

Guide du nouveau propriétaire pour comprendre la vente en VEFA
et préparer l'achat d'un appartement neuf



Acheter un appartement en **VEFA**



Les étapes d'un achat immobilier en VEFA

La **VEFA** (Vente en État Futur d'Achèvement) désigne l'achat d'un **bien immobilier neuf sur plan**. Il s'agit d'une commercialisation soumise à réglementation proposée avant le début des travaux de construction d'une résidence. Découvrez les étapes à suivre dans le cas d'une vente en **VEFA** :

RÉSERVATION

Le dossier de réservation est constitué des éléments suivants :

■ **Le contrat de réservation** permet de valider une réservation et de définir les conditions de la vente. Quelques jours après sa signature, une lettre recommandée viendra officialiser la réservation. À partir de la réception de ce courrier, un délai de rétractation de 10 jours prévu par la loi entre en vigueur.

■ **La notice descriptive** : il s'agit d'une annexe au contrat de réservation. C'est un document technique mentionnant la liste des travaux à réaliser, des matériaux à utiliser et des équipements à installer.

■ **Les plans de vente** sont annexés au contrat de réservation, ils intègrent les éléments suivants : *le plan du logement, le plan des garages, le plan des stationnements extérieurs et le plan masse.*

■ **L'état des risques naturels, miniers et technologiques** informe l'acquéreur des risques relatifs à la situation géographique d'un bien immobilier selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral.

FINANCEMENT

Un **conseiller bancaire** ou une entreprise spécialisée dans le **courtage immobilier** permet à l'acquéreur de choisir une solution de financement adaptée à sa situation et de négocier les conditions de son crédit immobilier : *taux d'intérêts, durée, montant des assurances, etc.*



SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Dès que toutes les conditions de la vente sont réunies, un **acte authentique** de vente est réalisé chez le notaire attitré à l'opération, selon le délai notifié au **contrat de réservation**.

Le notaire se charge d'envoyer à l'acquéreur un projet d'acte de vente pour en faire la vérification.

Il veille également au **déblocage des fonds** exigibles à la signature de l'acte de vente auprès de l'établissement de crédit. Il envoie « *une demande de déblocage des fonds* » à l'établissement qui a consenti le prêt immobilier, en précisant le montant et la date de la signature de l'**acte de vente**.

TRAVAUX MODIFICATIF ACQUÉREURS

En achetant un appartement en **VEFA**, l'acquéreur peut, sous certaines conditions, y apporter des modifications. À compter de la signature de la réservation et après étude des demandes de modification, un devis est communiqué à l'acquéreur. Ce devis doit être retourné au promoteur signé et accompagné d'un **acompte de 50%** du montant total. Le solde sera réglé à la livraison du logement.

Un plan indiquant l'emplacement des appareillages électriques est également envoyé à l'acquéreur qui peut le valider dans l'état ou suggérer des modifications. Il convient de préciser que les modifications ne peuvent être prises en compte qu'à des stades définis d'avancement des travaux. Il est donc nécessaire d'en faire la demande le plus tôt possible.

L'achat en VEFA permet d'apporter des modifications au plan initial proposé par le promoteur.

APPELS DE FONDS

À compter de la signature de l'**acte de vente** chez le notaire, l'acquéreur reçoit des **appels de fonds** à chaque étape des travaux. L'avancement des travaux est certifié par une **attestation délivrée par le maître d'œuvre**, suivant la grille d'achèvement des travaux notifiée dans le **contrat de réservation** et l'**acte de vente**.

Les **appels de fonds** sont envoyés par **Terralia Immobilier** en lettre recommandée avec accusé de réception. Ils sont accompagnés d'une attestation d'avancement des travaux que l'acquéreur devra transmettre à son établissement de crédit afin de procéder au règlement dans les 10 jours suivant la réception.

Vous devenez propriétaire de votre logement au fur et à mesure de l'avancement de sa construction.

