat.

→ **Une promesse unilatérale de vente**

Dans la promesse unilatérale de vente, le vendeur s'engage pendant un certain temps, à ne pas vendre un bien immobilier à une personne autre que le bénéficiaire de la promesse même si celle-ci lui fait une proposition plus avantageuse. C'est un acte sous-seing privé dans lequel on parle de promettant et de bénéficiaire et qu'il faut faire enregistrer dans les 10 jours à compter de son acceptation par le bénéficiaire.

De plus, pendant ce délai, aucun versement ne peut être reçu sauf si un professionnel bénéficiant d'une garantie financière sert d'intermédiaire. En cas de rétractation, la somme consignée devra être rendue dans un délai de 21 jours.

→ **Un compromis de vente**

En signant un compromis de vente (ou promesse de vente synallagmatique), le vendeur et l'acheteur s'engagent simultanément et respectivement à vendre et à acheter un bien moyennant le versement d'un prix déterminé. C'est un acte authentique qui doit contenir de nombreuses mentions obligatoires comme par exemple les conditions suspensives mais il n'est pas nécessaire de le faire enregistrer.



NOUVEAU !

La loi SRU stipule qu'un compromis de vente doit faire l'objet d'un avant-projet et l'acquéreur dispose alors d'un délai de réflexion de 7 jours à compter de la remise du projet. En aucun cas, le compromis ne pourra être signé avant la fin de ce délai. De plus, aucune somme ne pourra être demandée pendant ces 7 jours.

Frais d'agence et cuisine équipée

Si vous achetez un logement doté d'équipements de confort comme une cuisine intégrée, demandez au vendeur de vous les céder séparément du bien immobilier. Ainsi, vous n'aurez pas à supporter les droits de mutation sur cette cession. Il en est de même pour les frais d'agence qui peuvent être comptabilisés à part.

LE CONTRAT DE VENTE

Une vente ne produit tous ses effets que si l'acte est dressé par un notaire (décret-loi du 4/1/1955).

→ Le notaire, un intermédiaire obligatoire

• **Le choix du notaire** : les parties sont libres d'avoir recours au notaire de leur choix. Chaque partie peut se faire assister de son notaire, les honoraires sont alors partagés.

• **L'obligation de conseil** : le notaire est tenu d'informer ses clients sur la nature exacte de l'acte établi à leur demande et sur les conséquences éventuelles de la signature de l'acte. De plus, le jour de la vente, il doit lire l'acte en entier et répondre aux questions suscitées par cette lecture.

• **La demande de provision** : un notaire ne peut pas faire crédit à un client. C'est pourquoi il demande avant la signature de l'acte, une provision visant à lui permettre de payer les frais engagés afin de réunir les documents nécessaires à la rédaction de l'acte (frais administratifs, frais de formalités et frais de timbre).

→ La signature de l'acte

• **Les participants** : En principe, acheteur et vendeur participent à la signature de l'acte mais il est également possible de se faire représenter (mandat donné à un notaire).

• **Les sommes demandées à l'acheteur** : Le jour de la signature, le notaire réclame à l'acheteur, en sus du prix prévu, une provision complète pour les frais d'enregistrement. S'y ajoutent le prorata de la taxe foncière et les émoluments du notaire et éventuellement, la provision pour fonds de roulement en cas d'achat d'un logement dans une copropriété et/ou la commission d'agence.

→ La publicité de la vente

Après sa signature définitive, l'acte de vente doit obligatoirement être publié au bureau des hypothèques dont dépend le bien immobilier.

→ Les effets de la vente

• **Pour le vendeur** : il a l'obligation de délivrance du bien vendu mais demeure néanmoins responsable des vices cachés dont il avait la connaissance avant la vente.

• **Pour l'acheteur** : il est obligé d'acquitter le prix prévu.



NOUVEAU!

La loi SRU prévoit un délai de rétractation au profit du bénéficiaire d'une promesse de vente. Par conséquent, l'acte doit être notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception et le délai de 7 jours court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant l'acte. De plus, pendant ce délai, aucun versement ne peut être reçu sauf si un professionnel bénéficiant d'une garantie financière sert d'intermédiaire. En cas de rétractation, la somme consignée devra être rendue dans un délai de 21 jours.

Les clauses suspensives

L'insertion d'une ou plusieurs conditions suspensives dans une promesse ou un compromis de vente permet à l'acheteur de subordonner son engagement d'acquisition à la réalisation de conditions précises : obtention du prêt, du permis de construire, vente préalable d'un autre bien, ... si la condition ne se réalise pas, le contrat est annulé et l'acompte versé rendu.

