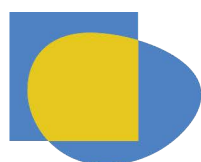


2

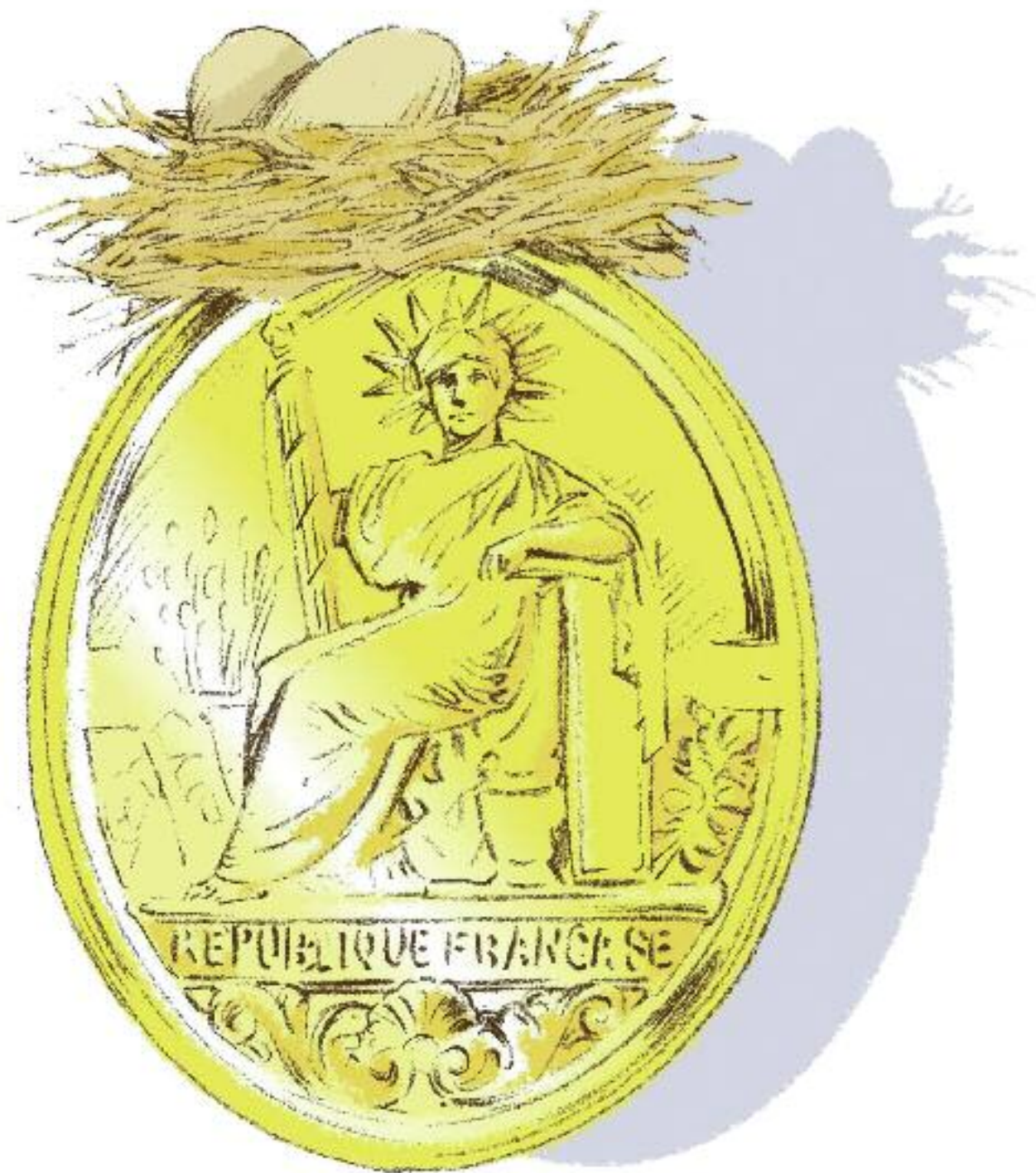
“Je signe chez le notaire”

Du projet d'acte de vente
à la signature de l'acte authentique



Le Logis Corse

Custruimu u vostru benistà



SOMMAIRE PHASE 2 : “Je signe chez le notaire”

Le projet d'acte de vente	P. 3	La signature de l'acte de vente définitif chez le notaire de l'opération	P. 4
Le point de départ des délais de garantie : la réception	P. 4	Le calendrier des paiements	P. 5
		Le délai de livraison	P. 6

LE PROJET D'ACTE DE VENTE

Nous avons travaillé ensemble pour que votre projet devienne une réalité.

