

Généralités & repères juridiques

Il faut choisir son logement ou son terrain avec soin avant toute signature, car le droit au repentir peut coûter très cher, même s'il existe presque toujours un délai de rétractation.

Parmi les critères de choix :

- L'orientation (pour mémoire, le soleil se lève à l'est et se couche à l'ouest)
- L'environnement (bruits et nuisances)
- La localisation du bien et la proximité des commerces et services (notamment en cas d'achat du bien avec la perspective de le revendre à moyen terme)
- La distance domicile-travail, la qualité du trajet quotidien et son coût mensuel
- La desserte par les transports en commun. A noter que généralement, la création d'une zone pavillonnaire dans une ville ne suffit pas, quantitativement, pour créer ou densifier le service de transports en commun existant
- Les qualités propres au logement (surface, mode de chauffage et isolation...) ou au terrain (Les joncs, roseaux et boutons d'or sont révélateurs de l'humidité du terrain)
- Les règles d'urbanisme applicables au logement ou au terrain. Consulter en mairie le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Le montant de la taxe foncière qui constituera une charge nouvelle pour le ménage

Les contrats permettant d'accéder à la propriété sont les suivants :

• Le compromis de vente

Préalablement à la vente, un avant-contrat est signé par le vendeur et l'acquéreur. Il détermine les conditions dans lesquelles la vente s'effectuera.

Sa rédaction est extrêmement importante. Cet avant-contrat se matérialise quasi exclusivement par la rédaction d'un compromis de vente.

Le compromis correspond à une vente ferme et engage les deux parties, sauf clause prévoyant, sous certaines conditions, un désistement unilatéral ou réciproque.

Sur ce compromis doivent figurer un maximum de précisions : l'état civil des parties, l'origine de propriété du logement, le prix, la description détaillée du logement, des équipements et annexes, la superficie en m² (obligatoire pour les appartements), la condition suspensive relative à l'obtention des prêts, les servitudes privées éventuelles, la situation hypothécaire du logement, la date de signature de l'acte de vente, le montant des arrhes ou de l'acompte, ...

Une fois le compromis signé, l'acheteur dispose d'un délai de rétractation de 10 jours pendant lequel il peut revenir sur son engagement. Ce délai démarre à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée notifiant l'avant-contrat ou de la remise de l'avant-contrat.

• La promesse d'achat

Elle est à éviter car elle engage uniquement l'acheteur à acquérir le logement.

Néanmoins, si l'acheteur est conduit à signer un tel engagement, il doit exiger que ce soit pour un délai le plus bref possible (quelques jours maximum).
En outre, aucune somme ne doit être versée.

- **L'acte de vente**

Il est passé devant notaire. C'est généralement à ce moment que s'effectuent le paiement du prix et le transfert de la propriété du logement. Malgré les évolutions concernant la qualité technique des logements (diagnostic amiante, plomb, gaz, électricité, assainissement), la vente d'un logement existant est une vente sans réelle garantie par rapport à d'éventuels vices cachés ou par rapport à la surface du logement (sauf pour les appartements) ou du terrain s'il est situé hors lotissement. Il faut donc être sûr de son achat avant la vente et même avant la promesse ou le compromis de vente. Le contrat de vente est de rédaction libre et on peut « bâtir sur mesure » **son acte de vente** avec, par exemple, des clauses de paiement échelonné ou d'entrée en jouissance différée... L'idée que l'acte de vente est un acte-type figé est donc une idée fausse.

- **Le contrat de construction de maison individuelle**

C'est un contrat très réglementé par la loi du 19 décembre 1990 en vue d'une protection maximale du client.

- **Le contrat d'entreprise, le contrat de maîtrise d'œuvre**

Ces deux types de contrat ne sont pas réglementés ni dans leur contenu, ni dans leur fonctionnement. Ces contrats sont parfois utilisés illégalement dans le seul but de sortir des rigueurs protectrices du contrat de construction.

Le contrat d'entreprise comme le contrat de maîtrise d'œuvre sont des solutions intéressantes **dès lors qu'elles font l'objet d'un choix mûr et réel de la part du client**. Le contrat d'entreprise peut faire l'objet d'une clause expresse de retenue de garantie de 5% sur chaque versement.

Le contrat d'entreprise et le contrat de maîtrise d'œuvre sont **rédigés librement** par les parties et doivent donc faire l'objet d'une attention toute particulière, notamment en termes de description des travaux, de délais de réalisation des travaux et de pénalités en cas de retard.

Dans le cas d'un devis d'un montant supérieur à 500 € TTC, les dates relatives aux délais d'exécution des travaux sont obligatoires.

Par ailleurs, et contrairement à une idée fausse couramment répandue, l'assurance dommages-ouvrage est obligatoire aussi quand on fait construire une maison individuelle en recourant à un contrat de maîtrise d'œuvre ou à des contrats d'entreprises.

- **La vente d'immeuble à construire**

La vente d'immeuble à construire concerne principalement l'achat d'appartement dans un immeuble en cours de construction. Le contrat est passé devant notaire et est généralement précédé d'un contrat de réservation, sous seing privé. Le contrat de réservation est envoyé par lettre recommandée avec un délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de lettre recommandée lui notifiant l'acte. La vente d'immeuble à construire s'assortit de garanties de remboursement et d'achèvement.

- **Le contrat d'architecte**

Même si la loi ne l'exige pas, il faut considérer que le contrat d'architecte est nécessairement un contrat écrit qui prévoit la mission de l'architecte, sa rémunération et le mode de versement de celle-ci. En outre, le contrat verbal qui se rencontre dans la pratique pour des prestations de moindre ampleur comme la réalisation de plans est contraire aux recommandations de l'Ordre des architectes et donc à éviter absolument.