Mais **ATTENTION** :

- l'objet de la condition doit être futur et incertain,
- la condition de prêt est considérée comme réalisée en cas d'offre de prêt conforme aux stipulations contractuelles.

Vos héritiers engagés

Entre la signature de l'avant-contrat et celle de l'acte de vente définitif, il se déroule en général 3 mois pendant lesquels l'un des signataires de la promesse ou du compromis de vente peut venir à décéder. Les héritiers se trouvent alors engagés par les actes signés par le défunt et suivant le cas, s'ils n'honoreraient pas la vente ou ne paient pas le prix demandé, ils perdent l'indemnité d'immobilisation. Sachez qu'il est possible en souscrivant une assurance spécifique d'éviter à ses héritiers de faire face à une telle situation.

Acheter un logement ancien



Un logement ancien, que ce soit un appartement ou une maison, a souvent plus de charme qu'un logement neuf, est moins cher, se trouve plus facilement en centre ville mais des travaux sont fréquemment à prévoir.

■ ACQUÉRIR UN APPARTEMENT ANCIEN

L'appartement ancien idéal ne se trouve pas du jour au lendemain. De nombreuses visites sont nécessaires car un achat précipité laisse souvent des regrets.

→ Étape 1

Que vous décidiez d'effectuer directement vos recherches ou que vous confiez celles-ci à un intermédiaire, visitez, de jour comme de nuit, le quartier choisi, repérez les commerçants, les écoles, vérifiez la possibilité de vous garer, l'existence d'espaces verts, d'équipements sportifs,...

→ Étape 2

Prenez le temps d'effectuer plusieurs visites du ou des logements que vous avez sélectionnés afin de vérifier l'orientation, la vue, les risques de nuisances sonores, l'état des sols, de l'électricité, de la plomberie, des sanitaires, ... même si on vous dit qu'une autre personne est sur le point de signer.

→ Étape 3

Posez les bonnes questions au propriétaire : surface exacte du logement avec un plan, montant des charges, travaux votés par la copropriété, coordonnées du syndic, date envisagée de libération de l'appartement, procès en cours au sein de la copropriété, impôts fonciers et taxe d'habitation, état hypothécaire, ...

Vérifiez les renseignements donnés en vous faisant communiquer les copies des procès verbaux des 3 dernières assemblées générales, parfaits reflets de l'ambiance de la copropriété, les quittances d'impôts locaux (attention aux abattements pour enfants si vous n'en avez pas) et les résultats des contrôles sanitaires.



NOUVEAU!

Avant le 31/12/2001, toutes les communes devront avoir organisé la collecte et le traitement des eaux usées. Si vous achetez une maison en zone rurale, vous serez peut-être obligé de vous raccorder dans les 2 ans au collecteur public si ce n'est déjà fait (art L33 du Code de la Santé publique).



RÉHABILITER

■ UNE MAISON ANCIENNE

Dans la majorité des cas, l'acquisition d'une maison ancienne va donner lieu à plus de travaux qu'un appartement ancien même si a priori elle semble en bon état. De plus, dans une maison ancienne, toutes les dépenses seront à votre charge, plus question de partager avec les autres copropriétaires la réparation du toit ou le ravalement de la façade.

C'est pourquoi si vous optez pour cette solution, l'étape de la visite réclame encore plus de vigilance. Il vous faudra évaluer, seul, la taille et le volume des pièces car la loi Carrez ne s'applique pas aux maisons. Vous devez aussi vous informer sur l'état du chauffage (date d'achat de la chaudière, factures d'entretien,...) et l'énergie utilisée, vérifier l'isolation thermique et phonique de la maison (état des huisseries, des volets), l'état des murs (fissures, preuves d'humidité,...), du sous-sol, de la charpente et de la toiture,...

Il en est de même au niveau des questions à poser : le chauffage et les impôts locaux peuvent constituer des charges importantes dans certains cas.

Si vous prévoyez des travaux, prenez le temps d'effectuer une visite avec un professionnel afin de faire établir des devis et de vérifier auprès des services d'urbanisme si ceux-ci sont possibles (zone protégée par exemple, en raison de la présence d'une église classée).



Les nouvelles garanties légales

■ **LOI CARREZ** : la loi du 18 décembre 1996 dite loi Carrez impose que soit mentionnée en cas de cession d'un appartement, la superficie exacte des lots vendus dans les avant-contrats et l'acte définitif. En cas d'erreur supérieure à 5 %, un recours de l'acheteur est possible pendant 1 an.

