

La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement



© Image de <https://fr.freepik.com/>

Acheter en VEFA

Etapas-clés de votre acquisition



Signature du contrat de réservation

1

Une étape préalable à la signature chez le notaire

Votre projet immobilier se précise

Vous avez fait le choix d'acheter un logement neuf, ce qui vous garantit d'obtenir un logement respectant les dernières normes de construction en vigueur et la possibilité de bénéficier d'aides encadrées par l'État (Prêt à Taux Zéro, dispositif de défiscalisation Loi Pinel pour bénéficier de réductions d'impôts).

Vous allez pouvoir également bénéficier de frais de notaire réduits par rapport à un achat dans l'immobilier ancien.

Un achat sur plan, clés en main



© Image de <https://fr.freepik.com/>

Toutes les informations relatives au logement que vous avez choisi sont précisées dans votre contrat de réservation et notamment : sa situation, surface habitable, le nombre de pièces et leur description, le détail des matériaux utilisés et des éléments d'équipement.

Vous obtiendrez votre logement clés en mains en toute sérénité. En effet, nous assurons la réalisation du chantier de construction jusqu'à la livraison. Vous recevrez à chaque étape un bulletin d'information avec reportage photo pour suivre l'avancement des travaux.

Financement de votre acquisition

2

Les démarches à respecter

Obtenir un financement

Si vous décidez de recourir à un prêt pour le financement de votre acquisition, votre contrat de réservation prévoit les délais à respecter pour :

- déposer un dossier de demande de prêt auprès d'une ou plusieurs banques afin de recevoir un accord de principe
- obtenir l'édition des offres de prêt. Vous disposez ensuite d'un délai incompressible de 11 jours de réflexion avant de les retourner signées à votre banque.



© Image de <https://fr.freepik.com/>

Transmettre vos offres au notaire

Une fois vos offres de prêt validées, vous devez les transmettre au notaire chargé de l'opération et nous en informer.

Le débloqué des fonds pour la signature de l'acte authentique de vente ne pourra intervenir qu'environ 5 jours après votre acceptation des offres de prêt.

Votre banque mettra alors à disposition du notaire les fonds appelés selon l'avancement des travaux.

Rappel: vous ne commencez à rembourser la première mensualité de votre prêt qu'après la remise des clés, au moment de la livraison de votre logement.

Votre contrat de réservation précise les délais correspondants à ces démarches et fixe la date prévue pour la signature de l'acte de vente chez le notaire.

Signature de l'acte de vente notarié

3

Vous devenez propriétaire de votre futur logement

Notification de l'acte

Avant la signature définitive de l'acte de vente, le notaire vous notifiera le projet d'acte pour lecture ainsi que les documents suivants:

- les plans de vente de votre logement et de ses annexes
- le plan d'ensemble de la résidence
- le règlement de copropriété si le logement se situe dans une copropriété, ainsi que l'Etat descriptif de division des lots de la résidence
- la notice descriptive complète de votre bien
- la copie des attestations d'assurance Dommage Ouvrage (DO) et Tous Risques Chantier (TRC)
- la copie de l'attestation de Garantie Financière d'Achèvement (GFA)
- la copie du dossier d'état des risques du bien

La date et le lieu de signature vous seront alors transmis par le notaire.