La rémunération de l'architecte est libre et donc négociable entre les parties.

Le recours à l'architecte est obligatoire pour la construction d'une maison de plus de 170 m² (150 m² à compter du 01/03/2017) de surface hors œuvre nette. En cas d'agrandissement d'un logement existant, le recours à l'architecte est obligatoire si la surface hors œuvre nette totale (existant + agrandissement) dépasse 170 m² (150 m² à compter du 01/03/2017).

- **A propos des conditions suspensives**

Tous les contrats ci-dessus peuvent être enrichis de conditions suspensives, autres que les conditions rendues obligatoires par la réglementation que sont notamment l'obtention des prêts et du permis de construire. Rappelons qu'une condition suspensive est un événement extérieur à venir, de toute nature, dont la réalisation, dans un délai convenu, conditionne la validité d'un contrat.

Ces conditions suspensives extra-légales ne pourront figurer au contrat que si les deux parties en manifestent l'accord. Par exemple, outre l'obtention des prêts et du permis de construire, un contrat de construction pourra être valablement passé sous la condition de la vente d'un précédent logement.

- **Les garanties et les assurances**

L'achat d'un logement existant n'est couvert par aucune garantie réelle hormis la garantie de surface pour les appartements. Même si l'information de l'acheteur s'améliore du fait des diagnostics techniques (cf. ci-dessous), des clauses usuelles peuvent encore limiter les possibilités de recours en garantie des vices cachés.

L'achat ou la construction d'un logement neuf est couvert par la garantie de parfait achèvement d'une durée d'un an, la garantie biennale et la garantie décennale.

De même, le professionnel (constructeur, entrepreneur) a l'obligation de souscrire une assurance de responsabilité décennale, et doit désormais fournir la justification de souscription de cette assurance lors de l'ouverture du chantier.

- **L'assurance dommages-ouvrage**

L'achat d'un logement neuf comme la construction d'une maison individuelle, quel que soit le type de contrat pour construire, suppose la souscription obligatoire d'une assurance dommages-ouvrage. Contrairement à une idée reçue, cette assurance **ne fait pas double emploi** avec les assurances des professionnels ni avec la garantie décennale. Un propriétaire qui vend un logement de moins de 10 ans sans avoir souscrit d'assurance dommages – ouvrage pourra voir sa responsabilité engagée en cas de malfaçons affectant la solidité ou la destination du logement.

- **Les « frais de notaire » ou frais notariés**

Les frais d'acte notarié ont un tarif fixé par décret. Ils sont donc les mêmes quel que soit le notaire. Les frais d'acte notarié sont les mêmes lorsque le vendeur et l'acheteur font intervenir chacun leur notaire. Il n'y a pas de surcoût des frais d'acte notarié lorsque les parties font rédiger la promesse ou le compromis de vente par leur notaire.

Les droits d'enregistrement constituent la majeure partie des frais notariés.

• Accession à la propriété et union libre

Acheter son logement en union libre c'est effectuer un achat en **indivision**. La règle principale de fonctionnement de l'indivision est l'unanimité. Comment l'indivision survivra-t-elle au décès de l'un des concubins ? Comment assurer la protection mutuelle des concubins ? Existe-t-il une formule équivalente à la donation entre époux ? Que se passe-t-il en cas de construction sur un terrain appartenant à l'un des concubins. A chacune de ces questions, une seule réponse simple : **une visite chez le notaire s'impose**. En outre, la consultation du notaire est gratuite dans la plupart des cas. A noter que le PACS permet une transmission entre concubins exempte de droits de mutation.

Attention, il arrive que des personnes **séparées de fait** veuillent acheter un logement (ou effectuer seules d'importants travaux dans le logement dont le juge leur a attribué l'occupation, avant la dissolution de la communauté). Cette idée est particulièrement périlleuse, car elle vise à enrichir la communauté non encore dissoute par le prononcé du divorce. Là encore, des palliatifs existent et l'interrogation du notaire s'impose.

• L'achat d'un appartement en copropriété

La copropriété est une forme de propriété privée à l'intérieur d'un cadre de propriété collective. La copropriété se distingue de la propriété individuelle par le mode de prise de décision et par l'existence de charges de copropriété. Les tantièmes de copropriété sont propres à chaque logement. Ils ne sont pas calculés en fonction de la seule surface du logement. D'autres critères tels que l'orientation ou la hauteur sous plafond interviennent également. La promesse ou le compromis et l'acte notarié doivent faire figurer la **superficie** de l'appartement. L'acheteur a un recours en diminution du prix à former dans le délai d'un an si la surface réelle est inférieure d'au moins 5% à celle mentionnée dans l'acte.

Les décisions sont prises selon des règles de majorité différentes qui vont de la **majorité simple à l'unanimité** selon le type de décision à prendre. Il est alors utile de connaître, en interrogeant le syndic, quelles sont les décisions que la copropriété projette de faire adopter, principalement concernant les gros travaux (ravalement, amélioration de la performance énergétique, ascenseur, réfection des cages d'escalier ...).

Les règles relatives aux charges et à leur répartition entre vendeur et acheteur lors de la cession d'un lot sont les suivantes :

Le paiement de la ou des provisions exigibles, fixées par le budget prévisionnel correspondant aux périodes antérieures à la vente incombe au vendeur. Le paiement des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui qui est copropriétaire au moment où la somme est exigible. Les trop ou moins perçus sur provisions constatés lors de l'approbation des comptes sont portés au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire à la date de ce constat.

Toute convention contraire entre vendeur et acheteur est possible mais n'a d'effet qu'entre eux sans pouvoir être opposable à la copropriété.