■ **LOI SUR LES TERMITES** : la loi du 8 juin 1999 instaure un dispositif de lutte contre la propagation des termites et autres insectes xylophages. Dans les régions infestées, la production d'un état sanitaire du bien vendu peut être demandée.

■ **LOI SUR L'AMIANTE ET SUR LE PLOMB** : la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions contient des dispositions en vue de lutter contre le saturnisme. La demande de diagnostic relève de la compétence du préfet.



NOUVEAU!

Depuis le 1^{er} juin 2001, le futur acquéreur d'un lot en copropriété peut consulter, par l'intermédiaire du notaire ou du syndic, le carnet d'entretien de l'immeuble (loi SRU).



Un appartement sur plan

Acheter en état futur d'achèvement ou sur plan consiste à acquérir un logement alors que la construction de l'immeuble est encore au stade de projet. Le code de l'urbanisme exige la conclusion d'un contrat très spécifique, le contrat de vente d'immeuble à construire. Dans la majeure partie des cas, ce contrat ne peut être signé immédiatement, il est donc précédé d'un contrat de réservation appelé "contrat préliminaire" dont les termes sont eux aussi réglementés par la loi. Toute autre forme d'avant-contrat est interdite.

LE CONTRAT ■ PRÉLIMINAIRE

Le contrat de réservation constitue un engagement de la part du vendeur de réserver un logement à l'acquéreur en contrepartie du versement d'un dépôt de garantie. Ce contrat établi par écrit doit obligatoirement contenir :

- Une description détaillée du futur logement (surface habitable, nombre de pièces principales, dépendance,...).
- Une note technique décrivant sommairement les matériaux utilisés, leur nature et leur qualité.
- Le prix de vente prévisionnel du logement et le cas échéant, les conditions de révision de ce prix.
- La date à laquelle sera signé le contrat définitif.
- Le montant et les conditions du ou des prêts demandés.
- Les conditions prévues par la loi permettant à l'acquéreur de renoncer à son achat en récupérant le dépôt de garantie versé.

Ce contrat peut être dénoncé par lettre recommandée avec accusé réception, durant les 7 jours qui suivent sa signature. Il ne nécessite pas la présence d'un notaire. Toutefois, une relecture par un professionnel de l'immobilier est recommandée car une fois le délai de rétraction terminé, il n'est plus possible de revenir sur une clause acceptée.

La signature du contrat de réservation s'accompagne du versement sur un compte spécial d'un dépôt de garantie dont le montant ne peut dépasser 5 % du prix de vente si le contrat définitif est signé avant la fin d'une année et 2 % si cette signature n'intervient qu'entre 1 et 2 ans plus tard.



■ LE CONTRAT DÉFINITIF

L'acte notarié de vente prend en général la forme d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement ou VEFA. En signant ce contrat, l'acheteur devient propriétaire de ce qui a déjà été construit et sa propriété sur le bien acquis augmentera au fur et à mesure des travaux. En revanche, le vendeur demeure le maître d'ouvrage jusqu'à la réception du logement.

La loi encadre les montants susceptibles d'être demandés à l'acheteur au fur et à mesure de l'avancée des travaux : 35 % du prix total à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau (pose du toit, des fenêtres et des portes) et 95 % à l'achèvement des travaux. Le solde de 5 % est versé le jour de la livraison sauf si des réserves sur la conformité du bien par rapport au descriptif d'origine sont effectuées. Dans ce cas, ce montant peut être consigné.

■ LA LIVRAISON DU LOGEMENT

Lorsque le logement est achevé, la réception de l'immeuble est effectuée entre le vendeur et les différents entrepreneurs, l'acquéreur n'y participe généralement pas. Un procès verbal de réception dans lequel les malfaçons sont signalées, est alors établi.

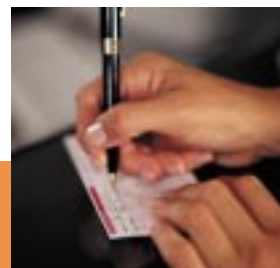
Après cette réception a lieu la livraison du logement à l'acheteur. C'est le moment de la remise des clés mais aussi de la vérification de l'existence ou non de défauts de conformité (par exemple, matériel sanitaire blanc alors qu'il était prévu de couleur) et de vices apparents (par exemple, moquette mal collée).

Cf. Vos garanties page 16.



