



PAR LOÏC SAUVIN

Achat «clefs en mains» ou en «quote-part terrain»?

A Genève, on distingue habituellement deux façons d'acquérir un logement sur plan. La première est la promesse de vente au début du chantier, suivie d'un acte d'achat à la fin de la construction (achat dit «clefs en mains»). La seconde consiste en l'achat du terrain à l'ouverture du chantier et en la conclusion simultanée d'un contrat d'entreprise portant sur la construction du logement (achat en «quote-part terrain»). Le processus d'achat a une influence sur les contrats à signer, sur la responsabilité de la construction et sur le financement. Tour d'horizon.



Dans le cadre d'une acquisition dite «clefs en mains», l'acheteur est, dans un premier temps, invité à signer une promesse de vente-achat avec le vendeur.

Clefs en mains

Dans le cadre d'une acquisition dite «clefs en mains», l'acheteur est, dans un premier temps, invité à signer une promesse de vente-achat avec le vendeur. Aux termes de cet acte notarié, le vendeur s'engage à construire et à livrer un logement conforme aux plans et au descriptif de la construction, à un prix convenu et dans un délai déterminé. L'acheteur s'oblige, quant à lui, à signer l'acte d'achat et à payer le solde du prix au moment de la livraison du bien.

A la fin des travaux dont le vendeur assume seul la responsabilité, les parties procèdent habituellement à un état des lieux et signent un procès-verbal mentionnant les éventuels travaux de retouche à effectuer. L'acte d'achat est signé dans les jours qui suivent l'état des lieux. C'est seulement après la signature de cet acte que l'acheteur devient propriétaire.

En ce qui concerne le financement, il s'agit de verser, lors de la promesse, un acompte (souvent 20% du prix) servant à alimenter le crédit de construction. En principe, les avoirs de prévoyance (2^e et 3^e piliers) ne peuvent pas être retirés à l'étape de la promesse. Quant à l'hypothèque, il ne peut en être question à ce stade, dès lors que l'acheteur n'est pas encore propriétaire du bien à hypothéquer.

Seuls des fonds propres peuvent servir à financer l'acompte. En outre, les plus-values, souvent payables à la commande (et pas seulement à la livraison du bien), impliquent que l'acheteur conserve quelques fonds propres disponibles en cours de chantier. Le solde du prix (souvent 80% du prix) est dû lors de la signature de l'acte d'achat. Emprunt hypothécaire et avoirs de prévoyance (s'il s'agit d'acheter sa résidence principale) peuvent alors être utilisés librement.

Quote-part terrain

Dans le contexte d'une acquisition en «quote-part terrain», l'acheteur acquiert le terrain ou une quote-part de celui-ci (dans l'hypothèse d'un appartement en PPE) à l'ouverture du chantier. Il conclut simultanément un contrat d'entreprise portant sur la construction du logement. Par le biais de ce contrat, l'acheteur charge une entreprise de réaliser les travaux pour un prix convenu. L'acheteur devient le maître d'ouvrage. Il est de ce fait tenu de trouver un remplaçant à l'entreprise si cette dernière n'est plus en mesure d'exécuter les travaux.

Le prix de la construction est payable par tranche, à mesure de l'avancement des travaux. En plus du descriptif des travaux et des plans, le contrat d'entreprise contient un échéancier des paiements à effectuer en mains de l'entreprise.

Contrairement à l'acquisition «clefs en mains», l'acheteur devient ici propriétaire au début du chantier et non pas à la livraison du bien. Ainsi, toutes les sources de financement (hypothèque et avoirs de prévoyance) sont en principe ouvertes dès ce moment-là. Le prix du terrain doit être payé en intégralité lors de son acquisition. La construction est en principe financée par un crédit de construction que l'acheteur contracte auprès d'une banque et qui permet de régler les différentes tranches du contrat d'entreprise. A noter qu'à la différence de l'acquisition «clefs en mains», l'acheteur commence à payer des intérêts bancaires dès l'ouverture du chantier et non pas seulement à la livraison du logement.

Quel que soit le processus d'achat, votre notaire saura vous guider et vous expliquer les particularités de votre acquisition! ■