



Comment vous protéger lorsque vous achetez sur plan?

Même si vous bénéficiez d'une protection légale étendue lors d'un achat sur plan, voici cinq conseils pour maximiser vos chances d'être un propriétaire satisfait!

Sven Vonck

Acheter une maison ou un appartement sur plan, c'est acquérir une habitation qui n'existe pas encore. «Comme si vous achetiez une idée en l'air. La loi Breyne a dès lors encadré strictement l'activité des promoteurs immobiliers. La législation garantit à l'acheteur que l'habitation lui sera livrée et le protège aussi contre les conséquences d'une éventuelle faillite du promoteur», explique Vincent Sagaert, professeur de droit immobilier à la KU Leuven et avocat chez Eubelius. La loi Breyne fixe notamment les modalités de paiement, prévoit une garantie obligatoire pour les promoteurs immobiliers et régit la responsabilité en cas de malfaçons. Mais à quoi l'acheteur doit-il plus particulièrement faire attention?

Conseil 1

Constatez à temps les défauts visibles

La loi Breyne prévoit une double réception pour les achats sur plan. La réception provisoire a lieu généralement lorsque l'acheteur s'installe dans l'habitation. La réception définitive n'intervient qu'au terme d'une période d'au moins un an. «Cela doit permettre aux occupants d'engager la responsabilité du promoteur immobilier pour des problèmes qui n'étaient pas visibles au moment de la réception provisoire. On pense aux fissures, aux taches d'humidité ou aux problèmes de stabilité», précise Vincent Sagaert. Pour les problèmes déjà visibles lors de la réception provisoire, vous devez immédiatement faire part de vos réserves au promoteur immobilier. Par la suite, ce sera trop tard, sauf bien sûr s'il s'agit de défauts graves qui relèvent de sa responsabilité décennale.

Conseil 2

Fixez un nombre maximum de jours sans travaux

Le contrat conclu avec le promoteur immobilier doit mentionner obligatoirement le délai d'exécution. L'acheteur et le promoteur peuvent en convenir librement. Généralement, le contrat stipule que la période d'exécution sera prolongée du nombre de jours pendant lesquels les travaux n'ont pas pu avancer pour cause de congés du bâtiment ou d'intempéries. «Si l'acheteur peut tenter de négocier ce point, en pratique, un accord est difficile à trouver. Il peut en tout cas essayer de fixer un nombre maximum de jours sans travaux», conseille-t-il.

LE SAVIEZ-VOUS?

Il n'existe que deux situations où le promoteur peut s'écarter du prix convenu: en cas d'indexation du prix des matériaux, des salaires et des charges sociales, et si l'acheteur demande lui-même des travaux complémentaires ou choisit des finitions plus onéreuses.



Conseil 3

Imposez une indemnisation élevée en cas de retard

Le promoteur immobilier doit payer une indemnité s'il dépasse le délai d'exécution convenu. Cette indemnité doit être fixée dans le contrat. *«Les acheteurs ne prêtent pas assez attention à la clause de pénalité et acceptent sans rechigner l'indemnité proposée par le promoteur. Mais plus l'indemnité sera basse, moins le promoteur sentira la pression de finir les travaux à temps»*, explique Vincent Sagaert. Idéalement, l'acheteur demandera un dédommagement mensuel correspondant à la valeur locative du bien. Si vous pouvez louer l'appartement pour 1.000 euros, l'indemnité pour réception tardive sera au moins de 33 euros par jour de retard. Généralement, l'indemnité varie de 20 à 30 euros par jour. Les clauses prévoyant un montant supérieur à 35 euros sont peu fréquentes.

Conseil 4

Anticipez les coûts supplémentaires

Le promoteur immobilier doit respecter le prix total convenu dans le contrat conclu avec l'acheteur. Il n'existe que deux situations où le promoteur peut s'écarter du prix convenu. La première est l'indexation du prix des matériaux, des salaires et des charges sociales. L'ampleur de cette augmentation est fixée par la loi. Le prix total peut par ailleurs être majoré si l'acheteur demande lui-même des travaux complémentaires ou choisit des finitions plus onéreuses. Dans ce dernier cas, il vaut mieux anticiper cette possibilité à la signature du contrat. *«Dans certains contrats, une clause exclut expressément tous travaux supplémentaires. Et si cette possibilité est prévue, le contrat ne spécifie pas son incidence sur le prix. Il importe donc de détailler le plus possible cette éventualité dans le compromis. Sinon, les coûts additionnels peuvent vite grimper»*, souligne Vincent Sagaert. En signant le contrat, gardez donc bien à l'esprit que vous pourriez changer d'avis. Si vous choisissez la cuisine de base, stipulez bien dans le contrat ce que vous coûterait la version plus luxueuse. Vous laisserez ainsi plusieurs options ouvertes.

Conseil 5

Lisez attentivement les statuts de la copropriété

L'acheteur d'un appartement sur plan ne manque (quasi) jamais d'éplucher le contrat conclu avec le promoteur immobilier, mais il néglige souvent de lire les dizaines de pages de l'acte de base et du règlement de la copropriété, que le promoteur doit également lui soumettre. *«Cela conduit parfois à de mauvaises surprises, comme lorsque les acheteurs découvrent que leurs contributions aux charges communes de l'immeuble sont disproportionnées»*, prévient Vincent Sagaert. Ces charges doivent également être bien comprises dès le début. Mais la marge de négociation est limitée, voire inexistante, surtout si d'autres acheteurs ont déjà signé le contrat de copropriété.