NOUVEAU!

Les nouvelles modalités d'application, selon le type d'acte signé, d'un droit de rétractation ou de réflexion (loi SRU) concernent également les achats sur plan.



BON À SAVOIR!

Le futur règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel vous allez acquérir un appartement doit vous être remis avant la signature de l'acte notarié d'acquisition. De même, un mois avant la date de cette signature, le vendeur doit vous adresser le projet d'acte notarié ce qui vous permettra de vérifier que des clauses du contrat de réservation n'ont pas été modifiées et que les garanties prévues ont bien été souscrites.

Faire construire sa maison



Avant de faire construire une maison, il faut acquérir un terrain. Le choix du terrain est très important car il va conditionner en majeure partie la construction future de votre maison : superficie, exposition, volume, matériaux à utiliser,...

LE CHOIX DU TERRAIN

→ Terrain isolé ou lotissement

La localisation du terrain dépend de vos préférences : près d'un centre ville ou à l'écart, près ou non de moyens de transports en commun, d'établissements scolaires, de commerces,...

Une fois la liste de vos critères personnels établie, il va falloir choisir entre l'achat d'un terrain isolé ou dans un lotissement.

• Les + et – de chaque choix :

Lotissement : sécurité mais voisins proches car superficie limitée des terrains.

Terrain viabilisé, raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité faciles, constructibilité assurée mais cahier des charges souvent contraignant (plan architectural, équipements,...)

Terrain isolé : liberté assurée mais tout est à vérifier : nature du sol, dimension de la parcelle, viabilité du terrain, possibilité de construire,...

Le droit de préemption de la commune

Dans de nombreuses communes, le législateur a mis en place un droit de préemption urbain qui permet à la mairie d'acquérir en priorité un bien. Si vous achetez votre terrain dans l'une de ces communes, le compromis doit être conclu sous la condition suspensive que la mairie n'exerce pas son droit de préemption. C'est au notaire ou au vendeur d'adresser au maire, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). La commune dispose alors de deux mois pour répondre.



NOUVEAU!

En cas de vente de lots de lotissement, la loi SRU a instauré une promesse unilatérale de vente spécifique qui permet à l'acquéreur de bénéficier des nouvelles possibilités de rétractation. Toutefois une indemnité d'immobilisation peut être demandée lors de la signature de la promesse mais elle devra être remboursée dans les 21 jours en cas de rétractation.



NOUVEAU!

La loi SRU impose d'indiquer dans l'avant-contrat et le contrat si le descriptif donné du terrain résulte ou non d'un bornage. Ce bornage est obligatoirement réalisé par le vendeur en cas d'achat dans un lotissement.



NOUVEAU!

La loi SRU a profondément modifié les règles d'urbanisme et les documents afférents à celles-ci. C'est pourquoi, malgré l'absence de certains décrets d'application, nous ne faisons référence qu'aux nouvelles règles.

→ Les renseignements indispensables

1 • Aurez-vous le droit de construire sur ce terrain?

Voici les nouveaux documents à demander pour connaître les contraintes imposées par la commune :

- Le plan local d'urbanisme (PLU), le plan d'occupation des sols (POS) s'il est toujours en vigueur ou à défaut la carte communale donnent les règles de construction applicables localement.

- Le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété, le régime des taxes et si le bien est ou non concerné par un droit de préemption.

2 • Pourrez-vous construire la maison souhaitée?

- Vérifier que le terrain choisi se prête à votre projet de construction : vérification de la surface et des limites du terrain (bornage), de l'existence ou non de servitudes, de l'absence de risques naturels, de l'état du sol et du sous-sol (technique et au niveau de la pollution).

- Seul le certificat d'urbanisme pré-opérationnel délivré sur présentation du projet de construction vous précisera si vous pouvez le mener à bien en l'état ou si vous devez opérer des modifications afin de respecter certaines contraintes architecturales (forme de la toiture, couleur des tuiles, matériau des volets,...).

3 • Le terrain est-il viabilisé?

- Dans un lotissement, un terrain constructible est obligatoirement viabilisé et raccordé aux réseaux mais ce sera à vous de raccorder votre maison à ces réseaux.

- En revanche, hors lotissement, le terrain n'est pas nécessairement viabilisé. Le renseignement peut être obtenu auprès de la mairie. Si le terrain n'est pas viabilisé, mieux vaut demander un devis aux services concernés avant toute signature.



