

## **Vente sur plans avec contrat d'entreprise générale**

### **Explication de ce type de vente**

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier sur plans, il est parfois difficile de comprendre toutes les démarches à effectuer, afin de finaliser cet achat.

C'est pourquoi nous vous proposons de vous expliquer en quelques points la vente sur plans, afin de clarifier son déroulement.

### **Qu'est-ce que la vente sur plan ?**

La vente sur plan est le fait d'acquérir un bien immobilier, que ce soit une maison ou un appartement, qui n'est pas encore construit ou éventuellement en cours de construction.

### **Quel est le fonctionnement ?**

Lors de ce type de vente, vous achèterez dans un premier temps uniquement le terrain au propriétaire. Ce montant représente généralement entre 20 et 30% du prix total de l'achat de votre bien. En parallèle, vous signerez un contrat d'Entreprise Générale ou Totale avec le constructeur de votre bien. Ce dernier vous permet de protéger votre investissement et également de connaître le déroulement de la construction. À noter que d'autres formes de ventes sur plans existent, cependant celle citée ci-dessus est la plus courante.

### **Quelle démarche dois-je faire afin d'obtenir un financement ?**

Pour ce type de vente, il est nécessaire de contracter un crédit de construction, c'est-à-dire, un prêt bancaire correspondant à la durée des travaux de réalisation.

Comme pour tout crédit, vous devez avoir un apport de 20% de fond propres correspondant au 20 % du prix de vente du bien. Minimum 10% doivent être issus d'une épargne personnelle provenant d'un compte épargne ou d'un 3<sup>ème</sup> pilier. Il est possible d'ajouter à cela, 10% provenant du 2<sup>ème</sup> pilier (LPP ou prévoyance professionnelle obligatoire).

Cet apport de 20% servira à payer tout ou partie du prix du terrain et le solde soit 80% sera couvert par le crédit de construction. Le crédit de construction servira donc à payer l'Entreprise Générale ou Totale au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Les acomptes ainsi que leurs montants et leurs échelonnements sont indiqués dans le contrat précédemment signé avec l'Entreprise Générale ou Totale. Cette dernière se charge dès lors de régler les sous-traitants pour le bon déroulement des travaux. De manière générale, ces acomptes sont répartis en 4 à 7 paiements. La banque vous facturera des intérêts intercalaires : intérêt durant la période de construction.

### **Lorsque la construction est terminée, que dois-je faire avec mon crédit de construction ?**

Dès l'objet terminé, vous devrez consolider votre crédit bancaire ou le transformer en prêt hypothécaire. C'est à ce moment-là que vous aurez la possibilité d'éventuellement changer d'établissement bancaire, de définir un taux fixe, etc.

### **Quels sont les avantages de ce type de vente ?**

Dans toutes ventes immobilières, l'acheteur doit payer un droit de mutation, qui est dans le Canton de Vaud de 3,3% du prix global payé chez le notaire. L'avantage de la vente sur plan est que vous ne payez le droit de mutation que sur le prix du terrain, du fait que vous achetez uniquement ce dernier en premier temps.

Il faudra également prendre en compte les honoraires du notaire qui aura établi tous les documents en vue de l'achat du bien. En général, nous estimons les frais d'achat à environ 5% du prix d'achat indiqué sur l'acte notarié.

*Attention* : lors d'un achat en cours de chantier, vous payerez les droits de mutations en fonction de l'avancement des travaux, c'est-à-dire la part du terrain + la construction déjà effectuée.

La vente sur plan vous permet de choisir tous les aménagements intérieurs de votre bien, et de ce fait, vous offrir un espace de vie correspondant totalement à votre recherche et ne nécessitant aucuns travaux durant plusieurs années.

### **À quoi dois-je faire finalement attention ?**

Le dernier point sur lequel nous souhaitons attirer votre attention, est que nous vous recommandons de prévoir un budget supplémentaire pour les éventuelles plus-values auquel vous devrez faire face selon vos choix. Ce budget ne sera de toute façon pas perdu et pourra être réutilisé pour l'aménagement de votre nouveau bien.

Morges, mars 2020