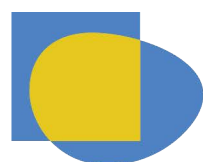


4

“Je prends possession de mon logement”

De la livraison de votre logement
à la préparation de votre emménagement



Le Logis Corse

Custruimu u vostru benistà



SOMMAIRE PHASE 4 : “Je prends possession de mon logement”

La livraison de votre logement	P. 3	Vos garanties après la livraison	P. 7
Une étape clé du processus d'achat	P. 3	La garantie de parfait achèvement	
Le déroulement de la livraison	P. 3	de nature contractuelle	P. 7
Une visite détaillée de votre logement	P. 4	La garantie de bon fonctionnement	P. 7
		La garantie décennale	P. 7
Votre assurance multirisque		La police Dommages-Ouvrage	P. 8
habitation	P. 6	Un déménagement facile	
		et sans souci	P. 9
La déclaration “H” aux impôts	P. 6	Les formalités administratives préalables	P. 9
		Les aides financières	P. 10
		Faire appel à un professionnel	P. 10

LA LIVRAISON DE VOTRE LOGEMENT

Le moment tant attendu arrive. Vous allez, dans environ trois mois, découvrir votre nouveau logement et en prendre possession par l'acte dit de "livraison".

Quelques semaines avant l'échéance, nous vous adressons un courrier vous conviant à prendre livraison de votre logement. Il précise le jour et l'heure de la livraison à venir.

UNE ÉTAPE CLÉ DU PROCESSUS D'ACHAT

La livraison du logement achevé est un moment essentiel dans le processus d'achat. D'un point de vue juridique, elle officialise le transfert total et définitif du bien à votre profit. D'un point de vue financier, elle est marquée par le règlement du solde du prix d'achat de votre logement, soit les 5% restants, par chèque de banque (un chèque établi et signé par votre banque). Toutes les clés afférentes à votre habitation (logement, garage, cave,...) vous sont remises ce même jour. Vous êtes alors pleinement et concrètement propriétaire.

LE DÉROULEMENT DE LA LIVRAISON

La livraison est l'acte par lequel vous prenez officiellement possession de votre logement. Elle se déroule normalement en votre présence et la nôtre. Vous pouvez également vous faire représenter par un mandataire que vous avez désigné et que vous avez muni d'un pouvoir signé.

Ensemble, nous effectuons un examen minutieux des lieux.

La livraison de votre logement fait l'objet d'un procès-verbal de livraison, signé par toutes les parties présentes qui en gardent chacune un exemplaire.

En cas de réserves, celles-ci sont consignées sur ce procès-verbal.



UNE VISITE DÉTAILLÉE DE VOTRE LOGEMENT

Tout au long de la construction de votre logement, nous avons veillé à la qualité des travaux et des finitions pour vous livrer un bien à la hauteur de vos attentes.

Au cours de cette visite, votre rôle de propriétaire consiste à vérifier l'achèvement des travaux, leur bonne exécution, leur conformité avec ce qui était prévu au contrat, à contrôler le parfait état et le bon fonctionnement de tous les équipements : lavabos, baignoires, meubles évier, carrelages, faïences, moquettes, peintures et revêtements muraux...

A l'occasion de cette visite, le procès verbal de livraison est établi et signé par toutes les parties présentes. Il mentionne, s'il y a lieu, l'ensemble de vos réserves.

Nous intervenons auprès de nos entreprises pour que ces réserves soient levées dans les meilleurs délais. Leur levée donne lieu à l'établissement d'une attestation par l'entreprise concernée qu'elle présente à votre signature (appelée quitus).





BON À SAVOIR

Conformément à la législation en vigueur, sachez que vous disposez d'un délai d'un mois à partir du moment de la livraison pour nous signaler par courrier d'éventuels désordres non constatés lors de la livraison.

N.B. : dans le cas exceptionnel où vous constatez des malfaçons rendant le logement impropre à sa destination, nous signons alors un procès-verbal constatant l'absence de livraison. Le solde du prix n'est pas payé. Nous diligentons alors le maître d'œuvre et les entreprises afin de remédier aux malfaçons constatées. Nous vous fixons un nouveau rendez-vous pour une nouvelle visite de livraison.

CAS PARTICULIER DE LA VENTE EN L'ÉTAT OU VENTE ACHÉVÉE

Dans le cas d'une "vente en l'état", c'est lors de la signature de l'acte notarié que le transfert de propriété et de jouissance s'effectue et que les clés vous sont remises.