Renforcement de l'information préalable de l'acquéreur d'un lot en copropriété

Au moment de la signature du compromis de vente, l'acquéreur doit avoir certains documents relatifs à l'organisation de l'immeuble et aux informations financières de la copropriété.

Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- Une fiche synthétique
- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division
- Les procès-verbaux d'assemblée générale des 3 dernières années

Documents relatifs aux informations financières de la copropriété :

- Montant des charges courantes du budget prévisionnel et charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur au titre des 2 exercices comptables précédents la vente
- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs
- Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire
- Le carnet d'entretien
- La notice d'information
- Les conclusions du diagnostic technique global

La liste des documents à remettre à l'acquéreur est réduite dans les 3 hypothèses suivantes :

- Achat dans une copropriété comportant moins de 10 lots, avec un budget prévisionnel inférieur à 15 000 €
- Lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété
- En cas de vente ou de cession de droits relatifs à un lot ou une fraction de lots annexes. (Exemple : un garage ou une place de parking)

Désormais, la remise de ces documents peut être réalisée par tout moyen et sur tout support, y compris un procédé dématérialisé (mail, clé usb, ...), à condition d'avoir obtenu l'accord préalable de l'acquéreur.

● L'achat du terrain

L'achat du terrain, surtout lorsque celui-ci est situé hors lotissement, est sans doute l'opération la plus risquée, notamment parce que les références au cadastre, aux servitudes ou au certificat d'urbanisme lui donnent une image de sécurité bien supérieure à la sécurité réelle de cette opération.

Quelques exemples :

- Un droit légal de passage au profit d'une parcelle enclavée peut ne pas être mentionné sur l'acte de vente.
- Il n'existe pas de document attestant la bonne tenue géologique de la parcelle que l'on envisage d'acheter.

L'achat d'un terrain situé en **lotissement** s'assortit de deux protections supplémentaires :

- Le terrain doit avoir fait l'objet d'un bornage qui détermine sa superficie et sa contenance.
- La promesse de vente est soumise à un délai de rétractation de 7 jours.

En revanche, l'achat d'un terrain hors lotissement ne bénéficie pas de ces protections supplémentaires.

Bon à savoir : *l'achat d'une construction inachevée s'analyse comme l'acquisition d'un terrain à bâtir hors lotissement. Il ne bénéficie donc d'aucune garantie ni droit de rétractation.*

● Les frais annexes

Afin d'évaluer le coût total d'une opération de construction, il faut prendre en compte les frais annexes qu'elle entraîne :

- **Les frais d'emprunt :** frais de dossier, coût de l'assurance et des garanties (hypothèque, cautionnement, privilège de prêteur de deniers), les intérêts intercalaires
- **Les frais liés à la transaction**
- **les frais notariés :** qui sont réglementés par un décret. Leur montant est différent, et varie en fonction du prix d'acquisition du logement. C'est ce que l'on appelle des **droits d'enregistrements**

- **Les honoraires de l'agence immobilière** : Ils sont fixés librement mais doivent obligatoirement être affichés dans l'agence. Dans la presque totalité des cas, le prix de vente est présenté frais d'agence inclus. Ces frais sont dans la plupart des cas supportés par l'acheteur, et ne sont par conséquent pas soumis aux frais notariés. En revanche, compris dans le prix et payés directement à l'agence par le vendeur, ils seront soumis aux frais notariés.
- **Les honoraires du géomètre** (si le terrain n'a pas fait l'objet d'un bornage) : ils sont également fixés librement
- **Les frais de raccordement** aux réseaux, lorsque la construction est équipée d'un assainissement collectif.
- **Les taxes liées à la construction** :
 - **la taxe d'aménagement** : Depuis le 1er mars 2012, la taxe d'aménagement remplace la TLE, la TDENS et la TD CAUE. Les opérations soumises à la taxe d'aménagement sont la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments, les installations ou aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme. Cette taxe s'applique de plein droit dans les communes dotées d'un PLU (plan local d'urbanisme) ou d'un POS (plan d'occupation des sols), sauf renonciation expresse par délibération du Conseil Municipal.
 Le taux est compris entre 1 et 5 %, sauf exception.
 La taxe est calculée en fonction de la surface du logement.
 - **le versement pour sous densité** : il est entré en vigueur le 01/03/2012 et est facultatif. Son but est d'inciter à la densification.

Pour plus de renseignements, contacter la Mairie du lieu où sera situé le logement, ou l'ADIL 87

• Les différents diagnostics techniques

Ces diagnostics ont pour objet d'améliorer la connaissance du bien par l'acquéreur et donc de parfaire son consentement au moment de son engagement. Ces contrôles n'engendrent donc pas d'obligation de travaux incombant au vendeur ou à l'acheteur.

- Le diagnostic de performance énergétique

C'est un document qui renseigne notamment sur la quantité d'énergie consommée par un bâtiment (chauffage, eau chaude sanitaire) et évalue sa performance énergétique.

Il est obligatoire pour tout bâtiment à usage d'habitation, sauf exception.

La durée de validité du diagnostic de performance énergétique est de 10 ans. Le DPE n'a qu'une valeur informative.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, le classement du logement au regard de la performance énergétique (A à G), doit figurer dans toutes les annonces de mise en vente qu'elles émanent de particuliers ou de professionnels, par voie de presse, Internet ou qu'elles soient apposées en vitrine d'une agence immobilière.

- Le constat de risque d'exposition au plomb

En Haute-Vienne, pour les immeubles construits avant le 01/01/1949 et situés dans une zone à risques, les promesses unilatérales de vente ou d'achat, les ventes de logement ou d'immeubles d'habitation doivent comporter en annexe un état des risques d'accessibilité au plomb. Sa durée de validité est de 1 an si le seuil est supérieur à 1mg/cm² ou est illimitée si le seuil est inférieur à 1mg/cm².

