

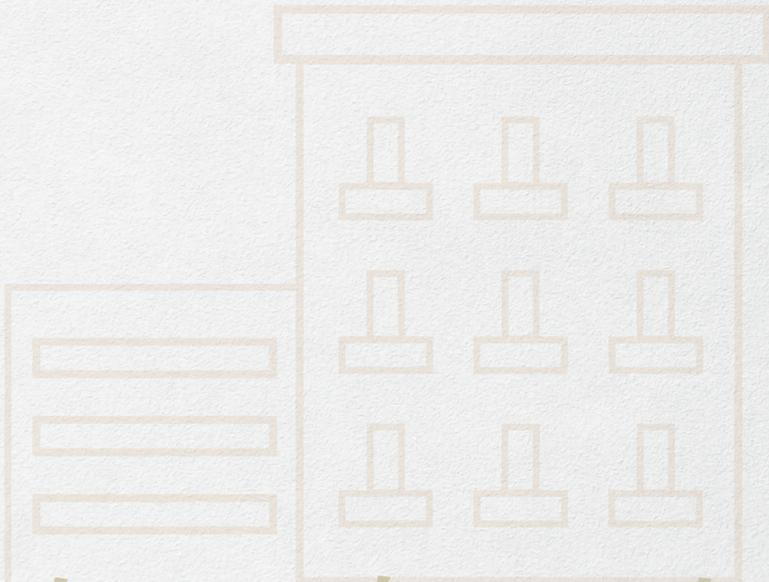


*Les facilitateurs immobiliers*

---

# GUIDE PRATIQUE DE L'ACQUÉREUR

ACHETER UN LOGEMENT SUR PLAN





**1.** LA SIGNATURE  
DU CONTRAT  
DE RÉSERVATION



**2.** LA DEMANDE  
DE FINANCEMENT



**3.** LA SIGNATURE DE L'ACTE  
AUTHENTIQUE DE VENTE  
CHEZ LE NOTAIRE



**4.** LES MODIFICATIONS  
À PRÉVOIR



**5.** LE CHOIX  
DES PRESTATIONS



**6.** L'ÉCHELONNEMENT  
DES PAIEMENTS



**7.** LA REMISE  
DES CLÉS



**8.** LES GARANTIES  
POUR L'ACQUÉREUR

## 1. JE SIGNE UN CONTRAT DE RÉSERVATION

### ONEO NEUF M'A SÉLECTIONNÉ LE LOGEMENT QUI CORRESPOND À MES ATTENTES !

Je signe un **contrat de réservation** (ou contrat préliminaire) qui engage le promoteur à me réserver le logement et en contrepartie je verse un **dépôt de garantie** ne dépassant pas :

5% de la valeur du logement pour un délai de signature de l'acte d'acquisition qui ne dépasse pas un an.

2% de la valeur du logement pour un délai de signature de l'acte définitif compris entre 1 et 2 ans.

### JE DISPOSE D'UN DÉLAI DE RÉFLEXION

Une fois le contrat de réservation validé, je reçois par pli recommandé avec accusé de réception le dossier complet de réservation contresigné. Je dispose d'un délai de rétractation de 10 jours (loi SRU) qui court à compter du lendemain de la première présentation du pli recommandé.

#### LE CONTENU DU CONTRAT DE RÉSERVATION:

*Le contrat de réservation doit mentionner:*

- ◆ **La consistance des biens** : nombre de pièces principales et de pièces de service, dépendances et dégagements, surfaces habitables approximatives et localisation à l'intérieur de l'immeuble.
- ◆ **La notice descriptive sommaire** indiquant notamment la nature et la qualité des matériaux utilisés, les éléments d'équipement des parties privatives ou collectives...
- ◆ **Le prix de vente du logement** et les conditions de sa révision éventuelle.
- ◆ **La date prévisionnelle** à laquelle le contrat définitif sera conclu.
- ◆ **Le délai d'exécution des travaux.**

## 2. J' EFFECTUE MA DEMANDE DE FINANCEMENT



Je sollicite **ma banque** ou **mon courtier** pour monter mon dossier de financement en lui remettant une copie de mon contrat de réservation.

Je dois fournir une **attestation de demande de prêt** à ONEO, dans un **délai de 30 jours (selon contrat)**, à compter de la date de la signature du contrat préliminaire.

