



Achat d'une maison en construction

Par **orion81**, le **04/10/2011** à **14:23**

Bonjour,

J'ai besoin de votre aide !

Nous sommes intéressés par l'achat d'une maison [s]qui est vendue et actuellement construite par le vendeur lui-même[s] (qui travaille dans une société de "maison clé en main"). Le vendeur avait mis la maison sur un site d'annonces sur internet en précisant dans l'annonce que la maison était en construction (hors d'eau hors d'air) et que le futur acheteur aurait la possibilité de choisir les aménagements intérieurs dans la limite du prix fixé dans l'annonce par le vendeur.

Nous avons vu la maison et elle nous intéresse mais nous voudrions savoir plusieurs choses:

- Quelques sont les précautions à prendre notamment en terme de garantie vis à vis du constructeur ?
- Quel sera le montant des frais de notaire vu qu'il s'agit d'une maison neuve jamais habitée et jamais vendue auparavant, frais de notaire réduits ou pas ?

Merci d'avance pour vos réponse.

Par **fif64**, le **05/10/2011** à **20:17**

Transaction assez sensible en raison des différentes lois destinées à protéger l'acquéreur d'un logement à usage d'habitation.

S'il envisage de vous vendre la maison avant son achèvement (on entend par achèvement, la maison qui est habitable), il ne peut le faire que par le biais d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (généralement connue sous le nom de vente sur plans et plus souvent utilisée en copropriété).

Dans ce cas, c'est assez complexe pour lui, car il devient Promoteur Immobilier, et doit donc se soumettre à certaines règles (requérir de la banque une garantie financière d'achèvement, souscrire une assurance dommage ouvrage s'il ne l'avait pas fait avant, avoir un compte centralisateur, etc.)

Mais c'est la seule manière pour qu'il puisse recevoir de l'argent avant de finir les travaux.

Dans ce cas, vous paierez une taxe de 0,715% (frais de notaire réduits), mais par contre, votre vendeur sera soumis à la TVA, donc il pourrait vouloir vous en faire supporter une partie par une augmentation du prix.

Soit il finit les travaux, puis vous signer un contrat une fois la maison achevée. Le risque est qu'il trouve un autre acquéreur car vous ne pouvez pas signer de compromis de vente avant l'achèvement.

Soit il vous vend la construction en l'état, et vous la faites finir par quelqu'un d'autre, **MAIS PAS PAR LUI.**

Dans ce cas, vous paierez 5,09% du prix de la maison, mais il faudra trouver des artisans qui accepteront de finir le boulot commencé par quelqu'un d'autre, et les seuls qui accepteront vous demanderont de prendre une assurance qui vous coutera très cher.

Par **lili**, le **14/02/2012** à **09:34**

bonjour je viens de me renseigner depuis 2011 la loi a changé on passe sur un enregistrement donc frais de notaire plus élevé exemple moi pour une maison à 190 000 je paie un peu plus de 13 000 et non un peu plus de 5 000
changements suivants- Des 4 lois de finances rectificatives pour 2011 et de la loi de finances pour 2012 avec les taux de Droits d'enregistrement et de TVA en vigueur au 1er Janvier 2012.
dons attention au simulation sur le net tout a changé depuis 2011. cordialement

Par **chaber**, le **14/02/2012** à **17:57**

bonjour,

Il y a un risque à acheter un tel bâtiment car il n'y aura pas d'assurance Dommages Ouvrages.

Concernant la garantie décennale, le vendeur en sera tenu personnellement responsable.

S'il survient un problème à ce titre, ce que ne vous souhaite pas, il faut vous attendre à aller en justice