

LES DIFFERENTES ETAPES DE VOTRE ACHAT

<u>Contrat de Réservation.....</u>	<u>2</u>
<u>VOTRE DOSSIER DE FINANCEMENT.....</u>	<u>3</u>
<u>LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE.....</u>	<u>4</u>
<u>DURANT LA CONSTRUCTION.....</u>	<u>5</u>
<u>Les Appels de Fonds.....</u>	<u>6</u>
<u>Les Visites du Chantier.....</u>	<u>7</u>
<u>VOS PRESTATIONS.....</u>	<u>8</u>
<u>LES TRAVAUX MODIFICATIFS ET SUPPLÉMENTAIRES.....</u>	<u>9</u>
<u>REMISE DES CLÉS – LA LIVRAISON.....</u>	<u>10</u>
<u>ANNEE DE PARFAIT ACHEVEMENT.....</u>	<u>11</u>

Vous Achetez sur PLANS

"Acheter sur plan" signifie que votre logement n'est pas encore construit ou est en cours de construction.

Le régime juridique de votre acquisition est alors celui de la vente en l'État Futur d'Achèvement (VE.EA.), soumis à la loi du 3 janvier 1967.

Dans ce cas vous signez un <

Contrat de Réservation

Dans lequel figure,

/"Les noms, coordonnées et civilités du **r² servataire**'(Vous) et du **r² servant**'(Nous)

/"Les **conditions générales** définissant les obligations du r² servant pour que la vente se réalise"(permis de construire, assurance, garantie d'achèvement, ect...)

/"Les conditions particulières précisant les **caractéristiques de votre logement** comme sa surface habitable, la date prévisionnelle de son achèvement, son prix"et la **date prévisionnelle de remise des clés**.

/"Le **prix de vente** ainsi que les charges qui lui sont associées, frais de notaire, hypothèques, frais de prêt, ect...)

/"Un échéancier des règlements (**Appels de Fond**) à faire durant la durée de la construction.

/"Un **dépôt de garantie** qui restera dans la comptabilité du notaire jusqu'à la réalisation de la vente authentique. Le montant de ce dépôt sera **fixé de manière conventionnelle** et ne pourra dépasser 5% du prix de vente.

/"Les **conditions particulière de votre financement** accompagné d'un calendrier spécifiant les dates de dépôt et d'obtention de vos demandes. (Prêts, Assurances, etc...)

/"La notice technique de vente qui précise **les choix techniques et les prestations** livrées avec votre logement.

Le Plan de votre appartement ou de votre villa, ainsi que les principaux plans de l'ensemble immobilier.

Nous vous proposons pour cette étape de **bénéficiaire de l'assistance de notre notaire** ou de faire intervenir votre propre conseil.

Le contrat de r² reservation n'est pas un acte de vente définitif. Toutes les modifications apportées à la construction, aux délais, aux choix techniques ainsi qu'aux plans vous seront systématiquement transmis dans le mois précédant la signature de l'acte authentique. Dès sa signature, l'acte authentique annulera tous les documents du contrat de reservation.

Votre Dossier de Financement

A compter de la signature de votre contrat de réservation,

vous **disposez de deux mois** pour finaliser le montage de votre plan de financement et obtenir vos prêts.

Nous vous remercions de bien vouloir tenir compte de ce délai afin de vous éviter tout retard dans le déroulement de votre acquisition.

Toute **notre équipe est à votre disposition** pour vous aider dans la constitution de votre dossier de financement.

Nous vous proposons également de rencontrer différents conseillers ou courtiers qui connaissant nos produits et nos méthodes de travail pourront **traiter rapidement** vos demandes et vous faire profiter de **montage financier**

RECHERCHER LE FINANCEMENT OPTIMAL POUR VOTRE ACQUISITION

Vous pouvez être amenés à contracter un emprunt pour financer votre acquisition.

Il est alors important de déterminer votre capacité de remboursement, en fonction de vos ressources et de votre endettement actuel. Votre endettement total ne devra généralement pas être supérieur à 30 % de vos ressources.

