



## vente d'un appartement neuf en vefa

Par **clonou**, le **06/02/2012** à **21:43**

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente pour un T4 sur plan (disponible dans un an). lors de la signature de l'acte authentique, je n'aurai recours qu'à un seul prêt bancaire (6% du montant de l'achat).

Faut il, comme me l'indique le vendeur, d'emblée consigner l'intégralité du montant de l'opération d'achat sur un compte chez le notaire (caisse des dépôts et consignations), ou bien, puis-je m'acquitter des échéances appels de fonds à mesure de l'avancée des travaux par des virements issus de mon propre compte bancaire; cette dernière mesure me permettrait d'obtenir des intérêts sur des sommes pas encore bloquées.

Merci d'avance pour votre aide

Par **damlot**, le **07/02/2012** à **01:04**

Attention, l'acquisition d'un bien en VEFA est une opération économiquement et juridiquement risquée ...

Le principe est que les paiements doivent être faits par acomptes successifs **au fur et à mesure** de l'avancement des travaux, comme mentionné dans le contrat.

**IL EST IMPERATIF DE VERIFIER QUE L'AVANCEMENT [s]REEL[/s] DES TRAVAUX CORRESPOND BIEN A CHACUN DES ACOMPTES DEMANDES.**

C'est pourquoi, je vous conseille vivement de garder la maîtrise des paiements, plutôt que de confier l'argent au Notaire qui paiera en fonction des demandes du promoteur sans vérifier si concrètement les travaux avancent bien ...

Trop souvent, on voit des acheteurs qui ont réglé quasiment la totalité du prix, alors que la construction n'est même pas encore en hors d'eau, hors d'air (et même parfois avec de grosses malfaçons). Puis, le promoteur fait, comme par hasard, faillite et l'acheteur se retrouve dans une situation catastrophique.

Les assurances (garantie décennale, assurance dommages-ouvrages) refusent de garantir car l'ouvrage n'a pas fait l'objet d'une réception. Or, SEUL LE PROMOTEUR-VENDEUR PEUT FAIRE LA RECEPTION, pas l'acheteur ... autant dire que si le promoteur est en faillite,

il s'en moque royalement de faire la réception.

Si la vente en VEFA est faite avec une [s]garantie extrinsèque[/s], c'est-à-dire avec le cautionnement d'une banque, on peut espérer que la défaillance du promoteur sera plus ou moins prise en charge par cette banque.

Mais si la VEFA a été prévue uniquement avec une [s]garantie intrinsèque[/s], alors vous vous retrouvez vraiment dans la m...

Je ne veux pas vous effrayer inutilement, mais j'insiste sur la nécessité de vérifier avant chaque nouveau paiement que l'avancement réel des travaux correspond. Sinon, il faut être ferme, quitte à vous faire assister d'un avocat et/ou d'un expert en bâtiment.

Il est vrai que les avocats ne connaissent dans leur cabinet que "les trains qui arrivent en retard", mais ce que je décris n'est malheureusement pas rare.

exemple : un client a payé 300.000 € pour sa maison, le promoteur a fait faillite alors que le chantier était loin d'être terminé, en plus on découvre un gros problème (risque d'effondrement) qui, à dire d'expert judiciaire, oblige à détruire complètement la maison et la reconstruire, pour un coût estimé par l'expert à ... 500.000 € ... et aucun assureur ne veut prendre en charge le sinistre !

***Dans une opération montée de façon orthodoxe , chaque tranche d ' achèvement partiel fait l ' objet au coup par coup d ' une attestation délivrée par l ' architecte qui pilote le projet , faisant foi de la réalité de l ' accomplissement révolu de chacune des tranches ( ex : " plâtres achevés " ... )***

***Et l ' architecte est obligatoirement assuré***

***Les débloquages successifs de fonds correspondant à l ' avancement des travaux n ' ont lieu qu ' au vu de ces attestations de l ' architecte et donc sous sa responsabilité professionnelle***

Par damlot, le 07/02/2012 à 09:42

Quelqu'un, [s]sous mon compte[/s] (!!!), a ajouté cela à mon message :

***Dans une opération montée de façon orthodoxe , chaque tranche d ' achèvement partiel fait l ' objet au coup par coup d ' une attestation délivrée par l ' architecte qui pilote le projet , faisant foi de la réalité de l ' accomplissement révolu de chacune des tranches ( ex : " plâtres achevés " ... )***

***Et l ' architecte est obligatoirement assuré***

***Les débloquages successifs de fonds correspondant à l ' avancement des travaux n ' ont lieu qu ' au vu de ces attestations de l ' architecte et donc sous sa responsabilité professionnelle' architecte et donc sous sa responsabilité professionnelle***

Ce n'est pas faux, mais je ne suis pas l'auteur de cet ajout.

### **COMMENT EST-CE POSSIBLE ?**

Sur le fond, je réponds : oui, quand l'opération est montée de façon orthodoxe ... Mais l'acheteur ne sait pas forcément comment le chantier est géré ... ni si l'architecte met fin à sa mission parce qu'il n'est pas payé ...

Par **clonou**, le **07/02/2012 à 19:18**

Merci pour ces précieux conseils

***Conclusion : Vérifiez si votre promoteur a bien " pignon sur rue " et les reins solides  
Pour celà , une petite vérif sur INFOGREFFE devrait permettre de connaître ,  
notamment l'ancienneté de sa boîte , et quelques intéressants éléments comptables et  
de gestion éclairant sa crédibilité  
Voir également ses précédents programmes***

***( de rien..... )***

**@ Damlot :**

***[citation]si l'architecte met fin à sa mission parce qu'il n'est pas payé[/citation]  
Plus d ' architecte => pas d ' attestation => plus de déblocage des fonds de paiement  
de la tranche ( niet paiement )***