

La lettre de Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

AVRIL 2003 ■ 16^{ème} ANNÉE

Investir dans le neuf

A une période où différents dispositifs tels que la loi Carrez, la loi SRU, la réglementation sanitaire (termite, amiante, plomb...) renforcent la protection des acquéreurs d'immeubles bâtis, il nous a semblé intéressant de regarder les garanties qu'offre le statut d'acquéreur d'un immeuble à construire, immeuble qui après achèvement sera normalement régi par les dispositions relatives à la copropriété. Même si la promotion et les immeubles neufs n'entrent pas dans les activités de Loiselet & Daigremont, nombre de nos clients investissent régulièrement dans des immeubles à construire. Nous espérons que ce tour d'horizon facilitera leurs démarches.

La vente en l'état futur d'achèvement est l'une des formes d'acquisition les plus fréquemment utilisées en réseau urbain.

Le législateur s'est donc intéressé à ce type d'acquisition, en faisant bénéficier de règles protectrices pour l'acquéreur.

LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE ET LE CONTRAT DE VENTE...

La vente en l'état futur d'achèvement est généralement précédée d'un contrat préliminaire, contrat par lequel le vendeur s'engage à réserver son logement au futur acquéreur. Dans ce cas, le dépôt de garantie versé par le candidat acquéreur est affecté à un compte incessible et insaisissable, et doit lui être restitué, dans un délai de trois mois dans les cas suivants :

- si la vente n'est pas conclue du fait du vendeur,
- si le contrat de vente ne correspond pas aux prévisions du contrat préliminaire,
- si le prêt destiné à financer la vente n'est pas obtenu.

Qu'un contrat préliminaire ait ou non été conclu, le projet de contrat de vente doit être notifié au candidat acquéreur un mois au moins avant sa signature, par le notaire du vendeur.

Le candidat acquéreur bénéficiera alors d'un délai de rétractation de 7 jours pendant lequel il pourra refuser de signer cette vente. Si la vente se réalise, sa forme et son contenu sont réglementés par la loi.

Le contrat de vente doit notamment mentionner, si le prix de vente est révisable et, dans ce cas, les modalités de sa révision.

Il doit comporter en annexe les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

Le règlement de copropriété doit être remis à l'acquéreur lors de la conclusion de la vente et il doit même lui avoir été communiqué avant celle-ci. Il est regrettable que certains acquéreurs ne jugent pas nécessaire d'en prendre connaissance dès sa remise...

Si le futur acquéreur n'y a pas renoncé par une mention écrite de sa main dans le

contrat, celui-ci est toujours conclu sous la condition de l'obtention du ou des prêts qui y sont mentionnés, condition qui court pendant un délai d'un mois.

Le vendeur est tenu de fournir à l'acquéreur une garantie d'achèvement de l'immeuble, ou à défaut, de remboursement de son prix. En cas de désordres affectant son bien, l'acquéreur bénéficiera, après la vente, d'une garantie d'assurance, dite dommage-ouvrages, destinée en principe à permettre le financement automatique des travaux de réfection.

La durée de cette garantie et de la responsabilité concomitante des constructeurs ne pourra être inférieure, pour les malfaçons les plus importantes, à dix ans, à compter de la réception de l'immeuble.

Ce délai n'est que de deux ans pour les malfaçons affectant les éléments dissociables du gros œuvre.

LA PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR...

Ces dispositions relativement favorables à l'acquéreur sont renforcées en cas de

TROIS NOUVELLES AGENCES LOISELET & DAIGREMONT EN RÉGION PARISIENNE

Notre souci permanent de nous rapprocher de nos clients nous conduit à ouvrir trois nouvelles agences :

► Versailles

2, rue du Pont-Colbert
78000 VERSAILLES
Tél : 01 39 24 30 80
Fax : 01 39 50 51 91
E-mail : agence.versailles@l-d.fr

► Orsay

3, rue Charles de Gaulle
91400 ORSAY
Tél : 01 69 29 68 00
Fax : 01 69 07 05 34
E-mail : agence.orsay@l-d.fr

► Longjumeau

2, place Charles Steber
91160 LONGJUMEAU
Tél : 01 64 48 81 25
Fax : 01 64 48 83 61
E-mail : agence.longjumeau@l-d.fr

Loiselet & Daigremont
soutient Huntington France...
Voir au verso >

Acheter ou louer
un appartement sur internet :
www.loiselet-daigremont.fr

prêt destiné au financement de son acquisition.

L'organisme qui a proposé le prêt doit en maintenir les conditions pendant une durée minimum de 30 jours, à compter de la réception de l'offre de prêt par le candidat acquéreur.

Si ce dernier accepte le prêt, il en sera néanmoins libéré, sans indemnité, dans l'hypothèse où la vente ne se réaliserait pas dans un délai minimum de quatre mois. Ce délai peut contractuellement être augmenté.

Une fois la vente et le prêt régularisés, l'acquéreur a la faculté de procéder au remboursement anticipé de son prêt.

Dans ce cas, l'indemnité susceptible de lui être réclamée par l'organisme de crédit ne peut, nonobstant toutes stipulations contractuelles contraires, dépasser l'équivalent d'un semestre d'intérêts, ou de 3% du capital du prêt restant dû.

À l'inverse, en cas de difficultés de remboursement du prêt, le juge peut accorder à l'acquéreur en difficulté, un délai de paiement pouvant atteindre deux années. Il peut également limiter le montant des intérêts dûs.