Les prêts vous seront proposés à des conditions sensiblement différentes d'un établissement de crédit à l'autre.

Dans la détermination de votre choix, plusieurs paramètres sont à prendre en compte :

- le taux,
- la durée du prêt
- le coût des assurances
- les frais de dossier
- les garanties prises par le prêteur
- et les conditions particulières de remboursement

CONSTITUER VOTRE DOSSIER DE FINANCEMENT

Après avoir consulté un ou plusieurs établissements de crédit pour définir le plan de financement le mieux adapté à votre situation, vous constituerez alors votre dossier de financement.

Si les documents nécessaires à sa constitution sont différents d'un établissement de crédit à l'autre, il vous sera généralement demandé :

- Votre contrat de réservation
- Les justificatifs de vos revenus mensuels
- Les avis d'imposition des 2 années précédentes • Une attestation d'apport personnel
- Une fiche familiale ou individuelle d'état civil.

Votre établissement de crédit vous fera alors parvenir une offre de prêt qu'il vous faudra lui retourner acceptée, après un délai de réflexion minimum de 10 jours.

Afin de compléter votre dossier et de préparer l'acte authentique de vente avec le notaire, nous vous remercions d'adresser une copie de l'accord et de l'offre à notre responsable clientèle dans les deux jours suivant leur réception.

La Signature de l'Acte de Vente

Votre **réservation sera confirmée** par la signature, chez le notaire, de **l'acte authentique** de vente dans le délai prévu dans votre contrat de réservation.

La date de cette signature sera fixée avec le notaire, selon vos disponibilités.

Si toutefois, vous ne pouvez pas vous déplacer chez le notaire, vous avez la possibilité de **vous y faire représenter**.

Le notaire joue un rôle essentiel dans votre acquisition.

En effet, en son étude, est déposé l'ensemble des documents concernant votre futur logement :

- /le permis de construire,**
- /le descriptif et plans complets de l'opération,**
- /le contrat d'assurances Dommage Ouvrage decennale**
- /les Garanties d'achèvement**

Vous aurez la possibilité de venir les consulter et en prendre copie à tout moment et sur simple demande.

Avant de vous faire signer l'acte de vente, le notaire a été également chargé de préparer, selon le cas, soit le règlement de copropriété, soit les statuts de l'Association Syndicale Libre (A.S.h.) ou de l'Association Foncière Urbaine Libre (A.F.U.L.) et/ou le cahier des charges du lotissement.

Les étapes avant la signature

- /La transmission de votre contrat de réservation au notaire**
- /Le délai d'attente d'obtention de votre financement.**
- /La transmission de votre dossier de prêt au notaire.**
- /Mise à jour de vos plans.**
- /Envoi du projet d'acte un mois avant la signature.**
- /La signature de l'acte authentique de vente.**

Les frais que vous aurez à acquitter chez le notaire correspondent :

- /à ses propres honoraires,**
- /aux taxes et droits qu'il est chargé de collecter pour l'Etat, ...**
- et aux frais engagés pour votre compte, notamment aux frais d'hypothèque ou de caution de votre prêt.**

Hors frais d'hypothèque dont le montant est lié à celui de votre prêt, les **frais de notaire varient entre 2,5 % et 3,5 %** du prix de vente.

L'acte de vente restera en possession de l'étude du notaire qui vous délivrera :

Lors du rendez-vous , une attestation de propriété pour vos démarches EDF, PTT, TRESOR PUBLIC, etc..

Dans les mois qui suivent, une copie de votre acte de propriété.

Durant la Construction.

A compter du jour de la signature authentique, vous devenez propriétaires des constructions réalisées. Néanmoins, nous restons entièrement Maître de l'ouvrage jusqu'à la remise de vos clés.

Le chantier étant formellement interdit, vous pourrez toutefois visiter le chantier après avoir pris **rendez-vous pour être accompagné par une personne habilitée**.