CHOIX DES REVÊTEMENTS

Les prestations sont définies dans la **notice descriptive** jointe au **contrat de réservation**. L'acquéreur peut cependant personnaliser les espaces intérieurs.

Plusieurs choix de coloris de revêtements de sol et de faïences sont proposés quelques mois avant la finalisation des travaux.

Les choix ne peuvent être pris en compte qu'à des stades définis d'avancement des travaux.

L'achat en VEFA permet de personnaliser ses espaces intérieurs et de choisir ses revêtements parmi un large choix !

VISITE DE CHANTIER

La **visite de chantier** permet à l'acquéreur de préparer l'aménagement de son logement. Quelques mois avant la livraison du logement et après la phase de cloisonnement, une visite de chantier est organisée par **Terralia Immobilier**.

Un courrier adressé à l'acquéreur permet de convenir d'une date de rendez-vous. L'acquéreur pourra ainsi découvrir les volumes de son logement, prendre différentes mesures afin de préparer l'agencement des pièces et valider les éventuelles modifications demandées.

À ce stade d'avancement, les travaux modificatifs sont figés. L'intervention d'un cuisiniste peut être envisagé afin de prendre les métrés relatifs à la commande d'une cuisine intégrée.



LIVRAISON

Deux mois avant la fin des travaux, **Terralia Immobilier** informe les futurs propriétaires d'une date de livraison prévisionnelle. Un mois avant la livraison, un **courrier de convocation** est envoyé par lettre recommandée. Ce document invite chaque acquéreur à se présenter à une date précise afin de procéder à la **remise des clés**, en présence du responsable livraison de **Terralia Immobilier**.

À compter de la livraison et de la remise des clés, l'acquéreur devient pleinement propriétaire de son bien immobilier

La livraison se déroule en **4 étapes** :

■ **La visite de livraison** permet à l'acquéreur d'effectuer un état des lieux et de valider la bonne réalisation des travaux.

■ **Le procès-verbal de livraison** : ce document fait l'état des lieux et dresse les éventuelles réserves évoquées par l'acquéreur. Il est rédigé et signé en présence des deux parties. Le procès-verbal sera transmis aux entreprises concernées afin qu'elles interviennent rapidement pour lever les réserves constatées. Une fois les travaux réalisés, les intervenants transmettent un quitus de levée des réserves que l'acquéreur doit signer pour valider les reprises. L'acquéreur dispose **d'un délai d'un mois**, à compter du jour de livraison, pour signaler tout autre imperfection.

■ **Le règlement du solde du prix** : l'acquéreur se doit d'effectuer le règlement du solde du prix d'achat du bien ainsi que le solde des éventuels travaux modificatifs lors de la livraison par chèque de banque. Le règlement doit être effectué suite à la réception d'une lettre recommandée à présenter à l'organisme de crédit. Un courrier est envoyé par **Terralia Immobilier** indiquant le montant à régler.

■ Au terme de la visite, **Terralia Immobilier** procède à la **remise des clés**. À partir de ce moment, l'acquéreur devient pleinement propriétaire de son logement ! Il reçoit les **notices d'utilisation** des différents équipements et la liste des dernières démarches à effectuer concernant les abonnements eau, gaz, électricité, etc.