VOTRE ASSURANCE

MULTIRISQUE HABITATION

Que ce logement constitue une résidence principale ou un investissement locatif, pensez à souscrire une assurance multirisque habitation adaptée qui prendra effet le jour de la livraison de votre logement.

Cette disposition revêt un caractère obligatoire. De par votre statut de propriétaire, vous êtes en effet à compter de cette date seul responsable des accidents susceptibles de survenir (incendies, dégâts des eaux,...).

(Pour les investisseurs : n'oubliez pas de demander tous les ans à votre locataire une attestation d'assurance pour les usages locatifs).

LA DÉCLARATION "H" AUX IMPÔTS

Vous devez, dans les 90 jours suivant la date d'achèvement de votre logement remplir le formulaire "H" correspondant à la nature de votre logement (H1 pour les maisons individuelles - H2 pour un appartement situé dans un immeuble collectif).

Cette déclaration fiscale a pour objet de recenser les constructions nouvelles et d'établir leur valeur locative cadastrale (utilisée pour le calcul des impôts directs locaux). Elle concerne exclusivement les locaux d'habitation ou à usage professionnel et leurs dépendances.

Vous la déposez au centre des impôts fonciers de la situation de votre logement.



EXONÉRATION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIÈRE

Vous bénéficiez d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties et des taxes annexes pendant l'année d'achèvement de votre logement et les deux années suivantes ; cette exonération pourrait être perdue si vous ne souscrivez pas cette déclaration dans les délais requis.

NOTEZ BIEN : les communes peuvent supprimer cette exonération pour la part qui leur revient, par voie de délibération municipale.

Une exonération de la taxe foncière pour des délais supérieurs peut être accordée suivant le mode de financement de votre acquisition.



VOS GARANTIES APRÈS LA LIVRAISON

La garantie de parfait achèvement, la garantie biennale de bon fonctionnement et la garantie décennale prennent effet pour leur durée respective à compter de la réception des travaux et non de la livraison.

La réception est l'acte par lequel nous, maître d'ouvrage, avons accepté les travaux réalisés par les entreprises. La date de cette réception peut être antérieure à la date à laquelle nous vous avons livré votre logement. Elle est indiquée sur votre procès-verbal de livraison.

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT D'UN AN DUE PAR LES ENTREPRISES

Elle concerne :

- les désordres constatés lors de la réception de votre logement,
- les désordres apparus dans l'année suivant cette réception.

Elle est due par les entrepreneurs. Face aux entrepreneurs, nous sommes à votre service.

LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT D'UNE DURÉE DE DEUX ANS

Elle porte sur les éléments d'équipement dissociables du corps de l'ouvrage, c'est-à-dire, les éléments qui peuvent être démontés ou remplacés sans détériorer la construction (stores, robinetteries,...)

LA GARANTIE DÉCENNALE

Elle concerne :

- Les dommages qui portent atteinte à la solidité du bâtiment et des éléments d'équipement qui ne peuvent être dissociés des ouvrages de fondation, d'ossature, de viabilité, de clos ou de couvert sans détériorer la construction (par exemple, les tuyaux d'alimentation de l'évier qui sont scellés dans le mur).
- Les dommages susceptibles de rendre le bâtiment impropre à sa destination (par exemple, des fissures infiltrantes qui laissent pénétrer l'eau ou l'air, un défaut d'étanchéité...).



NOTEZ-BIEN

La garantie de bon fonctionnement et la garantie décennale concernent uniquement les vices cachés, c'est-à-dire les défauts de construction qui n'apparaissent pas au moment de la réception ou dont les conséquences ne se révèlent qu'au bout d'un certain temps.

NE CONFONDEZ PAS GARANTIE ET ENTRETIEN

Ces garanties ne s'appliquent pas aux dommages qui résultent uniquement de l'usure normale, du défaut d'entretien ou du mauvais usage de votre logement ou de ses éléments d'équipement.



LA POLICE DOMMAGES-OUVRAGE

Le maître d'ouvrage a souscrit pour votre compte une assurance Dommages-Ouvrage qui a pour but de permettre une réparation rapide des dommages couverts par la garantie décennale.

Vous bénéficiez de cette assurance à partir du jour de la réception de votre logement. Elle est transmissible aux acquéreurs successifs du bien concerné.

Mais pendant la première année à compter de la réception, les désordres constatés doivent d'abord nous être déclarés afin que nous puissions mettre en demeure les entreprises d'intervenir dans les meilleurs délais pour y remédier.

