

*logement*

*neuf*

LES 6 ÉTAPES  
D'ACHAT





## “ Je définis mon budget ”

UNE HISTOIRE  
DE BUDGET

Tout d'abord, sachez qu'il sera **plus simple de définir votre budget pour un logement neuf que pour un logement ancien**. Pourquoi ? Vous n'avez pas besoin d'anticiper les frais de rénovation, d'isolation ou bien d'autres travaux d'aménagement !

Ce que vous devez englober dans votre budget :

- 1/ **Le prix d'acquisition** (le prix du bien avec TVA)
- 2/ **Les frais d'acquisition** qui correspondent aux frais de notaire (entre 2 et 3 %) et aux frais bancaires.
- 3/ **Les frais annexes**, si vous choisissez de personnaliser votre logement par exemple (au-delà des choix qui vous seront proposés par le promoteur)

*Pensez également aux aides que l'État a mises en place pour l'achat d'un logement en VEFA ! En effet, il existe le prêt à taux zéro (PTZ), ou encore le prêt lié à l'épargne logement selon votre statut (fonctionnaire, salarié d'une entreprise cotisante au 1% logement...). Ces aides peuvent financer une partie de votre projet.*





2

## “ Je cherche mon futur logement ”

MON FUTUR  
CHEZ MOI



Il n'est pas toujours évident de choisir le logement neuf de ses rêves en ne voyant que de simples plans ! Détrompez-vous **il est désormais possible de s'immerger en 3D** dans votre futur logement grâce aux plans 3D, aux visites virtuelles ou encore aux appartements témoins. Vous pouvez aussi visualiser votre future résidence, et la géolocaliser dans son quartier.

Vous aurez également à votre disposition de multiples informations telles que : la superficie, le type de bien, la disposition des pièces, les extérieurs... afin de choisir le bien qui correspond le mieux à vos critères.

Où chercher le logement de vos rêves ?  
1/ Sur les sites de promoteurs immobiliers  
(roxim.com...)  
2/ Sur les sites de diffusion d'annonces  
immobilières :  
(selogerneuf.com, logic-immo.com,  
immoneuf.com...)



## 3 "Je signe mon contrat de réservation"

Vous avez trouvé le logement de vos rêves ? Enfin ! Après un RDV avec la commerciale, **il est venu le temps de signer votre contrat de réservation.**

Le contrat de réservation est un contrat de prévente propre à la VEFA que vous signerez avec le promoteur afin de « réserver » votre logement. Ce document détaille les caractéristiques du bien choisi, le prix de vente fixé ainsi que les dates prévisionnelles de signature du contrat définitif et de livraison du logement.

Vous devez être vigilant à ce que tous ces points soient mentionnés : La surface du logement en m<sup>2</sup> habitable, le type de bien et le nombre de pièces, l'étage, le prix de vente, la date de la vente définitive, une date de livraison estimée, les articles du Code de la construction et de l'habitation concernant le dépôt de garantie.

Le promoteur vous demandera alors de verser un dépôt de garantie ne pouvant excéder les 5% du prix d'achat.

CA C'EST  
5 FAIT!

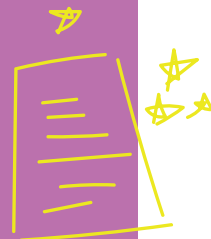




4

DE SUIS PROPRIETAIRE!

## “Je signe mon acte authentique”



La signature de l'acte authentique se fait chez le notaire lorsque l'ensemble des conditions préalables visées au contrat de reservation sont levées (prêt obtenu par l'acquéreur, permis purgé des recours, obtention d'une garantie financière d'achèvement par le promoteur...)

Cet acte mentionne les détails relatifs au logement, les conditions du crédit immobilier, il vise la garantie d'achèvement des travaux, ainsi que l'échéancier des paiements.

Sont annexés à cet acte, le règlement de copropriété, la notice descriptive de l'ensemble immobilier et d'autres pièces définissant le projet immobilier.

Sachez que lors d'un achat en VEFA, le paiement se fait au rythme de l'avancement de la construction.

La progression du chantier est justifiée par une attestation d'avancement émise par le maître d'oeuvre d'exécution.



5

## “Je paye au rythme de la construction”



Sachez que lors d'un achat en VEFA (vente en état futur d'achèvement), **le paiement se fait au rythme de la construction**, en plusieurs fois.

Les appels de fonds seront exigés au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

- Achèvement des fondations : montant maximum exigible par le promoteur = 35% du prix
- Mise hors d'eau (murs extérieurs achevés, toiture posée, terrasses réalisées) : montant maximum exigible par le promoteur = 70% du prix
- Achèvement des travaux: montant maximum exigible par le promoteur = 95% du prix
- Mise à disposition du bien de l'acquéreur (remise des clés) = 100% du prix.

TOUT DOUX  
TOUT DOUX !





MON NOUVEAU  
CHEZ MOI !



## “ Je récupère mes clefs ! ”



Pour des raisons de sécurité, il n'est pas possible de visiter seul son logement lors de la construction. Le promoteur vous conviera sur le chantier à une ou deux visites intermédiaires, par exemple : une fois les cloisons intérieures achevées.

C'est la grande et l'ultime étape ! La livraison de votre logement. C'est le moment privilégié pour vérifier que votre logement est conforme à ce qui vous a été vendu. Si vous remarquez des défauts de construction ou de finition, vous devez alors émettre des réserves à votre promoteur. Le promoteur fera réaliser les travaux nécessaires.

Ne vous inquiétez pas ! Si toutefois, vous constatiez des défauts une fois la remise des clés effectuée, vous serez encore protégé, vous pourrez faire appel à :

- La garantie de parfait achèvement : l'année après la réception des travaux
- La garantie biennale de bon fonctionnement des éléments d'équipement : 2 ans après la réception
- La garantie décennale pour les dommages importants de la construction : 10 ans après la réception

Quintessential  
a  
n  
t