Vous avez obtenu les financements nécessaires à cette acquisition et nous avons obtenu toutes les autorisations et garanties nécessaires à la réalisation de l'opération.

Nous pouvons donc signer l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement.

Votre projet d'acte de vente reprend, en les précisant, les informations du contrat de réservation dont notamment :

- Le prix de votre logement et son calendrier des paiements,
- Le délai de livraison,
- Un récapitulatif des surfaces de chaque pièce et des dégagements,
- Un plan de votre logement côté conformément à la législation,
- La notice descriptive mentionnant les éléments d'équipement du logement et de l'immeuble conformément à la législation,
- Un exemplaire du règlement de copropriété de l'immeuble contenant l'état descriptif de division ou les statuts de l'association syndicale avec le cahier des charges.

Ce projet précise les garanties de droit : garantie de parfait achèvement de nature contractuelle, garantie de bon fonctionnement, garantie décennale, garantie des vices de construction apparente et garantie de l'isolation phonique.

Il précise également la nature de la garantie financière d'achèvement ou de remboursement dont vous bénéficiez, ainsi que la mise en place de l'assurance Dommages-Ouvrage qui couvre la garantie biennale de bon fonctionnement et la garantie décennale.



LE POINT DE DÉPART DES DÉLAIS DE GARANTIE : LA RÉCEPTION

La réception entre le maître d'ouvrage et les entreprises est l'acte par lequel le maître d'ouvrage (c'est-à-dire nous, vendeur) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle constitue le point de départ des délais de garantie (à découvrir en phase 4 : la garantie de parfait achèvement de nature contractuelle, la garantie de bon fonctionnement, la garantie décennale). La date de réception de votre immeuble avec les entreprises est mentionnée dans le procès-verbal de livraison.

LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE DÉFINITIF CHEZ LE NOTAIRE

La signature de l'acte de vente définitif ou "acte authentique" ne peut s'effectuer avant que ne soient réunies certaines conditions nécessaires dont notamment :

- Achat par le promoteur du terrain qui va accueillir votre résidence ou votre lotissement,
- Non-exercice du droit de préemption par la commune,
- Obtention du permis de construire ou d'aménager devenu définitif,
- Signature des marchés de travaux avec les entreprises.

La signature s'effectue normalement dans le délai prévu par le contrat de réservation. Cependant ce délai peut être repoussé si certaines conditions ne sont pas réunies à la date prévisionnelle prévue.