Signature de l'acte

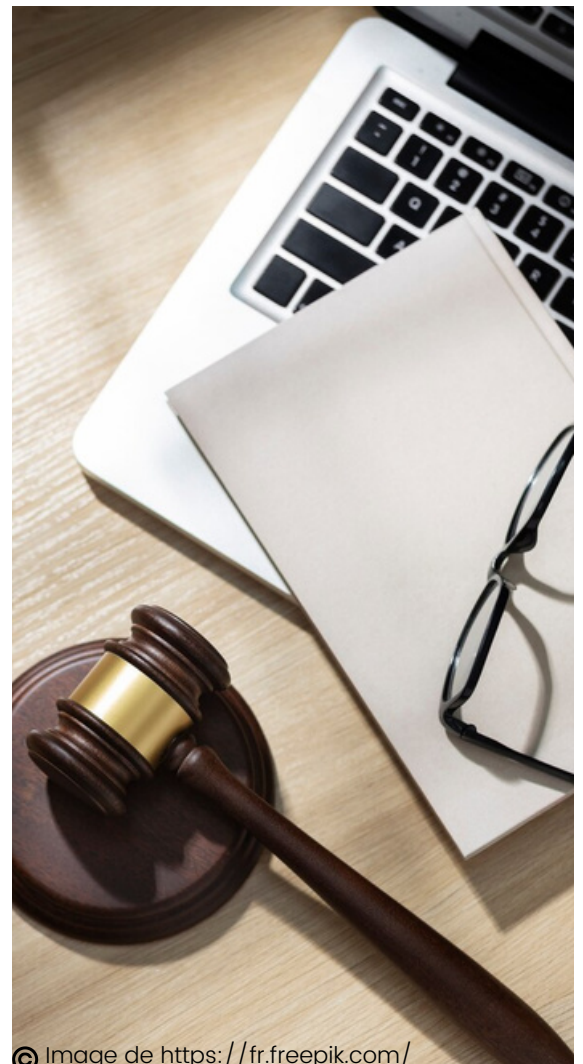
Le jour J est arrivé, l'acte est maintenant signé: vous êtes propriétaire du logement!

Le notaire vous remet une attestation d'acquisition de votre bien.

Le versement du prix de vente est échelonné selon l'état d'avancement des travaux conformément à la grille établie au contrat, et ne peut dépasser:

- 35% du prix à l'achèvement des fondations
- 70 % à la mise hors d'eau (toiture et murs extérieurs réalisés)
- 95% à l'achèvement des travaux
- 100% à la livraison

Les clés vous seront remises lors de la livraison du logement une fois la construction achevée.



Définition des choix intérieurs

4

Créez l'intérieur qui vous ressemble

Choix des prestations

Quelques mois avant la fin des travaux, vous serez invités à faire le choix des revêtements intérieurs, tel que votre carrelage ou autre revêtement de sol, vos faïences pour la salle de bains ou la salle d'eau.



Ces choix peuvent s'effectuer parmi la sélection des prestations prévues au contrat. Si vous souhaitez faire d'autres choix, ou sélectionner d'autres options hors gamme contractuelle, un devis vous sera communiqué pour vous permettre d'en évaluer le surcoût.

Demande de TMA

TMA: Travaux Modificatifs Acquéreurs

Selon l'avancement du chantier et la faisabilité technique, vous aurez la possibilité de demander des modifications pouvant porter sur:

- l'installation électrique (ajout / déplacement de prises ou points lumineux, etc.),
- l'installation de plomberie (douche plutôt que baignoire, etc.),
- les menuiseries intérieures (déplacement, suppression de porte de communication, modification portes de placard, etc.)
- les cloisons (déplacement, suppression, création)

Ces modifications ne doivent pas impacter la structure, les gaines techniques, les canalisations et certains réseaux ou équipements intangibles.

Ces demandes de TMA doivent impérativement être effectuées **AU PLUS TÔT** et avant la phase de construction "plancher bas du rez-de-chaussée".

Votre demande fera l'objet d'une étude de faisabilité et chiffrage.

En cas de validation par notre équipe de maîtrise d'œuvre et d'accord de votre part sur le prix, une convention sera éditée et un plan mis à jour des changements souhaités.



Visite de votre futur logement

5

Le passage du plan à la réalité

La visite “cloisons”...

A l'achèvement des cloisons, il est temps de visiter votre futur logement.

C'est l'occasion d'apprécier l'aspect général de votre bien, constater l'état d'avancement des travaux, mieux appréhender les volumes, vérifier la bonne réalisation des éventuelles modifications demandées et prendre toutes les mesures dont vous avez besoin pour l'aménagement futur de votre appartement.

Il s'agira de la seule visite possible de votre bien avant la livraison : nous vous conseillons donc de bien la préparer!

Vous pouvez apporter le plan de votre logement pour l'annoter, venir accompagnés de votre cuisiniste pour qu'il puisse effectuer ses métrés au plus juste.



© Image de <https://fr.freepik.com/>

...en toute sécurité

Pour votre sécurité, cette visite de chantier se déroulera en présence d'un responsable de travaux, et des équipements de protection vous seront fournis.