Je reçois mon **offre de prêt** qui doit préciser les conditions du contrat avec l'organisme bancaire (la nature du prêt, le taux effectif global, le coût total du prêt...).

Je justifie de l'**obtention de mon prêt** dans un **délai de 45 jours** à compter de la date d'expiration de mon délai de rétractation stipulé dans le contrat préliminaire.

Je dispose d'un **délai de réflexion obligatoire de 10 jours** calendaires qui débute le lendemain du jour de la réception de l'offre (Loi Scrivener).

Si j'accepte cette offre, je la retourne à ma banque **signée à partir du 11<sup>ème</sup> jour**.

En parallèle, j'envoie une **copie de mon offre de prêt** à ONEO.



## 3. JE SIGNE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE CHEZ LE NOTAIRE

Je reçois 1 mois avant la signature, le projet d'acte de vente par lettre recommandée avec accusé de réception.

Je m'assure auprès de ma banque que **les fonds** restant à payer aient été transmis chez le notaire pour le jour de la signature.

Je n'ai pas encore la jouissance du bien. J'acquiers des droits de propriété sur le sol et sur le bâtiment au fur et à mesure de l'avancée des travaux de construction.

## 4. LES MODIFICATIONS À PRÉVOIR

### PLANS, CLOISONS ... ENVISAGER DES MODIFICATIONS

Cuisine ouverte ou non sur le séjour, cloison à modifier, prises électriques à déplacer... Le temps des Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA) et de la personnalisation est arrivé, avec pour première étape, les éventuels changements du plan initial de votre logement.

Formuler et acter les souhaits de modifications, jusqu'à la phase de construction «plancher bas du rez-de-chaussée». ONEO vous accompagne dans vos souhaits de modifications.



## 5. LE CHOIX DES PRESTATIONS

### UN INTÉRIEUR QUI VOUS RESSEMBLE

Personnaliser chaque pièce de votre intérieur en fonction de vos besoins et de vos envies. ONEO vous accompagne lors du rendez-vous du choix des prestations pour un conseil en personnalisation et équipement de votre logement.

Le choix des prestations est envisageable sous réserve de signature chez le notaire.

## 6. L'ÉCHELONNEMENT DES PAIEMENTS

Suivant le stade d'avancement des travaux de construction, je reçois des appels de fonds que je transmets à ma banque pour le déblocage des fonds.

Sauf aménagement particulier du calendrier d'appels de fonds, le paiement s'effectue selon les modalités suivantes:



## 7. LA REMISE DES CLÉS

Une visite des lieux est organisée par le promoteur, qui me remet les clés de mon logement.

À l'issue de cette visite, le procès verbal de livraison est établi et intègre les éventuelles malfaçons à reprendre.





## 8. LES GARANTIES POUR L'ACQUÉREUR

### LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT (GFA)

Fournie au vendeur par une banque, un établissement financier une entreprise d'assurance ou encore une société de caution mutuelle, la garantie financière d'achèvement vise à assurer à l'acquéreur l'achèvement de l'immeuble, en cas de défaillance du vendeur, par le versement des sommes nécessaires à cet achèvement.

### LA GARANTIE DES VICES ET DES DÉFAUTS DE CONFORMITÉ APPARENTS

Le promoteur est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la loi accorde à l'acquéreur un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

### LA GARANTIE BIENNALE

Le promoteur est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

### LA GARANTIE DÉCENNALE

Le promoteur est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.

### LA GARANTIE D'ISOLATION PHONIQUE

En application de l'article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique pendant un an à compter de la prise de possession.

### L'ASSURANCE CONSTRUCTION DOMMAGES-OUVRAGE

Le promoteur souscrit une assurance construction dommages-ouvrages (ou assurance DO) avant le démarrage du chantier.

Elle permet au propriétaire de se faire rembourser les éventuels travaux de réparation relevant de la garantie décennale. Cette assurance garantit un dédommagement rapide : en cas de désordre constaté, il suffira de le signaler à l'assureur sans avoir à passer par de longues procédures juridiques.

Cette assurance couvre tous les propriétaires qui pourraient se succéder dans le logement neuf durant sa période de validité.





f  | **Onéo.fr**

 11 rue du 8 mai 1945 69780 Mions

 [contact@oneo-neuf.fr](mailto:contact@oneo-neuf.fr)

 04 78 21 07 51