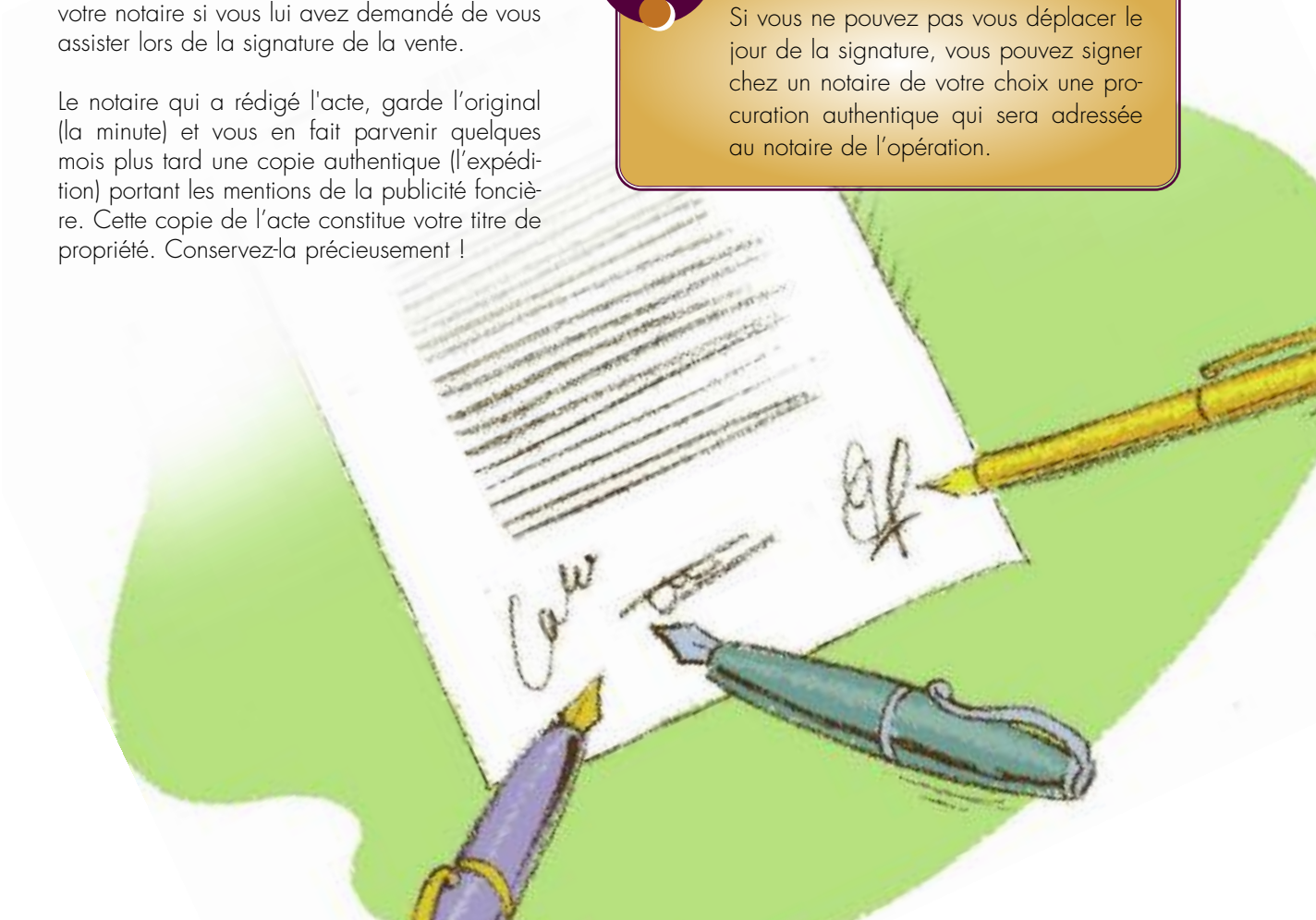
L'acte de vente est signé par vous, par nous et le notaire de l'opération ainsi qu'éventuellement votre notaire si vous lui avez demandé de vous assister lors de la signature de la vente.

Le notaire qui a rédigé l'acte, garde l'original (la minute) et vous en fait parvenir quelques mois plus tard une copie authentique (l'expédition) portant les mentions de la publicité foncière. Cette copie de l'acte constitue votre titre de propriété. Conservez-la précieusement !



BON À SAVOIR

Si vous ne pouvez pas vous déplacer le jour de la signature, vous pouvez signer chez un notaire de votre choix une procuration authentique qui sera adressée au notaire de l'opération.