Il faudra prévoir une tenue adaptée car votre logement est encore en travaux.



Remise des clés et emménagement

6

Vous êtes chez vous!

La visite de livraison

Il s'agit de découvrir votre logement achevé et établir un état des lieux ainsi que le procès-verbal de livraison avec le responsable des travaux.

Votre visite se déroule en 4 étapes:

- Présentation des parties communes
- Présentation détaillée de votre logement et vérification de tous ses éléments
- Remise de tous les documents relatifs au bien (état des lieux, PV de livraison, formulaires, notices d'utilisation, certifications, etc.)
- Remise des clés et règlement du solde du prix de vente

Malgré le soin apporté à la réalisation des différentes prestations, le nombre important d'intervenants sur la construction peut occasionner quelques imperfections. Celles-ci feront alors l'objet de réserves que nous aurons pour objectif de lever dans les meilleurs délais, en procédant aux corrections ou réparations nécessaires.

Point de départ des garanties

S'agissant d'une construction neuve, votre logement bénéficie des garanties suivantes:

La Garantie contre les vices apparents : celle-ci couvre les défauts décelés lors de la livraison et dans le mois qui suit.

La Garantie de Parfait Achèvement : celle-ci couvre les désordres signalés dans l'année qui suit la réception des travaux.

La Garantie de bon fonctionnement : celle-ci couvre pour une durée de 2 ans après la réception les défauts sur les éléments d'équipement.

La Garantie Décennale : celle-ci couvre pour une durée de 10 ans après la réception tous les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou empêchant l'utilisation normale du logement.



© Image de <https://fr.freepik.com/>



© Image de <https://fr.freepik.com/>



GROUPE
PAJOT
PROMOTION
lotisseur & promoteur

4 square John Bardeen
85300 Challans
02 51 49 28 35

© SAS PAJOT PROMOTION Tous droits réservés 2023. Reproduction interdite.

Crédits Photos

Images : "Freepik.com". Cette plaquette a été conçue à l'aide d'images issues de Freepik.com.

Page 1 : Image de https://fr.freepik.com/photos-gratuite/cahier-spirale-blanc-crayon-ordinateur-portable-ouvert-table-bois_3724968.htm#from_view=detail_alsolike

Page 2 : Image de https://fr.freepik.com/photos-gratuite/gros-plan-maison-cles-plan-nouveau-maison-spirale-cahier-bois-texture-toile-fond_23-2148038646&position=3&from_view=search&track=ais&uid=01d82d50-602f-4c15-94f1-fd49c01ca04d

Page 3 : Image de https://fr.freepik.com/photos-gratuite/disposition-elements-investissements-dans-maison_11620740.htm#from_view=detail_serie

Page 4 : Image de https://fr.freepik.com/photos-gratuite/vue-dessus-elements-orientation-professionnelle-pour-juges_27641818.htm#from_view=detail_serie

Page 5 : Image de https://fr.freepik.com/photos-gratuite/gros-plan-femme-palette-couleurs_12066967.htm#page=2&position=8&from_view=collections&uid=e3654650-4ea2-4a0e-9590-14d3d386f375 et https://fr.freepik.com/photos-gratuite/gros-plan-main-aide-calculatrice_12066915.htm#from_view=detail_serie

Page 6 : Image de https://fr.freepik.com/photos-gratuite/casque-fournitures-dessin-plans_2428276.htm#&position=11&from_view=collections&uid=015f6c59-fd59-44f6-9028-c36dc6cde6fc et https://fr.freepik.com/photos-gratuite/homme-mesurant-mur-ruban-mesurer_3469631.htm#query=homme%20mesurant%20mur%20ruban%20mesurer&position=0&from_view=search&track=ais&uid=19c3bed8-21c6-41a5-b1fd-74e4854c8908

Page 7 : Image de https://fr.freepik.com/photos-gratuite/lay-plat-concept-immobilier_2765759.htm#from_view=detail_alsolike et https://fr.freepik.com/photos-gratuite/cartons_10323378.htm#page=2&query=cartons_144627-43394&position=15&from_view=search&track=ais&uid=b7d6c820-0609-4a5e-85a7-85c34802428e