Il semble même qu'en cas de difficultés affectant l'exécution même du contrat de vente (en cas de vices de la construc-

tion par exemple), l'acquéreur aurait la faculté de demander au tribunal qu'il suspende les échéances (principal et intérêts) de son prêt.

■ LES LIMITES DE LA PROTECTION...

Ainsi présentées, ces règles concernant le contrat de vente et le contrat de prêt immobilier paraissent éminemment protectrices des droits de l'acquéreur de l'immeuble à construire.

Toutefois, elles peuvent paraître insuffisantes sur deux points essentiels :

- En cas de vices de la construction, le financement automatique par l'assureur dommage-ouvrages est souvent un leurre, surtout lorsque les désordres revêtent une certaine gravité. La mise en œuvre d'une procédure est souvent inévitable, avec sa lenteur, son coût et ses aléas. Une réforme de l'assurance construction avait, à ce sujet, été esquissée par le législateur, mais elle n'a pas abouti à ce jour. Elle serait partout bien utile.

- La garantie d'achèvement ne s'applique pas aux malfaçons proprement dites, mais aux seuls ouvrages non réalisés.

Il s'agit d'une garantie bancaire si les tra-

voux ne sont pas suffisamment avancés, si l'immeuble est grevé d'un privilège ou d'une hypothèque et si le vendeur ne justifie pas du financement de ces travaux à hauteur de 75% du prix de vente.

A l'inverse si l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque, ou si les fondations sont achevées et si le financement de la construction est assuré à hauteur de 75% du prix de vente prévu, le vendeur est dispensé de la fourniture d'une garantie bancaire d'achèvement de l'immeuble.

Sur ces différents points, l'acquéreur doit donc être vigilant :

- Il ne doit accepter de prendre livraison de son logement que s'il paraît exempt de vices,

- Il ne doit pas accepter d'être privé d'une garantie d'achèvement (ou de remboursement du prix de vente) à l'occasion de la souscription de son emprunt.

Sous ces réserves, l'acquisition d'un logement à construire est incontestablement avantageuse pour l'acquéreur en comparaison des autres formes d'acquisitions immobilières.

À PROPOS DE TÉLÉSURVEILLANCE...

Nous indiquions, dans le dernier numéro de la Lettre, que l'avenant 54 de la convention collective des gardiens d'immeubles interdisait, depuis le 1er janvier 2003, de conclure de nouveaux contrats de travail de salariés logés prévoyant des astreintes de nuit et de week-end.

Il est probable que ce dispositif sera prochainement étendu aux contrats de travail en cours.

Certains d'entre vous ont répondu à notre questionnaire sur la télésurveillance en nous demandant de conserver les astreintes à l'occasion de la signature d'un nouveau contrat, considérant alors que la mise en place d'un système de télésurveillance ne se justifierait pas.

Outre le fait que la télésurveillance permet d'assurer des prestations autres que le remplacement des gardiens, il convient d'insister sur l'impossibilité de faire figurer une disposition de cet ordre dans un nouveau contrat de travail. Nous ne pouvons que refuser de telles demandes, même si nous comprenons cette démarche car l'illégalité qu'elle induirait serait susceptible de se voir sanctionnée par un tribunal.

Nous reviendrons prochainement sur ce sujet, à la lumière des résultats du sondage et des questions qu'il a suscitées.

"Aimer c'est agir" Victor Hugo.

■ LOISELET & DAIGREMONT SOUTIENT HUNTINGTON FRANCE

Loiselet & Daigremont a décidé, dans le cadre d'une action de mécénat, de soutenir l'association Huntington France dans son combat contre la maladie.

Depuis 1978, date de sa création, l'association Huntington France lutte sans relâche contre la chorée de Huntington, maladie neuro-dégénérative d'origine génétique. La maladie de Huntington touche, aujourd'hui, plus de 18.000 personnes en France et reste malheureusement incurable, malgré les avancées de la recherche. Le gène incriminé, identifié en 1993, se transmet par un malade à sa descendance dans 50% des cas ; c'est donc une véritable épée de Damoclès qui pèse sur les familles, génération après génération.

Venir en aide à ces familles souvent désemparées, informer sur la maladie par une communication adaptée, la faire reconnaître par les pouvoirs publics, mais aussi contribuer financièrement à la recherche, ce sont les priorités de Huntington France dont les bénévoles œuvrent avec une constance digne d'admiration. Un réseau de 4 délégations et de 24 antennes réparties sur l'ensemble du territoire permet ainsi une proximité cruciale avec les malades et la poursuite de l'animation locale indispensable.

Soutenue par un Comité Scientifique constitué des meilleurs spécialistes français, Huntington France a déjà parcouru un long chemin.

L'association ne pourra, toutefois, relever ses défis à venir (le problème crucial du placement des malades, par exemple) que si elle en a les moyens humains et, naturellement, financiers.

Loiselet & Daigremont est heureux de s'associer à cette noble cause qui mérite notre soutien.

Nous prendrons ainsi part,

le samedi 14 juin prochain à l'organisation de la Première Journée Nationale Huntington France

pendant laquelle toutes les forces constituant l'association seront mobilisées dans un même but : **informer et récolter les fonds nécessaires à son action.**

Si vous aussi, vous souhaitez apporter votre aide à cette association, contactez :

Huntington France - 44, rue du Château des Rentiers 75 013 Paris

Téléphone 01 53 60 08 79 - huntingtonfrance@wanadoo.fr

Pour en savoir plus sur la maladie : "Le test", de Jean Baréma (Editions Jean-Claude Lattès)