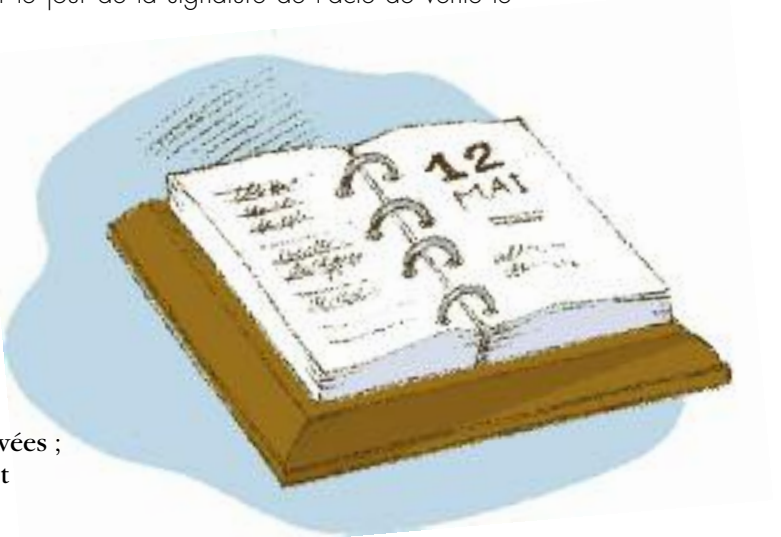


LE CALENDRIER DES PAIEMENTS

Conformément à l'échelonnement du prix précisé dans votre contrat de réservation et repris dans l'acte authentique, le notaire vous demande pour le jour de la signature de l'acte de vente le déblocage des fonds dus au stade des travaux atteint par l'opération sous déduction du montant de votre dépôt de garantie déjà versé et majoré des frais d'acte et annexes. Le solde du prix vous est demandé au fur et à mesure de l'avancement des constructions conformément à l'échéancier défini dans l'acte.

Dans le cadre d'une Vente en Etat Futur Achèvement, le calendrier des versements est fixé par la loi en fonction de l'état d'avancement des travaux. Ces versements ne peuvent excéder :

- 35 % du prix lorsque les fondations sont achevées ;
- 70 % à la mise hors d'eau (pose de la toiture et réalisation de l'étanchéité des terrasses) ;
- 95 % lorsque les travaux sont achevés ;
- le prix est payé à 100% à la livraison du logement (remise des clés).



CAS PARTICULIER DE LA VENTE EN L'ÉTAT

Dans le cas de l'acquisition d'un logement neuf achevé dite vente «clés en main» ou «vente en l'état», le paiement s'effectue au comptant lors de la signature de l'acte chez le notaire et les clés sont remises le jour même.

En signant le contrat de vente en l'état futur d'achèvement, nous vous transférons immédiatement les droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions en cours.

En revanche, nous restons responsable de tous les risques jusqu'à la livraison à partir de laquelle vous aurez à souscrire une assurance incendie et responsabilité civile.

Même si vous disposez d'un apport personnel couvrant le premier appel de fond, nous vous encourageons à débloquer dès la signature de l'acte une quote-part même modeste du prêt principal, afin de déclencher la protection de l'assurance.

LE DÉLAI DE LIVRAISON

L'acte de vente authentique vous précise le délai de livraison de votre logement habituellement exprimé en trimestre.

C'est un délai contractuel qui peut toutefois être prorogé selon la survenance d'événements que nous ne pouvons maîtriser à l'avance et qui sont eux-mêmes contractuellement prévus (Exemples : intempéries, grèves, dépôt de bilan ou défaillance d'entreprises,....).

INFORMATION SUR LA DATE DE REMISE DES CLÉS

Environ trois mois avant la date de livraison de votre logement, nous vous informons du mois au cours duquel celle-ci devrait avoir lieu (sauf survenance d'un aléa).





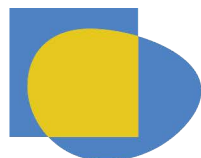
A découvrir bientôt



- Vos engagements quant au paiement du logement
- Comment régler les appels de fonds ?
- Les relations avec les intervenants
- La personnalisation de votre logement
- Le règlement concernant l'accès au chantier
- Le statut de copropriétaire ou de membre de l'Association Syndicale Libre

Les fiches pratiques d'information sur le déroulement de la phase 3 vous seront remises le jour de la signature de votre acte de vente.

La réalisation de ce document a été pilotée par le réseau PROCIVIS Immobilier en concertation avec ses adhérents dont fait partie le Groupe Arcade.



Le Logis Corse

Custruimu u vostru benistà