

Appels de fonds

La signature de l'acte authentique chez le notaire va transférer à l'acquéreur, la propriété du logement, et ce transfert de propriété va donner lieu au paiement partiel du logement. En effet, le paiement du bien va être échelonné dans le temps, au fur et à mesure que la construction de l'ouvrage va avancer. De façon pratique, les différentes étapes de la construction - qui vont générer le déclenchement des appels de fond - sont encadrées par la loi. Ainsi, le Promoteur ne peut fixer librement les différents paliers d'avancement des travaux qui seront générateurs des appels de fonds. De même, les sommes qui seront réclamées au cours de ces différents appels de fond, sont elles aussi règlementées.

BBC

Le terme bâtiment de basse consommation (BBC), sous-entendu « *énergétique* », désigne un bâtiment pour lequel la consommation énergétique nécessaire pour le chauffer et le climatiser est notoirement diminuée par rapport à des habitations standards.

Chèque de dépôt de garantie

Chèque émis à l'ordre du notaire lors de la signature du contrat de réservation, d'un montant maximal de 5% de la valeur du bien. Au choix du client, ce chèque est soit gardé par le promoteur soit déposé sur un compte séquestre chez le notaire. A la convenance du client, ce chèque est rendu lors de la signature de l'acte par le notaire ou vient en déduction de l'apport.

Contrat de réservation

Lorsque le candidat acquéreur et le vendeur (le promoteur) sont parvenus à un accord sur la vente d'un logement sur plan (à construire), il est recommandé de signer un contrat de réservation (ou contrat préliminaire). Ce contrat engage le vendeur, si le programme est commencé, à réserver un logement au candidat acquéreur. Il détermine d'ores et déjà les conditions dans lesquelles se fera la vente.

Frais de notaire réduits

Lors d'une vente immobilière, les droits de mutation, communément appelés frais de notaire réglés par l'acquéreur englobent les frais administratifs (documents du cadastre, renseignements issus de la conservation des hypothèques, etc.), les émoluments des notaires et les impôts et taxes.

Dans le cas d'un logement achevé depuis plus de 5 ans, ces représentent la plus grosse partie des frais de notaire puisqu'ils s'élèvent généralement à 5,09% du prix de vente.

Mais dans le cas d'une transaction soumise à la TVA immobilière, ces droits d'enregistrements sont de 0,715% du prix de vente hors taxes : on parle alors de frais de notaire réduits.

Garanties

- **Garantie extrinsèque**
Elle protège l'acquéreur en lui garantissant l'aboutissement du projet immobilier. Cette garantie est donnée par un établissement bancaire ou financier qui se doit en cas de défaillance du promoteur d'assurer lui-même l'achèvement et la livraison du bien.
- **Garanties intrinsèques**
Elle se fait sans que le vendeur sollicite la garantie d'un organisme extérieur, du moment où lors de la transaction immobilière le bien est : soit hors d'eau, avec sa toiture posée mais fenêtres non installées et n'est sujet à aucune hypothèque ou privilège ; soit les fondations sont achevées et le vendeur possède les fonds nécessaires pour assumer au moins 60% du prix de vente prévu.
- **Garantie de parfait achèvement**
Elle couvre toutes les réserves constatées le jour de la livraison de votre logement ainsi que les réclamations signalées par lettre recommandée avec avis de réception pendant l'année suivant la prise de possession de votre logement.
- **Garantie biennale**
Elle s'applique aux désordres affectant le bon fonctionnement des éléments dissociables de la construction (robinetterie, fenêtre, radiateur, volets, portes...). La garantie biennale est couverte par l'assurance dommages-ouvrage.
- **Garantie décennale**
Elle concerne tous les désordres qui mettraient en cause la solidité de la structure de la construction (fondations, murs, toiture, étanchéité) ou la rendrait impropre à sa destination. La garantie décennale est couverte par l'assurance dommages-ouvrage.

Livraison

La livraison est la prise de possession du bien par l'acquéreur. Ce jour là il doit dresser la liste des éventuels défauts de construction ou achèvement qu'il constate, et devra notifier ses réserves au promoteur dans un délai d'un mois après la livraison. La notification devra être effectuée par courrier recommandé avec accusé de réception.

Dans le cas où l'acquéreur estime que les réserves émises ont une importance certaine, il lui est alors possible de consigner chez un notaire les 5% correspondant au dernier appel de fonds. L'acquéreur devra ensuite procéder au déblocage de cette somme, lorsque les travaux de reprise auront été effectués par le promoteur.

Loi Scrivener

Le client dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la réception du contrat de réservation par lettre recommandée avec AR. Durant ce délai, le client peut annuler sa réservation sans indemnité au profit du vendeur.