Les pouvoirs publics ont établi des clauses types qui sont reproduites dans les contrats d'assurances : elles déterminent notamment les modalités de déclaration des sinistres et des délais d'intervention des assureurs.

L'assurance Dommages-Ouvrage n'est pas une assurance multirisque habitation. Les dommages liés à l'utilisation de votre logement relèvent de votre assurance multirisque (débordement de baignoire, fuite de lave-linge...).

Ne les déclarez pas à votre assureur Dommages-Ouvrage.



BON À SAVOIR

La correspondance adressée à l'assureur doit être faite en courrier recommandé avec A.R.

L'assureur doit être autorisé à constater l'exécution des réparations qu'il a réglées au titre de l'assurance D.O.



UN DÉMÉNAGEMENT FACILE ET SANS SOUCI



1) LES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES

	Que faut-il faire ?	Où s'adresser ?	Quand ?
Assurances	- Prévenir du changement d'adresse - Préciser le nombre de pièces du nouveau logement	Son assureur	avant l'emménagement
Banque	- Prévenir du changement d'adresse - Faire éventuellement un transfert de compte	Son ancienne succursale et la nouvelle	avant l'emménagement
Carte d'électeur	Effectuer son inscription sur les listes électorales	Le maire du futur domicile	avant la fin de l'année civile
Carte grise	- Faire modifier son adresse	La préfecture ou le gendarmat en Province La mairie d'arrondissement à Paris	- dans un délai de 1 mois après l'emménagement
Passeport	- Faire modifier son adresse	Selon votre cas : maire ou préfecture la plus proche de votre futur domicile	après l'emménagement
Carte d'identité	- Faire modifier son adresse (facultatif)	Selon votre cas : maire ou préfecture la plus proche de votre futur domicile	après l'emménagement
Fournisseurs d'énergie	- Faire effectuer un relevé et résilier le contrat - Faire effectuer un relevé et établir un nouveau contrat	Ancien centre du fournisseur d'énergie Au plus vite auprès du nouveau fournisseur d'énergie	Au plus tard 1 mois avant l'emménagement avant l'emménagement
Impôts	- Signaler son déménagement	ancien centre des impôts	dès l'emménagement
Poste	- Demander la réexpédition de son courrier	dans n'importe quel bureau de poste	avant l'emménagement
Scolarité	- Ecole primaire : demander un livret scolaire - Ecole secondaire : demander une attestation d'inscription - Université : demander le transfert du dossier - Déposer un dossier d'inscription	L'ancien établissement dans le nouvel établissement	Le plus tôt possible avant l'emménagement prendre contact avec l'établissement
Sécurité sociale Allocations familiales	- Signaler son déménagement	son ancienne caisse	Le plus tôt possible après l'emménagement
Téléphone	- demander la résiliation ou le transfert de ligne	son centre téléphonique	avant l'emménagement

2) LES AIDES FINANCIÈRES AU DÉMÉNAGEMENT

Certaines aides existent pour prendre en charge et faciliter votre déménagement.

- Primes de déménagement

Les bénéficiaires de l'allocation logement ou de l'APL (aide personnalisée au logement) peuvent obtenir une prime de déménagement.

-> + d'info sur le site www.caf.fr

L'allocataire peut en bénéficier, s'il déménage :

- à l'occasion de la naissance de son 3^e enfant ou plus,
- ou s'il a au moins trois enfants à charge, le dernier ayant moins de deux ans.



- Indemnisations

Les fonctionnaires civils, de même que le personnel militaire peuvent bénéficier de certaines indemnisations.

-> + d'info sur le site www.service-public.fr

- Aides au logement et à la mobilité :

-> Le site www.aidologement.com vous guide pour l'obtention des aides du 1% logement (voir également le site de l'UESL : www.uesl.fr).

- et les aides à la mobilité professionnelle (Mobili-Pass).

FAIRE APPEL AU SERVICE D'UN PROFESSIONNEL

Une fois la date choisie, si vous envisagez de passer par un professionnel, n'attendez pas le dernier moment pour contacter les entreprises de déménagement et faire réaliser des devis. De 1 à 2 mois à l'avance est un délai raisonnable.





A découvrir bientôt



- Notre SAV à votre écoute
- Entretien de votre habitation pour préserver votre patrimoine
- De l'importance capitale du tri sélectif

Les fiches pratiques d'information sur le déroulement de la phase 5 vous sont remises avec les clés de votre nouveau logement. 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