

Acheter sur plan, bonne ou mauvaise idée ?

Acquérir un appartement ou une villa, ce n'est pas rien. Et, lorsqu'il s'agit d'un bien flambant neuf, l'opération se fait souvent par le biais d'une vente sur plan ou clés en main.



PHILIPPE PRALONG
Avocat-notaire, Crans-Montana

Concrètement, l'acheteur va payer des acomptes au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le premier acompte consiste à payer le terrain (et éventuellement une partie des travaux déjà exécutés), ce qui correspond souvent aux fonds propres demandés par une banque pour un achat « standard ». Les acomptes suivants sont ensuite versés selon les diverses étapes de la construction. L'établissement bancaire interviendra dans le paiement des acomptes, mais il faut évidemment avoir l'accord de principe quant au financement au moment de la signature du contrat. Ces paiements par acomptes permettent d'avoir un certain contrôle et une certaine protection pour l'acheteur. Il est toutefois prudent de prévoir dans le contrat que, si la construction n'avance plus, l'acheteur peut arrêter de payer les acomptes ou peut également prévoir des pénalités en cas de retard dans la livraison de l'appartement ou de la maison.

Il faut donc être attentif au contrat qui va être signé avec le vendeur, respectivement le constructeur-promoteur-entrepreneur. En effet, il s'agit d'une étape cruciale pour éviter les mauvaises surprises.

Deux variantes

Première variante : le vendeur-promoteur vend le terrain à l'acheteur et signe, ensuite avec lui, un contrat d'entreprise indépendant pour la construction. Dans ce cas, un acte de vente authentique pour le terrain (ou la quote-part de terrain pour un appartement) est signé avec le vendeur-promoteur, lequel est couplé avec un contrat d'entreprise sous simple forme écrite qui est signé avec le constructeur, lequel peut être le vendeur-promoteur lui-même, mais aussi une tierce personne ou entité (autre entrepreneur) qui s'occupe de la construction.

L'avantage principal de cette première variante consiste à être directement inscrite au Registre foncier comme propriétaire, ce qui peut rassurer l'acheteur par rapport à sa première « mise de fonds ». Cependant, des inconvénients peuvent apparaître, à savoir que le promoteur-vendeur n'assumera plus aucune responsabilité dans la phase de la construction, notamment si un contrat est signé avec une entreprise tierce, laquelle pourrait, par exemple, faire faillite; le propriétaire pourrait donc se retrouver avec une construction inachevée, sans possibilité de se

retourner contre le vendeur-promoteur, respectivement l'entrepreneur. En outre, le contrat d'entreprise sous forme écrite est souvent rédigé par l'entrepreneur et imposé au futur propriétaire.

Deuxième variante : le vendeur-promoteur signe un contrat de vente sur plan ou clés en main avec l'acheteur qui comprend les deux aspects, soit l'achat du terrain (vente) et la construction (contrat d'entreprise ou descriptif de construction). Les parties sont alors liées par un seul et unique contrat sous forme authentique, lequel offre une plus grande valeur juridique. Dans ce cas, la composante « entreprise » qui y est intégrée peut être « contrôlée » par un homme de loi, le notaire en l'occurrence, dans le but d'assurer un équilibre entre les parties. Là encore, l'acheteur peut exiger d'être inscrit comme propriétaire dès le paiement du premier acompte.

En achetant sur plan, le ou les contrats initiaux signés sont donc fondamentaux; l'acheteur doit s'entourer de professionnels et bien analyser les prestations qui seront prévues pour son futur logement, tout en prévoyant des « garde-fous » en cas de problèmes (en particulier la garantie pour les défauts). Il faut également bien se renseigner sur l'entité qui réalisera la construction. Enfin, il faut « garder un œil » sur le chantier pour s'assurer que tout se passe bien!

CE QU'IL FAUT RETENIR :

- Selon les cantons, la pratique de l'achat sur plan ou clés en main varie pour des raisons de fiscalité.
- Dans les cantons où le droit de mutation est prélevé tant sur le terrain que sur la construction, il est préférable d'intégrer la vente du terrain et le contrat d'entreprise dans un seul acte authentique.
- Dans les autres cantons où il est en principe d'usage de séparer les deux contrats, il faut faire attention à les coordonner et à se faire conseiller par un professionnel (notaire ou avocat), aussi en lien avec la rédaction du contrat d'entreprise.