

## LES 10 ÉTAPES CLÉS

### D'UN ACHAT EN VEFA !

# 1

#### Définir le budget

Pour entreprendre au mieux votre projet et de façon efficace, faites un premier bilan de votre capacité d'emprunt. Contactez votre banque afin d'obtenir une offre (taux nominal, frais de dossier, montant de la garantie, taux de l'assurance emprunteur).

**Conseil :** Contactez plusieurs banques ou faites appel à un courtier afin d'obtenir la meilleure offre !

# 2

#### Rechercher le logement

Après avoir défini les critères de votre logement (surface, nombre de chambres, balcon/jardin...) et la zone géographique, vos recherches peuvent commencer (sur internet ou en agence, c'est à vous de décider !)

**Conseil :** Pour un achat en toute sécurité, choisissez un promoteur membre de la FPI Normandie !

# 3

#### Signature du contrat de réservation



Vous avez trouvé LE logement idéal qui respecte votre budget, pour le réserver vous allez signer avec le promoteur un «avant contrat» contenant une description détaillée du logement (surface, localisation, prix, descriptif technique...).

**Bon à savoir :** Vous disposez d'un délai de rétractation de 10 jours durant lequel vous pouvez changer d'avis !

# 4

#### Le dépôt de garantie

Après avoir signé le contrat de réservation vous vous engagez à verser un dépôt de garantie (généralement de 5%) consigné sur un compte spécial à la banque ou chez un notaire.

**Bon à savoir :** Vous disposez d'un délai de rétractation de 10 jours durant lequel vous pouvez changer d'avis !

# 5

#### Le financement

Vous constituez votre dossier de financement afin d'obtenir votre prêt immobilier. Cette étape cruciale vous permettra d'enclencher la signature de l'acte de vente et la mise en place du calendrier de paiement de votre logement.

**Important :** Le paiement est toujours échelonné au fur et à mesure de l'avancement des travaux : fondations, mise hors d'eau, achèvement des travaux et livraison !

# 6

## La personnalisation du logement

La demande de travaux modificatifs acquéreurs (TMA) vous permet de personnaliser certains aspects du logement pour le rendre plus conforme à vos goûts et à vos attentes. Elle doit être effectuée dès la signature du contrat de réservation ou dans un délai fixé par le promoteur (généralement 1 mois)

**Attention :** Les demandes peuvent être refusées pour des raisons techniques ou réglementaires.

# 7

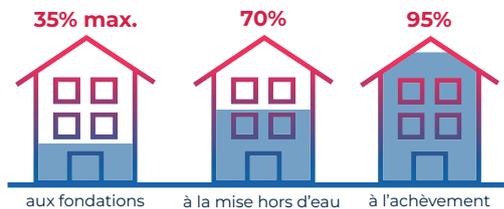
## Signature de l'acte de vente

Vous êtes ensuite convié(e) chez le notaire pour la signature définitive de l'acte de vente : le contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Il reprend les éléments du contrat de réservation en y incluant l'échéancier des paiements, les éléments relatifs au prêt ainsi qu'à la garantie d'achèvement obligatoire du promoteur.

**Bon à savoir :** Vous devez être notifié du projet d'acte de vente au moins 1 mois avant sa signature.

# 8

## Les appels de fonds



Le versement du prix de vente est échelonné en fonction de l'avancement des travaux.

Ainsi, 35% maximum vous seront demandés aux fondations, 70% à la mise hors d'eau et 95% à l'achèvement du logement.

Le versement des 5% restant s'effectue à la livraison du logement neuf, dernière étape de la VEFA.

# 9

## La remise des clés

Le jour de la remise des clés, vous vérifiez que le logement terminé correspond bien aux détails fixés dans le contrat de vente. Si vous constatez des défauts de conformité, vous faites des «réserves» afin que le promoteur les fasse rectifier. La garantie des vices apparents vous permet dans le mois qui suit la livraison, de compléter la liste des réserves en adressant un courrier au promoteur par LRAR.

**Bon à savoir :** Certains promoteurs proposent des visites cloisons, sorte de pré-livraison.

# 10

## Les garanties

**L'acquéreur peut signaler au promoteur :**

- L'apparition de désordres (autres que ceux liés à l'usure normale ou l'usage) durant 1 an à compter de la réception des travaux (garantie de parfait achèvement)
- Le dysfonctionnement d'un équipement pendant 2 ans à compter de la réception des travaux (biennale)
- Des vices cachés portant atteinte à la solidité ou rendant le bien impropre à sa destination jusqu'à 10 ans après la réception des travaux (décennale)



72 Boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN  
contact@fpi-normandie.fr - 06.13.41.56.24  
[www.monpromoteurnormand.fr](http://www.monpromoteurnormand.fr)