

OFFICE NOTARIAL

Jérôme BRUNEAU



82 boulevard Charles de Gaulle
95110 SANNOIS

Tél : 01 84 75 54 55
e-mail : office.95095@notaires.fr
www.bruneau.notaire.fr
CRPCEN 95095

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

» La présente note a pour objet de vous rappeler de façon synthétique quelques-uns de vos droits et obligations suite à la signature de votre acquisition.

1. A compter de ce jour jusqu'à l'achèvement et la livraison :

Si l'étude a pu se charger d'effectuer la première demande de fonds auprès de votre banque, il vous incombera de gérer les prochains en fonction de l'avancement des travaux.

En effet, pour mémoire, en VEFA le prix est exigible au fur et à mesure de l'avancée des travaux, vous recevrez à chaque nouveau stade d'avancement des travaux un courrier de votre vendeur comprenant :

- L'appel de fonds,
- L'attestation de l'architecte indiquant le stade d'avancement des travaux conformément à l'échéancier indiqué à votre acte,
- Le RIB du compte centralisateur de l'opération sur lequel vous devrez effectuer le virement.

Vous aurez un délai ferme pour payer sous peine de pénalité de retard de 1% de l'échéance par mois de retard (sauf si vous prévenez votre vendeur de votre retard pour cause légitime).

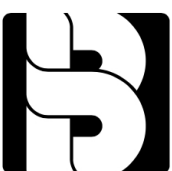
Dès réception de ce courrier de votre vendeur, il conviendra donc de le transmettre immédiatement à votre banque pour la mise en paiement ou à votre gestionnaire si vous l'avez mandaté à cet effet.

2. Après l'achèvement de l'immeuble :

Taxe foncière - H2 : Comme évoqué au cours du rendez-vous de signature, vous pouvez bénéficier d'une exonération partielle de la taxe foncière (la taxe sur les ordures ménagères n'est pas concernée). Que cette exonération soit acquise ou non, il convient de retourner dans les 90 jours de l'achèvement (la livraison interviendra après l'achèvement), l'imprimé H2 ci-joint et dûment complété au service des impôts foncier du lieu de situation du bien.

Assurance propriétaire non occupant : N'oubliez pas d'assurer votre bien dès confirmation de l'achèvement de l'immeuble, ne pas attendre la remise des clefs ! En effet, l'immeuble est assuré pendant toute la durée des travaux par l'assurance tous risques chantier, cette assurance s'éteint le jour de l'achèvement des travaux.

Vous recevrez l'attestation d'achèvement de l'immeuble en même temps que l'avant dernier appel de fonds, le dernier appel de fonds se faisant au stade de la remise des clefs.



Horaires d'ouverture :

Les lundi/mardi/jeudi : 9H00 à 12H30 et 14H00 à 18H00
Le mercredi : 9H00 à 12H30 et 14H00 à 20H00
Le vendredi : 9H00 à 12H30 et 14H00 à 17H00
Samedi matin uniquement sur rendez-vous

Règlement par virement et carte bleue
Office équipé d'un système de visioconférence

3. Lors du rendez-vous de remise de clefs :

Vous serez contacté par le vendeur pour le rendez-vous de remise des clefs à l'adresse du Bien.

Il vous remettra, entre autre, le diagnostic de performance énergétique et l'attestation RT 2020 / RT 2012 / Label BBC le cas échéant.

Quatre situations pourront se poser à vous :

1°/ PV de réception sans réserve :

Après visite, vous constatez que le bien est conforme à ce que vous avez signé, vous acceptez la livraison sans formuler aucune réserve (vous signerez un **PV de réception sans réserve**) et payez les sommes dues, les clés vous seront alors remises, et vous pourrez prendre possession des lieux.

2°/ PV de réception avec réserves :

Le bien est conforme à ce que vous avez signé à quelques détails près (vitre fissurée, porte mal rabotée, store en dysfonctionnement, etc...), vous acceptez la livraison en formulant vos réserves dans un procès-verbal et payez les sommes dues, les clés vous seront alors remises, et vous pourrez prendre possession des lieux. A la levée des réserves, il sera établi un **procès-verbal de levée de réserves**.

3°/ Refus de livraison :

Vous êtes en droit de refuser la livraison et donc la remise des clefs si vous estimez que les biens ne sont pas achevés et non conformes aux plans signés.

Il conviendra donc de ne pas prendre possession des lieux et de n'effectuer aucun règlement afférent audit stade. Un **procès-verbal constatant le refus** de livraison sera établi. Dans ce cas et à défaut d'accord entre vous et le vendeur dans les délais visés à l'acte de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement, les parties, conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les biens vendus sont achevés au sens légal du terme, et dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que les biens vendus soient achevés au sens de ces mêmes critères.

Etant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle livraison en présence de cet homme de l'art. Au cas où le vendeur et l'acquéreur ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire compétent, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Si l'homme de l'art conclut que les biens vendus sont achevés, le paiement du prix sera reporté à dater du jour où le vendeur aura convoqué l'acquéreur pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de livraison, avec application des pénalités de retard.

4°/ Absence de l'acquéreur ou défaut de réponse lors de la livraison

Si vous ne répondez pas au rendez-vous de remise de clefs, une deuxième convocation vous sera adressée dans les mêmes conditions avec un préavis. En cas de nouvelle absence, vous serez réputé avoir pris possession des lieux et accepter la livraison

sans réserve à la date prévue à la première convocation. Le procès-verbal serait alors valablement établi par le vendeur seul, et vous sera signifié pour vous être opposable.

4. Postérieurement à la livraison :

Comme nous vous l'avons indiqué au cours du rendez-vous, l'acquéreur en l'état futur d'achèvement bénéficie d'un certain nombre de garanties qui sont rappelées dans le tableau ci-dessous.

Elles concernent chacune un domaine particulier et sont toutes soumises à des conditions de formes et de délai. Il est donc important de ne pas attendre le terme desdites garantie et de systématiquement procéder par courrier recommandé.

RAPPEL DES DIFFERENTES GARANTIES

REGIME DE GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART	TEXTE
Garantie des vices et non-conformité apparents (tout ce qui est visible à l'œil nu).	1 mois pour dénoncer (1648 alinéa 2 Code Civil) et 1 an pour agir	Le plus tardif des deux événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 1648 alinéa 2 C. Civil
Garantie de parfait achèvement (désordres et défaut de conformité signalés au cours de l'année qui suit la réception des travaux)	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 C. Civil
Garantie d' isolation phonique	1 an	Prise de possession par le 1er occupant	L.111-11 CCH
Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables (vise tout élément d'équipement qui ne fonctionne pas correctement).	2 ans	Réception des ouvrages	1792-3 C. Civil
Garantie décennale des Dommages : compromettant la solidité de l'ouvrage (effondrement, fissure, etc...), le rendant impropre à sa destination, affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables	10 ans	Réception des ouvrages	1646-1 1792 1792-2 C. Civil