Une maison sur mesure ou clés en main

UNE MAISON SUR MESURE

Si vous souhaitez faire édifier la maison de vos rêves, mieux vaut avoir recours à un architecte qui peut vous assister du début à la fin en qualité de maître d'œuvre. Vous pouvez aussi diriger le chantier vous-même et signer un contrat avec chaque entrepreneur.

→ Recourir à un architecte

La loi du 3 janvier 1977 oblige de confier à un architecte l'élaboration du plan de construction d'une maison mais le décret du 28 décembre 1997 a limité cette obligation aux constructions dont le SHON (surface totale des planchers) dépasse 170 m² et ce, uniquement pour l'élaboration du dossier de demande de permis de construire.

Le contrat signé doit fixer l'enveloppe financière et le calendrier des opérations, prévoir des clauses de sortie sans indemnités et indiquer la mission confiée (faisabilité du projet, sélection des entreprises chargées des travaux, surveillance du chantier et réception des travaux). Le coût de son intervention est proportionnel à son engagement.

→ Négocier directement avec des entreprises

Si vous choisissez de diriger vous-même les travaux, vous allez devoir traiter avec les différents corps de métiers.

Vous devez établir un contrat avec chaque entrepreneur précisant la nature et l'étendue de la mission que vous confiez à l'entreprise, le prix définitif fixé, les modalités de paiement et surtout le délai d'exécution des travaux. En annexe, doivent figurer les plans et le devis détaillé des travaux.

Des règles précises pour le permis de construire

La demande de permis de construire doit être rédigée sur un document spécifique et déposée à la mairie contre récépissé ou adressée par lettre recommandée avec AR. Une série de documents doit être annexée à la demande : plans, photos,...

Dans les 15 jours suivant le dépôt, la mairie vous adresse un numéro d'enregistrement et l'indication du délai d'instruction du dossier (en général 2 mois). Le permis qui est alors délivré est valable 2 ans. Le non commencement des travaux pendant cette période ou un arrêt des travaux supérieur à 1 an rend le permis caduc. Il est toutefois possible de demander sa prorogation deux mois avant la fin de sa validité.

UNE MAISON

■ CLÉS EN MAIN

Dans ce cas, vous décidez de faire construire une maison sur un terrain vous appartenant en vous adressant à un professionnel unique qui se charge du plan et d'une partie ou de l'ensemble des travaux.

→ Le choix du constructeur

Contactez plusieurs constructeurs et comparez les prestations offertes après visite de votre terrain, vérifiez que le constructeur choisi a bien souscrit une garantie de livraison, une assurance de responsabilité professionnelle et de responsabilité décennale; demandez au tribunal de commerce si l'entreprise ne fait pas l'objet d'un dépôt de bilan.

→ La signature du contrat de construction

Ce contrat doit être obligatoirement écrit et contenir les conditions suspensives, le plan et la notice descriptive des travaux, le coût global de la construction TTC, les conditions éventuelles de révision du prix, la date d'ouverture du chantier, la justification de la garantie de livraison et de la garantie de remboursement et l'échelonnement des paiements en fonction de l'avancement des travaux.

→ L'achèvement des travaux et le paiement du solde

Les travaux terminés, vous devez prononcer la réception avec le constructeur, en établissant un procès-verbal.

Si vous vous faites assister d'un professionnel du bâtiment (architecte, contrôleur technique, ingénieur conseil,...) et si aucun désordre n'est apparent, vous devez alors verser le solde au constructeur. Dans le cas contraire, les désordres constatés doivent être mentionnés avec précision dans le procès-verbal et le solde (5 % maximum) peut être consigné jusqu'à leur réparation.

Si vous procédez seul à la réception avec le constructeur, vous avez 8 jours à compter de la remise des clés pour signaler par lettre recommandée les désordres apparents éventuels. Si aucun désordre n'est constaté, le solde dû ne doit être versé qu'à l'expiration de ce délai. Dans le cas contraire, ce solde peut être consigné.



NOUVEAU!

La loi SRU vous donne un délai de rétractation de 7 jours pour revenir éventuellement sur votre engagement mais une fois passé ce délai, vous êtes engagé au même titre que le constructeur. Toute modification du contrat initial doit faire l'objet d'un avenant.

Financer son projet immobilier



Le recours à un prêt immobilier est devenu, aujourd'hui, un passage obligé pour acquérir un logement. Quatre données caractérisent le crédit que vous allez demander : la somme empruntée que l'on appelle le capital, le taux pratiqué, la durée et les modalités de remboursement.

