



ACQUERIR « SUR PLANS » - VEFA

1^{ère} phase : De la signature de l'acte authentique de vente à la livraison

GARANTIE EXTRINSEQUE D'ACHEVEMENT :

Permet de garantir l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par l'**ACQUEREUR** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

En contrepartie : les versements exigibles du prix de vente, doivent être effectués sur le **compte centralisateur** mentionné aux termes de l'acte authentique de vente.

TRANSFERT DE PROPRIETE :

- Terrain + ouvrages existants : au jour de la signature de l'acte de vente
- La construction : au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

TRANSFERT DE JOUISSANCE :

- A la livraison de la construction par le constructeur / vendeur

Conséquences :

- Aucune charge (impôt, assurance ...)
- Le **VENDEUR** garde le statut de **MAÎTRE DE L'OUVRAGE** : il contracte avec les prestataires, les artisans ...
SEULE INTERDICTION : il ne peut effectuer aucune modification du lot vendu.

2^{ème} phase : Fin de la construction et livraison

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité apparus avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 C.C.H
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 al 2 Code civil
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

URBANISME : Obtenir du **VENDEUR** la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ainsi que l'attestation de non contestation de la conformité de l'immeuble / du lotissement / de la maison

DOCUMENTS A CONSERVER :

- Titre de propriété,
- Le dossier de construction
- Les assurances du constructeur + attestation d'acquit des primes,
- Plans divers (des lots, de masse, de division, de bornage, de servitude, de la construction...)
- Le règlement de copropriété / cahier des charges de lotissement
- Diagnostics.