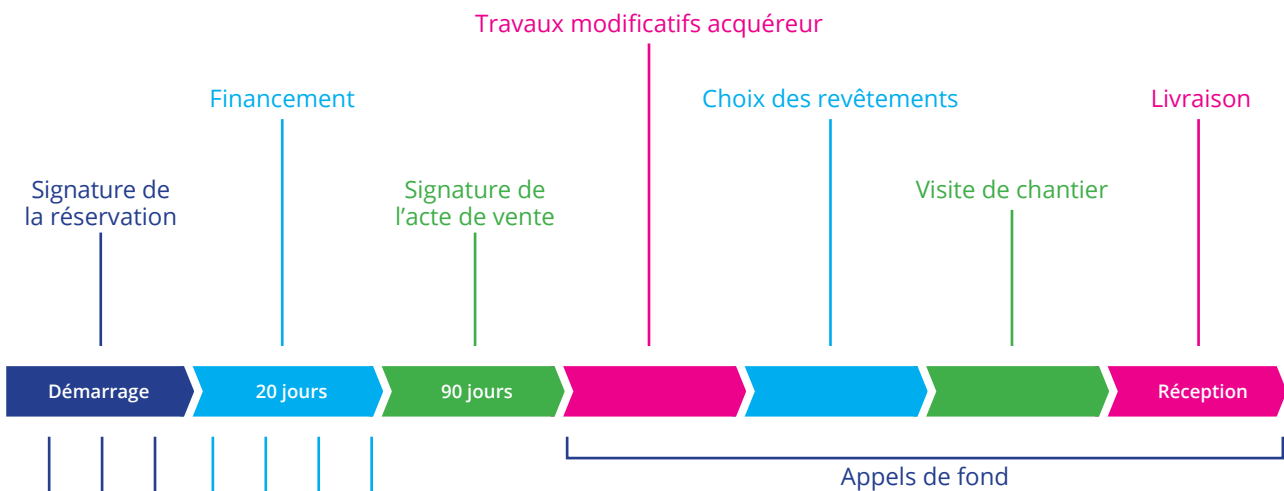
GARANTIES ET SERVICE APRÈS-VENTE

Le bien immobilier est couvert par **3 garanties** :

■ **Garantie de parfait achèvement** (1 an) : pendant l'année qui suit la réception du bien, l'acquéreur bénéficie d'une garantie de parfait achèvement qui couvre l'ensemble des désordres constatés. Les éventuels défauts doivent être signalés à **Terralia Immobilier**.

■ **Garantie de bon fonctionnement** (2 ans) : pendant les 2 ans qui suivent la réception des travaux, l'acquéreur bénéficie d'une garantie de bon fonctionnement qui couvre les éléments d'équipement. Les éventuels dysfonctionnements doivent être signalés à **Terralia Immobilier**.

■ **Garantie décennale** (10 ans) : pendant les 10 ans qui suivent la réception des travaux, l'acquéreur bénéficie d'une garantie décennale qui couvre les dommages qui compromettent la solidité du bâtiment ou qui le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné. Les éventuels désordres doivent être signalés à **l'Assurance Dommage Ouvrage** dont les coordonnées sont indiquées dans l'acte de vente.



Signature du Contrat de Réservation

+5 jours : confirmation de réservation par courrier recommandé

+10 jours : fin du délai de rétractation

+25 jours : demande de financement auprès d'une banque ou d'un courtier

+40 jours : accord de principe du prêt immobilier

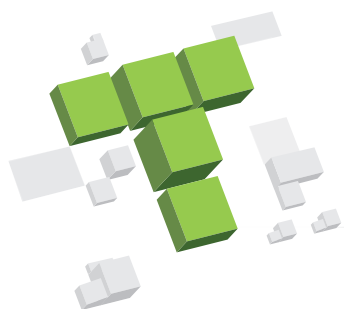
+60 jours : édition de l'offre et du tableau d'échéancier

+71 jours : fin du délai de réflexion de l'offre de prêt

Investir ou devenir propriétaire d'un appartement neuf avec Terralia Immobilier

Faites l'acquisition d'un appartement neuf pour **habiter** ou **investir** dans les meilleures conditions. Terralia Immobilier propose des programmes immobiliers dans le **Grand Est**, principalement sur le secteur de **Metz** et dans les grandes agglomérations de **Moselle**. Choisissez une résidence neuve de standing, réalisée avec des architectes locaux de renom et démarrez un projet immobilier dans les meilleures conditions grâce aux conseils d'une équipe de passionnés à votre service.





Terralia

Immobilier

Pour tout renseignement contactez-nous au

03.87.500.300

AGENCE DE METZ
21, rue de Sarre
57070 Metz

www.terralia-immobilier.fr