- L'état relatif à la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante

Les immeubles collectifs, comme les maisons individuelles, construits avant le 01/07/1997 doivent faire l'objet d'une recherche d'amiante dans les flocages, les calorifugeages et les faux plafonds, tant

dans les parties privatives que dans les parties communes. En l'absence de constat de recherche d'amiante, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés constitués par la présence d'amiante. Le constat joint aux promesses de vente concerne les produits et matériaux suivants :

Parois verticales et enduits	
Murs et poteaux	Flocage, enduits projetés, revêtements durs des murs, entourage des poteaux
Cloisons, gaines et coffres verticaux	Flocage, enduits projetés, panneaux de cloisons
Planchers, plafonds et faux plafonds	
Plafonds, gaines et coffres verticaux, poutres et charpentes	Flocages, enduits projetés, panneaux de cloisons
Faux plafond	Panneaux
Planchers	Dalles de sol
Conduits, canalisations et équipements	
Conduites de fluides (eau, air, autres fluides)	Conduits, calorifuges, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Porte coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide ordures	Conduits
Ascenseurs, monte charges	
Trémies	Flocage

- L'état relatif à la présence de termites dans un immeuble bâti

Si l'immeuble est situé dans une zone fixée par arrêté préfectoral, un état parasite de moins de 6 mois doit être annexé à l'acte authentique.

Aujourd'hui, il n'existe pas d'arrêté préfectoral en Haute-Vienne. Il n'y a donc pas lieu de faire réaliser ce diagnostic.

Attention : en cas de rénovation effectuée à l'aide de matériaux anciens, il faut vérifier que les poutres utilisées proviennent bien de zones non contaminées.

- L'état de l'installation intérieure de gaz naturel

Ce diagnostic concerne les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de 15 ans. En cas de vente de locaux situés dans une copropriété, il porte exclusivement sur la partie privative du lot. Ce diagnostic est obligatoire depuis le 01/11/2007. Sa durée de validité est de 3 ans.

- Le diagnostic relatif à l'installation intérieure d'électricité

Afin d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, un diagnostic portant sur l'état de l'installation intérieure d'électricité doit être effectué lorsque cette dernière a été réalisée depuis plus de 15 ans. Il est établi à partir d'un modèle type réglementé.

Ce diagnostic est obligatoire depuis le 01/01/2009. Sa durée de validité est de 3 ans.

- L'état de risques naturels ou technologiques dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret

Cet état de risque est établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet.

En Haute-Vienne, un certain nombre de communes sont soumises à cet état de risques. (Voir site Internet de la Préfecture de la Haute-Vienne www.haute-vienne.gouv.fr Dossier Départemental des Risques Majeurs - DDRM).

La validité de l'état des risques naturels ou technologiques est de 6 mois.

- Le document relatif à l'installation d'assainissement non-collectif

Depuis le 01/01/2011, ce document qui est établi par la commune à l'issue du contrôle de l'installation, doit être annexé à tout avant-contrat ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte de vente notarié. Il doit dater de moins de 3 ans au moment de la signature de l'acte de vente. S'il est daté de plus de 3 ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur, bien que le contrôle soit effectué par la mairie. En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non-collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

Le diagnostic technique, sauf l'état des risques naturels et technologiques et le diagnostic assainissement, est établi par un professionnel indépendant, certifié par un organisme agréé. Cette certification doit être renouvelée périodiquement. Les tarifs des diagnostiqueurs sont libres.

• Le permis de construire

Il est obligatoire :

- Pour toute construction d'une maison, d'un garage ou d'une dépendance qui entraînent la création d'une surface de plancher nouvelle de plus de 20 m²
- Pour des travaux d'agrandissement sur une construction existante, dès lors que ces travaux créent une surface de plancher d'au moins 20 m², (40 m² pour un logement situé dans la zone urbaine d'une commune couverte par un PLU ou un POS, sauf exception).
- Dans le cas d'un changement de destination (exemple : grange transformée en logement) lorsque les travaux modifient les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

Le délai légal d'instruction est de deux mois, à compter de la réception de la déclaration si le dossier est complet. Il peut être prorogé d'un mois s'il est nécessaire de consulter d'autres autorités au titre de législations spécifiques (sites classés, monuments historiques...)

Le permis de construire est délivré sous réserve du droit des tiers. Cela signifie que l'autorité administrative qui le délivre n'a pas à apprécier d'autres règles que celles du Code de l'Urbanisme. Il n'a donc pas à se faire juge de questions de droit civil telles que servitudes, distances de vue, droit de passage, etc... Les travaux doivent être entrepris dans un délai de deux ans et ne pas être interrompus plus d'un an. À défaut, les effets du permis sont caducs et un nouveau permis doit être demandé.

• Le certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme peut être demandé en mairie par toute personne sans qu'elle soit nécessairement ni propriétaire du terrain ni bénéficiaire d'une promesse ou d'un compromis de vente.

- Le certificat d'urbanisme informatif. Comme son nom l'indique, ce certificat d'urbanisme simplifie les règles d'urbanisme applicables au terrain. Il est délivré dans le délai d'un mois.

- Le certificat d'urbanisme opérationnel. Il est demandé par une personne qui a un projet de construction précis. Il précise si ce projet est réalisable ou non.

Le certificat d'urbanisme est valable 18 mois.

Les avantages du contrat de construction de maison individuelle

Le contrat de construction est un contrat réglementé, protecteur du maître de l'ouvrage, instauré par la loi du 19 décembre 1990.