QUEL MONTANT EMPRUNTER ?

Deux critères limitent vos besoins comme vos possibilités d'emprunt :

- Vos revenus disponibles : vos mensualités ne doivent pas dépasser 30 % de vos revenus.
- Le type de prêt choisi : depuis 1995, on distingue 3 grands types de prêts. Les prêts du secteur aidé (prêt à taux 0 %) et les prêts du secteur réglementé (prêt conventionné, prêt accession sociale, Epargne-logement, 1 % Logement, prêt fonctionnaire,...) obéissent à des caractéristiques précises de calcul qui en limitent souvent le montant en fonction par exemple de l'effort d'épargne antérieur (cf. prêt PEL) ou les revenus du foyer. En revanche, les prêts du secteur dit Libre (secteur bancaire et établissements financiers) ne subissent aucune contrainte de ce type.

Une opération réglementée

Le Code de la Consommation réglemente la distribution de crédits immobiliers devant servir à financer l'acquisition d'un logement à usage d'habitation ou mixte ou la réalisation de travaux d'un montant supérieur à 140 000 F (21 343 €) : éléments obligatoires d'information de l'emprunteur (Taux Effectif Global ou TEG, modalités d'indexation, garanties exigées,...), temps de réflexion de 10 jours,... Afin d'uniformiser les renseignements fournis aux emprunteurs européens, les établissements de crédit immobilier européens viennent de signer un "code de bonne conduite volontaire".

QUEL TAUX ?

Lors de la comparaison des crédits proposés, la seule référence à prendre en compte est le taux effectif global (TEG) car il permet de connaître le taux réel du crédit proposé, son calcul intégrant les frais accessoires au prêt comme les frais de dossier, le coût de l'assurance,...

→ **A noter : le TEG doit être obligatoirement mentionné dans l'offre de contrat de prêt.**

→ **Le taux proposé peut être fixe ou variable :**

- Un taux fixe permet de connaître dès son octroi, le montant, le nombre d'échéances et le coût global du prêt. Le taux ne change pas pendant toute la durée du prêt.
- Avec un prêt à taux variable, les variations du taux choisi comme référence vont se répercuter soit sur le montant des mensualités, soit sur la durée du prêt. Toutefois, la souscription d'un prêt dit "capé" permet de limiter la hausse possible du taux à un taux plafond fixé au départ et appelé "cap" d'où le nom de ce type de prêt.

Le montant du taux varie selon les emprunteurs. Il s'obtient en effet, en ajoutant au taux de base déterminé par la banque pour ses crédits, un pourcentage (entre 1 et 2 %) qui dépend du montant de l'apport personnel, du niveau de risque pris par la banque en octroyant ce prêt et des garanties offertes.

Le taux de base dépend de l'évolution du taux de l'OAT (obligations émises par l'État) à 10 ans pour les prêts à taux fixe et de l'Euribor à 3 ou 12 mois pour les prêts à taux variables.

■ QUELLE DURÉE?

Le choix de la durée dépend de vos capacités financières. Mais plus un prêt dure longtemps, plus il coûte cher en intérêts. Ainsi allonger de 15 à 20 ans un prêt de 700 000 F (106 714€) octroyé à 6 % coûte 130 000 F (19 818€) de plus.

■ QUELLES GARANTIES?

Lorsqu'une banque ou un établissement financier vous octroie un prêt pour acheter un bien immobilier, il demande des garanties pour pouvoir récupérer les fonds avancés si vous ne pouvez plus rembourser.

- Une hypothèque permet à la banque de saisir le bien d'un débiteur défaillant, de le faire vendre aux enchères et de se payer en priorité sur le prix de la vente.
- En signant une caution, une personne physique ou une société spécialisée s'engage, à la moindre défaillance du débiteur, à payer à sa place. C'est un acte rédigé sous seing-privé.

→ **A noter : l'acte est obligatoirement passé devant notaire.**

- La souscription d'une assurance Décès-Invalidité-Incapacité de travail garantit en plus, au prêteur, qu'une rente ou un capital sera versé à l'emprunteur ou à ses héritiers afin de les aider à rembourser les sommes dues.
- Enfin, le risque de perte d'emploi peut être couvert par la souscription d'une assurance perte d'emploi qui assurera le remboursement partiel ou total de l'emprunt si le sinistre assuré se produit.

→ **A noter : ces garanties ne sont pas exclusives les unes des autres, un banquier demande généralement de pouvoir prendre une hypothèque et la souscription d'une assurance décès-Invalidité.**

■ QUELS FRAIS ANNEXES?