Durant toute la durée de la construction, des **notes d'informations** seront disponibles sur la plate-forme dédiée GISELE . Dans ces notes, nous vous rappellerons l'avancement des travaux, vos démarches extérieures ainsi que les événements à venir (choix des matériaux, appels de fonds, visites, remise de clés, etc...)

Les différents intervenants vous solliciteront pour faire vos choix de matériaux, valider des plans ou travaux et prestations supplémentaires gérés par le maître d'œuvre en accord avec le maître d'ouvrage.

Avant la remise des clés, des réceptions sont organisées entre le maître de l'ouvrage, le maître d'œuvre et les entreprises, afin de valider la fin des travaux, confirmer la livraison et faire nettoyer le chantier.

Un mois avant, un courrier recommandé avec la liste des entreprises et les démarches à effectuer vous confirmera la date et l'heure de la remise de vos clés .

Parallèlement aux opérations de réception seront entreprises les finitions des parties communes, hors goudronnage des voiries et espaces verts.

Les Appels de Fonds

A compter de la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire, les appels de fonds prévus dans votre contrat de réservation vous seront notifiés par courrier au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Une attestation d'avancement certifiée par le maître d'œuvre, vous sera fournie à chaque appel.

La loi limite le montant des appels de fonds au barème suivant :

A la réservation, le versement ne doit pas excéder	5 % du prix de vente.
Aux fondations achevées, le maximum demandé est de	35 %
A la mise hors d'eau du bâtiment le total ne doit pas dépasser	70 %
A l'achèvement des locaux, dès lors que le logement est apte à sa destination	95 %

Les 5% restants vous seront demandés le jour de la livraison de votre appartement.

Cependant, afin de lisser les montants appelés et coller au plus près avec l'avancement des travaux, une **chelle précise et spécifique des appels de fonds** sera stipulée dans votre contrat de réservation.

Dans les cas les plus courants elle se décompose comme suit :

5 %	à la Réservation	soit	5%
30 %	Fondations	soit	35 %
20 %	première Dalle coulée	soit	55 %
15 %	Mise hors d'eau	soit	70 %
15 %	Mise hors d'air	soit	85 %
5 %	Cloisons achevées	soit	90 %
5 %	Locaux Achevés	soit	95 %
5 %	Remise des clés	soit	100 %

Cet échéancier contractuel peut être modulé en fonction de vos besoins de trésorerie et de vos obligations de déblocage bancaire.

Les appels de fonds sont déclenchés dès la remise d'une attestation justifiant l'avancement de travaux par l'architecte.

Ils vous seront notifiés par courrier recommandé.

Dès réception, vous aurez dix jours pour effectuer votre règlement.

Les Visites du Chantier

Deux visites sont organisées en cours de travaux.

Vous serez invité à venir sur place selon vos disponibilités et la visite se fera en présence d'un représentant de notre société.

La première réunion est organisée à **l'achèvement des cloisons**, pour vérifier la conformité avec les plans notariés.

La seconde a lieu **avant la remise des clés** pour corriger les points de détails et faciliter la réception définitive.

Cependant, dans le souci de vous garantir la réalisation conformément à vos choix , des rendez-vous intermédiaires peuvent être provoqués lorsque nous estimons nécessaire de faire valider certains points ou éléments avant de poursuivre les travaux.

Vos Prestations

Les prestations, qui **sont les éléments d'équipement** de votre logement, sont définies dans la notice descriptive jointe à votre contrat de réservation et signée, chez le notaire, avec l'acte authentique de vente.

C'est le niveau de qualité du programme immobilier qui définit le nombre de prestations et la possibilité de modifier les choix faits par l'architecte.

LE CHOIX DES PRESTATIONS DE VOTRE LOGEMENT

Pour certaines prestations, comme les papiers peints, les revêtements de sol, le carrelage ou la faïence, nos entreprises vous proposeront de choisir leur coloris dans une gamme fidèle à notre notice descriptive.

