

VOTRE ACHAT immobilier neuf, un achat PROTÉGÉ ET GARANTI

L'achat d'un bien immobilier neuf sur plans ou d'un bien déjà construit est un achat particulièrement réglementé. Ce qui présente l'énorme avantage de protéger l'acquéreur contre : un promoteur défaillant, un vice de construction, un vice de forme (commercial ou juridique) et toute autre incohérence entre le bien vendu et celui effectivement livré à son acquéreur.

**IMPOSSIBLE POUR LE VENDEUR D'UNE PROMOTION
IMMOBILIÈRE DE PRÉVOIR LE PRINCIPE DE VENTE
« DANS L'ÉTAT BIEN CONNU DE L'ACQUÉREUR » !**



Quelques exemples parmi les nombreuses protections liées au secteur de l'immobilier neuf.

■ **La loi Breyne** protège l'acquéreur contre un promoteur défaillant ou faisant faillite en cours de chantier. Situation qui peut être dramatique pour un acquéreur ayant déjà acheté sur plans et déjà payé une partie de son futur logement.

Les grands principes de la loi Breyne :

- le transfert de propriété a lieu dès la signature du compromis de vente concernant le terrain et au fur et à mesure de l'avancement concernant les constructions;
- le transfert des risques, par contre, n'a lieu qu'à partir de la réception provisoire;
- un délai de minimum un an doit s'écouler entre la réception provisoire et définitive du logement;
- une garantie d'achèvement doit être constituée par l'entrepreneur/promoteur;
- le paiement du prix de vente ne s'effectue qu'au prorata des travaux effectivement réalisés.

■ **Garantie décennale des constructeurs** (article 1792 du Code civil) : cette garantie légale rend responsable tout constructeur et solidairement l'architecte d'une construction, en cas de dommage remettant en cause la solidité du bâtiment ou qui affecte un de ses éléments constitutifs ou encore de manière générale un dommage qui remet en cause la destination finale du bâtiment. Cela pendant une période de 10 ans à partir de la réception des travaux.

Cette garantie a pour particularité de suivre le bien et pas son propriétaire et donc en cas d'achat d'un bien immobilier neuf, la garantie décennale du constructeur est transférée au nouveau propriétaire.

■ **Protection urbanistique et juridique** : principe de vente par un professionnel à un particulier.

Tous les risques habituellement liés à une vente entre particuliers sont complètement écartés. Car le vendeur d'un projet immobilier neuf sera toujours considéré comme un professionnel. L'entrepreneur sera également tenu d'être enregistré et/ou agréé par sa fédération.

Les compromis de vente, options d'achat et autres contrats d'entreprises sont conclus par l'intermédiaire d'agents immobiliers agréés par l'IPI ou directement devant le notaire du promoteur/vendeur.

Le compromis de vente doit prévoir dans ses annexes :

- une copie du permis d'urbanisme et de ses particularités éventuelles;
- la description exacte du bien et son plan;
- la description précise de la parcelle cadastrale avec son plan;
- un plan de la division et du lotissement le cas échéant;
- en cas d'achat dans une copropriété : l'acte de base et de division.

■ **Les valeurs intrinsèques aux logements neufs :**

- l'acquéreur est le 1er occupant des lieux;
- les volumes intérieurs et l'agencement des pièces sont optimisés, aucun mètre carré n'est gaspillé;
- le bien est à la pointe de la réglementation énergétique en vigueur;
- l'acquéreur bénéficie de prix négociés en masse par le promoteur relativement aux finitions intérieures, cuisines équipées, sanitaires, menuiseries intérieures, etc...