Le contrat de construction de maison individuelle prévoit un prix forfaitaire insusceptible de majoration pour travaux imprévus, ou difficultés de chantier y compris les difficultés liées à la qualité du sol. Ce prix pourra toutefois être révisable en fonction de la variation de l'indice BT01. Les modifications apportées à la maison font l'objet d'un avenant. Les plus-values ou les moins-values de prix résultant de cet avenant sont également calculées de façon forfaitaire.

Le contrat de construction comprend, du fait de son prix forfaitaire, une « garantie terrain ». Les travaux de fondations spéciales sont à la charge du constructeur, hormis le cas des travaux réservés, cf. notre remarque ci-dessous.

Le contrat de construction fixe obligatoirement des délais précis de livraison. Ceux-ci se comptent généralement à partir de la plus tardive des dates de réalisation des conditions suspensives : obtention du permis de construire, obtention des prêts. Le point de départ du délai de construction devra être fixé précisément au moment de l'ouverture de chantier.

Le contrat de construction rend incontournable l'assurance dommages-ouvrage. Cette assurance est par ailleurs obligatoire, quel que soit le mode de construction. La plupart du temps elle est souscrite par le constructeur pour le compte de son client. Son coût est alors compris dans le prix de la maison. Le contenu du contrat de construction est contrôlé par les prêteurs qui vérifient la présence des mentions obligatoires exigées par la loi du 19 décembre 1990.

Le contrat de construction fixe un échelonnement de paiement du prix obligatoire. Par une garantie financière de livraison, le contrat de construction protège le client de la défaillance du constructeur.

Le contrat de construction contient des règles de réception des travaux plus favorables au client :
En cas de réception sans le concours d'un professionnel, le client dispose d'un délai de 8 jours à compter de la remise des clefs pour signaler par lettre recommandée les désordres apparents. Le paiement du solde soit 5% du prix intervient à cette date, s'il n'y a pas de réserves. Le maître de l'ouvrage peut également se faire assister lors de la réception des travaux par un professionnel. En cas de réception, effectuée avec l'assistance d'un professionnel, sans réserves, le paiement du solde intervient à l'issue de la réception.

En cas de réserves, tout ou partie des 5% restant dus sont consignés sur un compte spécial auprès d'un établissement consignataire agréé par les deux parties ou à défaut, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance. En revanche, il est formellement interdit au maître de l'ouvrage conserver cette somme sur son compte. Par ailleurs, la somme à consigner est au maximum égale aux 5% restant dus et doit être proportionnée à la valeur du désordre apparent devant être réparé.

Le contrat de construction s'assortit d'un délai de rétractation de 10 jours qui court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée ou tout autre moyen de notification présentant des garanties équivalentes.

Le contrat de construction est réglementé en matière de pénalités de retard.
Le client est protégé par une garantie de remboursement, soit par cautionnement, soit par consignation sur un compte bloqué spécial.

Le non-respect de certains aspects de la réglementation du contrat de construction est sanctionné pénalement.

Remarque à propos des travaux réservés : on constate dans la pratique un recours important voire exagéré aux travaux réservés. Ces travaux n'appellent guère de critiques quand ils concernent les finitions ou le second France. En revanche, ils sont déconseillés quand ils portent sur le terrassement, l'assainissement individuel, l'adaptation au sol, certaines installations de chauffage. Les difficultés susceptibles de survenir en cas de problème sont sans proportion avec l'économie mise en avant par le constructeur.

Bon à savoir : le client peut, dans un délai de 4 mois à compter de la signature du contrat, faire réaliser par le constructeur les travaux réservés, au prix estimé dans la notice descriptive, conformément à l'article L23 1-7 I du Code de la Construction et de l'Habitation.

Panorama des prêts et conseils financiers

Il faut prendre conscience qu'un écart de taux d'intérêt de 0,10% ne représente que 6 centimes par mois et pour 1000 euros empruntés. Une mise en concurrence des prêteurs fondée sur le seul taux d'intérêt laisse souvent de côté les qualités intrinsèques des produits mais aussi des frais annexes qui sont loin d'être sans importance. Parmi ces frais, les cotisations d'assurance décès invalidité et perte d'emploi (auxquels il faut associer une interrogation sur le fonctionnement de ces assurances), les frais de dossier, les frais d'hypothèque ou de cautionnement, de remboursement anticipé...

La mise en concurrence des prêteurs ne portera donc pas aveuglement sur le taux d'intérêt le plus bas mais sur la qualité du montage de l'ensemble des prêts finançant le projet et l'adaptation de ce montage à la situation personnelle, financière et professionnelle des accédants.

• Le prêt à taux zéro

Le PTZ est réservé aux primo-accédants sous conditions de ressources. Ce plafond varie selon la localisation du bien et la composition familiale.

L'emprunteur ne doit pas être propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt, sauf

- s'il est titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une profession,
- bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé, ou d'éducation d'enfant handicapé,
- victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable sa résidence principale.

Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de l'année N-2.

PLAFONDS DE RESSOURCES (NEUF ET ANCIEN)			
Composition du ménage	Zone B1*	Zone B2*	Zone C*
1 personne	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2 personnes	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3 personnes	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4 personnes	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5 personnes	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6 personnes	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7 personnes	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 personnes et +	96 000 €	86 400 €	76 800 €

* Zone B1 : Limoges

Zone B2 : Boisseuil, Chaptelat, Condat-sur-Vienne, Couzeix, Feytiat, Isle, Le Palais-sur-Vienne, Panazol

Zone C : les autres communes de la Haute-Vienne

Le montant des ressources pris en compte est le plus élevé des deux calculs suivants :

- la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale (année n-2);
- ou le revenu « plancher » qui correspond à 1/9 ème du coût total de l'opération. Le coût de l'opération comprend le coût de l'acquisition du terrain (moins de deux ans auparavant), le coût de la construction, les honoraires de négociation, les frais d'assurance dommages-ouvrage, la taxe d'aménagement, les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents. Les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement ne sont pas pris en compte pour les terrains à bâtir ou l'acquisition d'un logement ancien.

Le PTZ permet de financer :

- La construction d'un logement,
- l'acquisition d'un logement neuf en vue de sa première occupation,
- l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation,
- l'acquisition d'un logement dans le cadre d'un contrat de location-accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option,
- l'acquisition d'un logement social sous certaines conditions,
- l'achat d'un logement ancien avec travaux (minimum 25% du coût total de l'opération).

Montant

Le montant du PTZ est égal au coût de l'opération prise en compte dans la limite d'un plafond auquel s'applique une quotité variable en fonction de l'opération.

Coût de l'opération plafonné :

LOGEMENT NEUF et ANCIEN			
Composition du ménage	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2 personnes	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3 personnes	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4 personnes	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 personnes et plus	311 000 €	253 000 €	230 000 €

La quotité du PTZ

Nature de l'opération :

	Zone B1	Zone B2	Zone C
Logement neuf et ancien	40 %	40 %	40 %
Logement social	10 %	10 %	10 %

Durée de remboursement

L'emprunteur rembourse le PTZ pour mensualités constantes, en fonction de ses revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de sa localisation, sur une durée de 20 à 25 ans.

Plus les revenus du ménage sont élevés, plus la durée du prêt est courte. L'emprunteur bénéficie d'un différé de remboursement variant selon ses revenus.

Exemple chiffré pour la construction ou acquisition-amélioration d'un logement (quelle que soit la zone géographique)

Ménage composé de 4 personnes

Revenu fiscal de référence pour l'année N-2 : 19 500 €

Coût de l'opération envisagée : 200 000 €

Montant maximum du PTZ : 80 000 €

• L'éco prêt à taux zéro

Le logement doit être achevé avant le 1er janvier 1990.

Bénéficiaires

- Propriétaires occupants
- Propriétaires bailleurs
- Accédants à la propriété
- Copropriétaires (sous conditions)

Travaux éligibles

1) Soit à des travaux qui touchent à au moins deux des six catégories suivantes :

- 1 - Travaux d'isolation thermique des toitures
- 2 - Travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur
- 3 - Travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur
- 4 - Travaux d'installation, ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire performants
- 5 - Travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable
- 6 - Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable

2) Soit à des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement

3) Soit à des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Montant

Le montant maximum est de 30 000 € par logement.

La durée de remboursement est de 10 ans. (15 ans pour les travaux comportant au moins trois des six actions.)

Il ne peut être accordé qu'un seul prêt par logement.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, il peut se cumuler avec le crédit d'impôt sans conditions de ressources.

Cumul éco prêt à taux zéro et aides de l'ANAH

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les ménages bénéficiant d'une subvention de l'ANAH (précarité énergétique) sont éligibles à l'éco prêt à taux zéro, à titre complémentaire, si leur dossier a déjà été validé pour le bénéfice de certaines aides de l'ANAH. Dans ce cas, le ménage est exonéré du respect de la condition d'ancienneté du logement liée à l'éco prêt à taux zéro (c'est-à-dire les logements achevés avant 1990).

Dépenses prises en compte

Les dépenses prises en compte sont :

- le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation
- le coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants
- les frais de maîtrise d'œuvre et des études relatives aux travaux
- les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par l'emprunteur
- le coût des travaux induits, indissociablement liés

Les travaux doivent être réalisés par une entreprise RGE ("Reconnu Garant de l'Environnement") depuis le 1^{er} septembre 2014. La liste des entreprises RGE est consultable sur le site Internet <http://renovation-info-service.gouv.fr/>

Modalités de demande

Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant l'émission de l'offre de prêt et être réalisés dans un délai maximal de trois ans à compter de la date d'émission de l'offre de prêt.

L'établissement de crédit apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur.

Il peut désormais être cumulé avec une aide de l'ANAH au titre de la lutte contre la précarité énergétique.

• Le prêt PAS et le prêt conventionné

Le prêt PAS est une variante du prêt conventionné, réservée aux ménages dont les revenus sont inférieurs à un plafond de ressources. L'appréciation des ressources s'effectue de la même manière que pour le PTZ (voir ce chapitre). Comme le prêt conventionné, le prêt PAS finance toutes les opérations d'accession à la propriété, en neuf comme en ancien, avec ou sans travaux. Comme le prêt conventionné, le prêt PAS peut financer l'intégralité du prix de revient du logement. Le prêt conventionné permet, tout comme le prêt PAS, l'octroi de l'APL souvent plus élevé que l'allocation logement.

Le prêt conventionné et le prêt PAS sont remboursables sur une durée qui peut aller jusqu'à 25 ans. Le prêt PAS et le prêt conventionné peuvent avoir un **taux fixe ou un taux révisable**. Ils peuvent en outre avoir des **mensualités constantes, progressives, modulables ou de lissage**.

Comme le précise l'Observatoire des taux et des prêts de l'ADIL 87, leur taux n'est pas forcément très différent des taux proposés pour des prêts immobiliers classiques, mais il faudra prendre en considération des « à-côtés », tels que frais de dossier et coût des garanties, l'estimation des aides au logement.

• Le prêt bancaire (ou prêt immobilier)

Le prêt bancaire finance toutes les opérations, neuves ou anciennes, avec ou sans travaux, quel que soit le prix au mètre carré du logement.

• Le prêt employeur

Le **prêt employeur** est un prêt complémentaire réservé aux salariés des entreprises de 10 employés et plus, à l'exception des salariés du secteur agricole et du secteur public. Ce prêt finance l'achat ou la construction d'un logement neuf ou l'acquisition sans travaux d'un logement ancien répondant à une performance énergétique minimale.

Le montant maximum du prêt employeur est fixé à 20 000 € pour la zone B1, 15 000 € pour la zone B2 et 10 000 € pour la zone C. Le taux d'intérêt du prêt est de 1% et est remboursable sur une durée maximale de 20 ans.

• Le prêt épargne-logement

Le prêt épargne-logement peut être attribué à un emprunteur qui a souscrit un livret ou un plan épargne-logement. Le prêt épargne-logement est calculé en fonction des intérêts acquis et de la durée du prêt. La durée du prêt est comprise entre 2 et 15 ans.

Le prêt d'épargne logement finance l'habitation principale du bénéficiaire, mais aussi de celle d'un ascendant ou d'un descendant ou d'un locataire de cet emprunteur.

Les prêts sont toujours accordés pour le financement des dépenses de construction, d'acquisition, d'extension ou de certaines dépenses de réparation et d'amélioration.

• Les prêts des caisses de retraite, des mutuelles, des comités des œuvres sociales

Ces prêts sociaux diffèrent d'un établissement à l'autre. D'un faible taux d'intérêt, ils sont généralement de courte durée, ce qui accroît la mensualité. Un prêt principal à effet de lissage peut alors être appréciable. Mais le lissage doit s'apprécier au cas par cas. Certains organismes se portent souvent caution de l'emprunteur, ce qui diminue alors les frais de mise en place des prêts.

• Protection de l'emprunteur

La loi du 13.07.79, connue sous le nom de Loi Scrivener, prévoit que :

- Les contrats de construction
- Les contrats de vente
- Les promesses et les compromis de vente sont passés sous la condition suspensive de l'obtention des prêts.

Cela signifie que la non obtention des prêts annule et rend sans effet les contrats qui ont été passés sous cette condition. Toutes les sommes qui ont été versées par le client doivent lui être restituées, sans retenue ni pénalité.

Mais

- Les promesses d'achat ne sont pas protégées par la loi Scrivener
- Le contrat de réservation d'un appartement dans un immeuble en cours de construction (vente d'immeuble à construire) n'est pas protégé par la loi Scrivener. C'est l'acte de vente qui est protégé. Dans ces deux cas, il faudra penser à agréments ces contrats d'une condition suspensive supplémentaire.

De même, l'acquisition-amélioration est mal protégée par la loi Scrivener. En effet, la vente du logement est conditionnée, sauf clause contraire, par l'obtention d'un prêt couvrant seulement le prix de vente, sans tenir compte du montant des travaux. Là encore il faudra, pour être réellement efficace, que le contrat de vente ou la promesse de vente soit passé sous la condition de l'obtention d'un ou plusieurs prêts pour un montant total couvrant le prix de vente et le montant des travaux.

• Intérêts intercalaires, mode d'emploi

Pour l'achat d'un logement construit et achevé au moment de la vente, qu'il soit neuf ou ancien, le paiement du prix et le déblocage des prêts pour payer ce prix sont le point de départ du paiement des mensualités de remboursement.

En revanche, pour la construction d'une maison individuelle et pour l'achat et l'amélioration d'un logement ancien, les fonds sont débloqués progressivement, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le remboursement des mensualités n'interviendra que plus tard, à une date prévue au contrat de prêt ou lorsque la totalité des prêts aura été débloquée.

Mais il faut savoir que l'on ne puise pas gratuitement dans l'enveloppe des prêts afin de payer les artisans, le promoteur ou le constructeur. Le prêteur réclamera des intérêts sur les sommes ainsi débloquées. Ces intérêts s'appellent intérêts intercalaires. Les intérêts intercalaires se calculent au

taux du prêt en fonction de la durée écoulée entre le déblocage des fonds et la date de la première mensualité de remboursement du prêt.

Le financement d'une construction ou d'une acquisition amélioration doit donc s'effectuer dans un ordre précis. Il faut d'abord utiliser son apport personnel, puis les prêts à faible taux d'intérêt – PTZ, prêt employeur, puis en dernier lieu le prêt dont le taux d'intérêt est le plus élevé, le plus souvent, ce sera le prêt principal.

• **Les garanties: hypothèques, privilège de prêteur de deniers et cautionnement :**

Lors de l'achat d'un bien immobilier, les établissements de crédit, demandent à l'emprunteur des garanties sur le bien financé. Ainsi en cas de problème, les banques pourront obtenir la revente du bien en leur faveur, et récupérer les fonds qu'elles ont avancés.

Pour garantir un prêt immobilier, trois solutions sont possibles :

L'hypothèque :

L'hypothèque sert à garantir le paiement d'une dette contractée sur des biens immobiliers qu'ils soient neufs ou anciens. Elle fait l'objet d'une taxe de publicité foncière (0,715% du montant du prêt), ce qui explique son coût élevé.

Pour estimer le coût d'une hypothèque, voir notre site Internet : www.adil87.org, rubrique « Outils de calcul », « Coût d'une hypothèque ».

Le privilège de prêteur de deniers :

Le privilège du prêteur de deniers est une garantie qui ne protège que des prêts finançant **l'acquisition d'un immeuble achevé dont le prix total sera payé le jour de l'acte authentique**. Cet acte authentique fait figurer à la fois la vente de l'immeuble et le privilège du prêteur de deniers. Il ne peut donc pas être utilisé pour une opération de construction ou d'acquisition amélioration.

Son coût est moins élevé que celui d'une hypothèque, car il n'est soumis à la taxe de publicité foncière.

Le cautionnement :

Le cautionnement sert à garantir le paiement d'une dette contractée sur des biens immobiliers neufs ou anciens. Cette garantie représente un intérêt tant pour les emprunteurs que pour les prêteurs. La société de cautionnement s'engage à se substituer au débiteur en cas de défaillance de ce dernier. En contrepartie, l'emprunteur doit verser à la société de cautionnement dès le déblocage des fonds, une contribution proportionnelle au montant des prêts et composée comme suit :

Une contribution à un fonds mutuel de garantie qui pourra être restituée s'il n'y a aucune défaillance du débiteur et le paiement d'une commission qui est définitivement acquise par l'organisme.

La mainlevée d'hypothèque :

La mainlevée d'hypothèque est un acte juridique par lequel le créancier atteste que le débiteur a complètement remboursé son prêt. Cette mainlevée est automatique deux ans après le terme normal du prêt. Cependant en cas de revente du bien, l'acquéreur demandera à ce que l'emprunteur procède à la mainlevée de l'hypothèque ou de l'inscription en privilège de prêteurs de deniers car la banque peut faire vendre le bien en cas d'impayé même si le propriétaire a changé. La radiation de l'hypothèque se fait auprès du Conservateur des hypothèques par l'intermédiaire d'un notaire, et sont supportés par le vendeur.

• L'assurance décès invalidité

Son objet est de rembourser tout ou partie du capital restant dû en proportion de ce qui a été souscrit par l'emprunteur.

L'assurance est souscrite la plupart du temps auprès de l'établissement prêteur. Toutefois, ce dernier ne peut refuser à l'emprunteur de souscrire une assurance auprès de la compagnie de son choix, dès lors que les garanties sont équivalentes à celles proposées par la banque

L'assuré peut résilier le contrat d'assurance emprunteur en notifiant à l'assureur ou à son représentant sa demande par lettre recommandée au plus tard quinze jours avant le terme de la première année de l'offre de prêt (décompté à partir de sa signature).

L'emprunteur va proposer au prêteur de substituer au contrat initial un contrat d'assurance alternatif.

A compter de la réception du contrat d'assurance proposé, le prêteur dispose d'un délai de dix jours ouvrés pour notifier à l'emprunteur sa décision d'acceptation ou de refus (motivé). Cette dernière sera notifiée à l'assureur par l'assuré.

L'assuré doit notifier à l'assureur la décision du prêteur ainsi que la date de prise d'effet du contrat d'assurance accepté en substitution par le prêteur.

Les ménages emprunteurs ont tendance à opter soit pour une assurance à 50% sur chaque tête, soit pour une assurance à 100% sur chaque tête. On peut considérer ces choix comme stéréotypés et évoquer toutes les formules de quotités intermédiaires qui peuvent constituer des alternatives pertinentes.

Afin de faciliter pendant la première année, l'exercice du droit de résiliation et de substitution du contrat d'assurance, la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, renforce l'information des emprunteurs sur ce droit et prévoit que les offres émises à compter du 1er janvier 2017 doivent préciser les documents que doit contenir la demande de substitution.

• L'assurance perte d'emploi

Les questions viseront à distinguer selon que l'assurance se présente sous la forme d'un simple report d'échéance, coûteux ou gratuit ou si elle se présente sous la forme d'une réelle prise en charge des mensualités. Les questions concerneront les durées d'ancienneté dans l'entreprise, les délais de carence, la durée et le montant total ou partiel de la prise en charge.

• L'acquisition amélioration

Le projet doit s'apprécier dans sa globalité. D'autres financements peuvent être mobilisés, notamment:

- Le prêt amélioration des organismes délivrant les prestations familiales (CAF et MSA)
- Les subventions et parfois les prêts des caisses de retraite
- Les subventions du Département, de la Région.

Il est également possible, dans certains cas, de bénéficier du CITE (Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique).

Le site Internet de l'ADIL : www.adil87.org, à sa rubrique « Amélioration de l'habitat », liste les aides financières et fiscales relatives à l'amélioration de l'habitat.

• Les aides au logement et l'accession

Les aides au logement sont l'allocation logement et l'APL. Elle peut être accordée à des ménages accédant à la propriété qui remboursent un prêt ou qui accèdent à la propriété dans le cadre d'une location-vente ou en viager. L'aide au logement est calculée en fonction :

- De la situation géographique du logement
- De la situation familiale du ménage (attention à l'âge des enfants)
- Du montant des mensualités
- Du patrimoine (sous certaines conditions)
- Du type de prêt : APL pour un prêt conventionné ou prêt PAS et Allocation logement pour un prêt bancaire immobilier.

L'ADIL 87 effectue une estimation de votre APL ou Allocation logement.

• Le crédit d'impôt pour la transition énergétique

Le taux est de 30% des dépenses d'acquisition des matériaux destinés à économiser l'énergie (liste consultable à l'ADIL 87) pour les logements à usage de résidence principale achevés depuis plus de 2 ans.

La pose n'est prise en compte que pour l'isolation thermique des parois opaques.

Il n'y a pas de condition liée à l'ampleur des travaux, ni d'obligation de réaliser un bouquet.

Les travaux doivent être réalisés par une entreprise certifiée RGE.

Il n'y a plus de conditions de revenus. Le cumul est possible avec un éco-prêt.

Le plafond de dépense à prendre en compte est le suivant :

- 8 000 € pour une personne seule
- 16 000 € pour un couple
- 400 € par personne à charge

Le plafond de la dépense est un plafond pluriannuel qui court sur une période de 5 ans.