L'ÉVOLUTION DES PRESTATIONS DE VOTRE LOGEMENT

Sur certains programmes, il vous sera possible de faire évoluer ces prestations en choisissant parmi les différentes lignes de finition que nous vous proposerons.

Ces choix s'effectueront généralement avant l'achèvement du gros-œuvre de l'opération.

Pour finaliser vos choix, un récapitulatif vous sera transmis et après avoir reçu votre aval, les directives seront directement prises en compte par les artisans.

Les Travaux modificatifs et supplémentaires

Dans la mesure où ces travaux sont techniquement réalisables, vous aurez la possibilité de modifier ou d'ajouter certaines prestations ou aménagements intérieurs dans votre logement.

Si vous désirez **modifier une prestation ou un aménagement intérieur** de votre futur logement, il vous suffira de contacter notre responsable de travaux et de lui adresser, pour confirmation, une demande écrite reprenant l'ensemble de vos souhaits.

Après une étude de la faisabilité technique de votre demande, il vous adressera, dans les meilleurs délais, un devis précisant le coût de ces travaux modificatifs et leur incidence éventuelle sur le délai de livraison de votre logement. Vous lui retournerez alors le devis accepté, accompagné du règlement prévu au devis.

N'oubliez pas toutefois que certaines modifications ne pourront être prises en compte qu'à des stades définis d'avancement des travaux, qui vous seront précisés dans l'acte authentique de vente. Par exemple, le déplacement d'appareils sanitaires n'est possible qu'avant la réalisation des planchers.

De plus, seules les entreprises mandatées par nos bureaux d'études et faisant partie du groupement d'entreprises du chantier sont habilitées à intervenir sur votre logement pour des raisons d'assurance et de sécurité.

Année de parfait achèvement après livraison

Conformément au contrat de vente et particulièrement aux dispositions des art 1792-6 et 1642-1 du code civil, le maître d'ouvrage et les entreprises doivent garantir le parfait achèvement de la construction durant une année à compter du jour de la remise des clés des locaux.

Cette garantie est activée dans les trois cas suivants :

Les vices apparents.

Ce sont les défauts, manques ou dysfonctionnements qui peuvent facilement être **constatés lors de la remise de clés** (*par exemple, une porte qui ferme mal*). Ils sont notés dans un état des lieux qui est annexé au procès-verbal de livraison. Ce document contractuel est communiqué par courrier recommandé avec accusé de réception aux entreprises concernées dans les 7 jours suivants la remise des clés.

Les vices tât apparus

Durant le mois suivants la remise des clés, le propriétaire peut signaler par courrier recommandé, les défauts, manques ou dysfonctionnements qui n'ont pas pu être constatés lors de la remise des clés (*par exemple, une prise électrique qui ne fonctionne pas*). Ces nouvelles réserves sont automatiquement rajoutées à celles déjà notées. Les entreprises sont contraintes de faire les réparations dans les mêmes conditions et délais que les réserves mentionnées dans l'état de lieux.

Après le mois suivant la remise des clés.

Les vices, pannes ou problèmes qui apparaissent après les premiers trente jours et **jusqu'à la fin de l'année d'achèvement**, pourront également nous être notifiés par courrier recommandé. Ces réserves feront l'objet d'une réclamation spécifique auprès de l'entreprise concernée. Les délais d'intervention seront convenus entre le propriétaire, le maître d'œuvre et l'entreprise.

Dans tous les cas, un délai de 30 jours est accordé aux entreprises afin de leur permettre d'effectuer les réparations, modifications ou de proposer aux clients une solution alternative équivalente.

Pour contrôle, **l'entreprise est tenue de faire signer au propriétaire un quitus** justifiant de son intervention. A défaut de présenter tous les quitus signés au maître d'œuvre, **l'entreprise subira le blocage de sa retenue de garantie réglementaire.**

Dans le cas où l'entreprise ne remplirait pas ses obligations sous les trente jours impartis, une action complémentaire sera menée par le maître d'œuvre pour la forcer à s'exécuter.

Tous les travaux de parachèvement sont contrôlés et suivis conjointement par le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage.