



L'ACHAT SUR PLANS.

L'acquisition d'un logement neuf offre de multiples avantages et des sécurités à tous les niveaux dont vous bénéficierez dès la réservation de votre logement.

Acheter dans le neuf c'est :

- profiter d'un logement adapté aux modes de vies actuels
- bénéficier de surfaces et de plans optimisés
- personnaliser son espace et sa décoration (choix des carrelages, papiers-peints, moquettes, faïence...)
- vivre dans le confort (prestations répondant aux normes électriques et de qualité actuelles, ascenseurs, parkings privés, dernières normes en matière d'isolation phonique et thermique).
- Économiser sur les coûts d'utilisation du logement et éviter les grosses dépenses pendant plusieurs années.
- Des frais de notaire réduits (2% en moyenne seulement)
- Une protection complète dans le processus de vente grâce à des avant-contrats et des contrats de vente normalisés et encadrés par la loi.
- Des garanties contractuelles et des assurances qui vous protègent.

LA RESERVATION DU LOGEMENT.

En général, votre achat concerne un logement sur plan qui vous sera livré de nombreux mois après votre engagement initial. Il s'agit dans ce cas d'une **Vente en l'État Futur d'Achèvement** (VEFA) qui sera contractualisée par l'intermédiaire d'un **contrat préliminaire de réservation**.

- Ce contrat vous engage à acquérir le logement réservé lorsque le promoteur vous proposera de signer un acte authentique de vente auprès du notaire en charge du programme immobilier.

- Vous bénéficiez néanmoins d'un délai légal de rétractation de 7 jours à dater de la réception, en recommandé, du double de votre contrat ou contre récépissé de délivrance.

- Vous verserez un dépôt de garantie représentant 5% du prix de vente total, ce dépôt de garantie sera versé sur un compte séquestre (en général auprès de l'établissement bancaire qui finance l'opération ou chez le notaire) le chèque ne pourra être présenté à l'encaissement qu'après la purge du délai légal de rétractation.

- Si le délai de signature de l'acte authentique est supérieur à 2 ans le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 2%.

- Cette somme demeure incessible et insaisissable, elle n'est pas productive d'intérêts et le promoteur ne pourra demander son transfert sur ses comptes qu'à partir de la signature de l'acte notarié.

LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE DE RÉSERVATION répond à des obligations réglementaires précises et se compose, en général, de conditions générales de ventes et de conditions particulières.

Ces dernières doivent indiquer clairement « la chose et le prix », vous y trouverez donc une description du bien objet du contrat (type, niveau, surface, annexe...) ainsi que le



prix total de vente hors frais qui peut être exprimé de manière ferme et définitive ou prévisionnelle (auquel cas, la vente peut vous être proposée quelques mois plus tard à un prix actualisé par le promoteur).

Les conditions particulières de vente vous renseignent également sur la date prévisionnelle de signature de l'acte et celle de l'achèvement de votre logement.

Les modalités de paiement du prix de vente sont également détaillés afin de vous permettre d'organiser les différents débloqués de fonds qui suivront l'évolution du chantier.

En effet vous paierez votre logement au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon un échéancier plafonné et réglementé par le **code de la construction et de l'habitation** :

- 5% à la réservation,
- 30% chez le notaire -**35% en cumul** (achèvement des fondations)
- 25% achèvement du plancher haut du dernier niveau
- 10% à la mise hors d'eau -**70% en cumul**-,
- 10% à la mise hors d'air
- 15 % à l'exécution du cloisonnement -**95% en cumul**-
- 5% à la livraison – **100% en cumul**- après un état des lieux contradictoire avec le promoteur.

Si vous avez recours à un financement, le contrat de réservation est conclu sous la condition suspensive de l'obtention des prêts nécessaires à l'acquisition. Les principales caractéristiques des prêts sont indiquées dans le contrat (montant emprunté, taux moyen, durée).

LES PIÈCES ANNEXES.

Vous signerez également en annexe de votre contrat une **notice descriptive sommaire** listant de manière prévisionnelle les éléments de construction et de finition prévus dans le programme immobilier.

Cette notice sera remplacée lors de l'acte authentique de vente par une notice normalisée, conforme à l'arrêté du 10 mai 1968, qui sera le reflet des marchés de construction entre le promoteur et les entreprises sélectionnées pour la réalisation du programme.

Le plan du logement réservé doit également figurer au contrat ainsi que le plan de masse du programme et le plan du parc de stationnement. Dans le cadre d'un achat de maison en lotissement, le plan parcellaire du lot vendu est également annexé au contrat préliminaire de réservation.

L' ACTE DE VENTE.

Il sera signé chez le notaire de l'opération quelques mois après le **contrat préliminaire de réservation**, vous pouvez vous faire assister de votre notaire de famille sans surcout.

Cet acte purge le contrat de réservation qui devient caduc, les termes définitifs de votre achat sont ceux figurant dans l'acte de vente.

Le notaire en charge du programme immobilier vous adressera le projet d'acte avec une notification vous enjoignant de régulariser votre réservation une fois que toutes les



conditions suspensives seront levées et que le promoteur aura satisfait à ses obligations légales.

Il doit, notamment, avoir déposé au rang des minutes du notaire toutes les pièces contractuelles concernant votre acquisition (plans, règlement de copropriété, autorisations administratives, informations sur les risques naturels et technologiques justification de la souscription d'une police d'**assurance Dommages Ouvrage** obligatoire couvrant les dommages relevant des garanties de bon fonctionnement et décennale, ...)

Le promoteur justifiera également dans l'acte authentique d'une garantie d'achèvement de l'immeuble dont dépendent les biens vendus.

Conformément au décret n°2004-933 du 2 septembre 2004, LOGIPOSTEL société coopérative d'habitation à loyer modéré, bénéficie de la garantie de la SGA, Société de Garantie Accession accordée aux organismes d'habitations à loyer modéré dans les conditions fixées à l'article L453-1 du CCH concernant les garanties de remboursement et d'achèvement prévus à l'article L453-3.

L'acte de vente déterminera de façon précise la date de livraison prévue ainsi que le prix final du bien objet de la vente.

LA LIVRAISON.

Après un état des lieux contradictoire avec le représentant du promoteur vous prendrez possession de votre logement et vous bénéficierez alors de toutes les garanties légales qui assurent votre protection.

1-La garantie de parfait achèvement

D'une durée d'un an, elle couvre toutes les réserves émises sur le procès-verbal de livraison ainsi que les réclamations signalées par lettre recommandée avec avis de réception pendant l'année suivant la réception de votre logement.

2-La garantie biennale (incluse dans l'assurance Dommages-Ouvrage)

D'une durée de deux ans, elle s'applique aux mauvais fonctionnements des éléments d'équipements de second œuvre dissociables de la construction (poignées, robinets, appareils de chauffage, volets, portes, etc...)

3-La garantie décennale (incluses dans l'assurance Dommage-Ouvrage)

D'une durée de dix ans, elle couvre tous les désordres qui mettraient en cause la solidité de la structure de la construction (fondations, toiture, étanchéité,...) ou la rendraient impropre à sa destination. Grâce à l'assurance Dommages-Ouvrage, au cas où ses garanties s'appliquent, vous seriez ainsi indemnisé.

L'assureur exercera ensuite seul tous les recours contre les entreprises responsables des désordres.

Acquérir un logement neuf est aujourd'hui un processus hautement sécurisé qui vous accompagne dans la constitution d'un patrimoine à votre image.