Il convient d'ajouter au coût total d'un crédit, les frais de dossier qui rémunèrent l'étude et le montage du prêt. Ils représentent en général 1 % du montant avec un minimum forfaitaire qui oscille entre 1 000 F (152€) et 4 000 F (610€).

→ **A noter : aucun frais de dossier n'est applicable aux prêts d'épargne-logement, ni aux prêts à taux zéro. Les frais de dossier prélevés sur les prêts d'accession sociale sont de 3 000 F (457€) maximum.**



NOUVEAU!

Pour les contrats de prêts conclus après le 30 juin 1999, les indemnités de remboursement anticipé ne peuvent être exigées lorsque le remboursement est anticipé en raison de la vente du bien suite à un changement de lieu d'activité professionnelle, du décès ou la cessation forcée de l'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint.



Les assurances et la fiscalité de votre nouveau logement

Que vous ayez opté pour l'achat d'un appartement dans l'ancien ou ayez préféré faire construire votre nouveau logement, vous n'êtes pas à l'abri d'une "mauvaise surprise" une fois l'acte d'achat ou le document de réception signé. Mais dans la majorité des cas, les désagréments constatés seront couverts par les assurances souscrites.

■ VOS PROTECTIONS

→ La garantie des vices cachés (art 1641 du Code Civil)

Elle protège tout acquéreur quel que soit le bien, de tous les vices inconnus au moment de l'acquisition et qui se révèlent ensuite. Toutefois lorsque vous signez avec un particulier, l'usage veut que l'acte de vente exonère le vendeur de cette garantie sauf s'il y a eu intention frauduleuse.

→ La garantie de parfait achèvement (art 1792-6 du Code Civil)

Elle couvre pendant un an à compter de la réception, les malfaçons et les défauts de conformité avec les termes du contrat signé (exemple : isolation phonique défectueuse).

→ La garantie de bon fonctionnement

Elle couvre pendant 2 ans, le bon fonctionnement des équipements "dissociables", c'est-à-dire que l'on peut enlever sans endommager la construction. Exemples : la robinetterie, la pose des papiers peints,...

→ La garantie décennale (art 1792 et 2270 du Code Civil)

Elle couvre pendant 10 ans, à dater de la réception, tous les dommages compromettant la solidité du bâtiment ou le rendant inhabitable même s'ils résultent d'un défaut du terrain. Exemple : une fissure dans un mur porteur mais pas une microfissure.

→ A noter : cette assurance est une assurance par défaut, ce qui signifie qu'elle vous couvre quand une assurance dommages-ouvrage n'a pas été souscrite.

→ L'assurance dommages-ouvrage

Elle est obligatoire - elle doit être souscrite par le "maître d'ouvrage" avant le début des travaux - elle est transmissible en cas de changement de propriétaire. Elle permet une réparation des malfaçons qui relèvent de la garantie décennale avant toute recherche de responsabilité par l'assureur. Elle prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception.

→ La garantie de livraison

La garantie de livraison peut être actionnée si la maison n'est pas livrée dans le délai prévu au contrat, si les travaux nécessaires à la levée des réserves n'ont pas été exécutés à temps ou si le constructeur est placé en liquidation ou en redressement judiciaire.

Attention ! La garantie de livraison est délivrée au cas par cas, vérifiez donc bien que l'attestation présentée concerne effectivement votre chantier et que la prime a été acquittée.

→ La garantie d'achèvement des travaux

Elle assure à l'acheteur d'un logement sur plan que quoi qu'il arrive, l'appartement ou la maison lui sera livrée. Cette garantie est extrinsèque c'est-à-dire fournie par un établissement financier ou intrinsèque, assurée par le promoteur.

→ La garantie de remboursement

Un organisme extérieur (banque, organisme de caution mutuelle, compagnie d'assurances) s'engage à restituer à l'acheteur les sommes versées au titre du prix d'acquisition, s'il s'avère que le logement ne peut pas être achevé.

→ **A noter :** Pour un même logement, ces deux garanties ne se cumulent pas.

→ L'assurance multirisque-habitation

Dès que votre futur logement est considéré comme vous appartenant, il est nécessaire de souscrire une assurance multirisque habitation qui vous garantira contre les dommages dont vous pourrez être victime ou vous aidera à réparer les préjudices causés à des tiers.



NOUVEAU!

Loi du 6/06/99 - décret du 3/07/00 : dans les zones géographiques où la présence de termites a été officiellement constatée, un vendeur ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché lié à la présence de termites.

LA FISCALITÉ DE LA RÉSIDENTE PRINCIPALE

La réduction du taux de TVA applicable aux travaux réalisés dans un logement entraîne la suppression de nombreux avantages fiscaux accordés auparavant aux propriétaires de leur résidence principale.

→ Intérêts d'emprunt

Plus aucune réduction n'est accordée pour les prêts contractés depuis le 1/01/1998.

→ Dépenses de gros équipements

Un crédit d'impôt égal à 15 % de la dépense dans la limite de 20 000 F (3 049 €) [40 000 F (6 098 €) pour un couple] majoré de 2 000 F (305 €) par personne à charge [2 500 F (381 €) pour le deuxième enfant et 3 000 F (457 €) par enfant à partir du troisième] est accordé lorsque sont fournis des équipements taxés au taux normal de TVA (ascenseur, chaudière de collectivité,...) dans le cadre de travaux imposés au taux réduit.

→ Plus-values

Exonération des plus-values générées par la cession de la résidence principale si celle-ci est habitée par le vendeur depuis au moins 5 ans ou si la vente est motivée par des raisons familiales.

→ Taux réduit de TVA sur les travaux

Le taux réduit de TVA (5,5 %) concerne les factures émises entre le 15/9/99 et le 31/12/2002 pour des travaux effectués dans des locaux d'habitation achevés depuis plus de 2 ans.

→ Droits de mutation à titre onéreux

La taxe sur les ventes d'immeubles a été ramenée à 4,89 % maximum.

→ Impôts fonciers

Une exonération partielle et temporaire de 2 ans est accordée aux constructions nouvelles mais une commune peut décider de supprimer cette exonération pour la part qui lui revient.



NOUVEAU!

Depuis le 1/1/2001, les dépenses d'équipements de production d'énergie (chauffe-eau solaire, poêle à bois, insert de cheminée,...) utilisant une source d'énergie renouvelable sont éligibles à cette mesure.

Quelques adresses utiles



→ Toutes les coordonnées des sites internet susceptibles de vous aider aussi bien à acheter un logement, à trouver un architecte ainsi qu'à décorer votre future habitation sont rassemblées sur **www.immobiliers.com**

→ **POUR AVOIR DES CONSEILS SUR L'HABITAT INDIVIDUEL**

Syndicat national des aménageurs-lotisseurs (Snal)
19 rue du Général Foy, 75008 Paris, tél. 01 42 93 19 53
www.snal.fr et **www.maison-conseils.com**

→ **POUR ÉLABORER UN PLAN DE FINANCEMENT,**

le site de votre banque comme par exemple :

www.caisse-epargne.fr

ou des sites plus généraux comme

www.meilleurtaux.com

www.lecredit.fr

→ **POUR OBTENIR DES RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES**

CTBA (Centre Technique du Bois et de l'Ameublement)

10 avenue de Saint-Mandé, 75012 Paris, tél. 08 36 69 00 12

www.ctba.fr ou **www.termite.fr**

QUALIBAT

55 avenue Kléber, 75784 Paris cedex, tél. 01 47 04 26 01

www.qualibat.org → norme NF pour maisons individuelles

→ **POUR TROUVER UN EXPERT**

AFTPB (experts certifiés), 6 avenue de Saint-Mandé, 75012 Paris, tél. 01 40 02 04 44

UNECTPI (experts certifiés), 52 rue Pannecau, 64100 Bayonne, tél. 05 59 59 21 44

→ **POUR AVOIR DES INFORMATIONS SUR LES FRAIS DUS AUX NOTAIRES**

Conseil supérieur du notariat, 31 rue du Général Foy, 75008 Paris, tél. 01 44 90 30 00 ou sur

www.notaires.fr

→ **POUR AVOIR DES INFORMATIONS SUR VOS DROITS ET DEVOIRS EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE**

Association nationale pour l'information sur le logement (Anil)

coordonnées de l'antenne locale sur répondeur, tél. 01 42 02 65 65 ou sur **www.anil.org**

Fédération Nationale des Caisses d'Épargne - 5 rue Masseran, 75007 Paris

Tél. : 01 58 40 30 03/04 - Fax : 01 58 40 30 99

Cette brochure a été réalisée en partenariat avec Finances et Pédagogie. A collaboré à ce numéro : Marie-Claude Barbier

Conception/réalisation : Roch & Associés

Dépôt légal : 3^e trimestre 2001

