

GUIDE PRATIQUE DE L'ACQUÉREUR

ACHETER UN LOGEMENT SUR PLAN



B&C
RÉSIDENTIEL

EDITO

FÉLICITATIONS, VOUS VOICI PROPRIÉTAIRE !

B&C France est heureux de vous accueillir dans le parcours de l'acquéreur. Si vous êtes en possession de ce guide, c'est que vous avez trouvé l'appartement que vous cherchiez dans l'une de nos résidences.

Nous sommes particulièrement fiers de votre choix et mettrons tout en œuvre pour vous accompagner à chaque étape de votre parcours immobilier.

Votre décision nous engage ! À tout moment, nous serons là pour répondre à vos questions.



ACHETER

UN LOGEMENT SUR PLAN

1



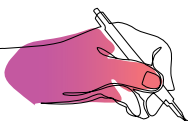
Je signe un contrat de réservation

2



J'effectue ma demande de financement

3



Je signe l'acte authentique de vente chez le notaire

4



Je personnalise mon bien

5



La remise des clés

6

Les garanties pour l'acquéreur

7



la copropriété

LA RÉSERVATION

Le logement que vous cherchiez existe, vous l'avez trouvé ! Il est temps de procéder à la première étape de votre acquisition, la réservation.

- **Vous recevez une invitation au rendez-vous de signature**, vous demandant de fournir les documents nécessaires à l'établissement du contrat de réservation. Ce rendez-vous donne le coup d'envoi de votre parcours d'acquéreur.
- **Le jour J, le rendez-vous a lieu chez B&C Résidentiel** en présence de votre conseiller commercial et de **(à compléter)**.
- **Vous signez le contrat préliminaire** qui engage B&C Résidentiel à vous réserver l'appartement que vous avez choisi.
- **Votre conseiller commercial vous remet un dossier comportant :**
 - La plaquette commerciale du programme dans lequel vous avez trouvé votre bien
 - Le plan de vente de votre logement
 - La notice descriptive présentant la résidence et ses prestations
 - L'échéancier prévisionnel d'appel de fonds
 - Le tarif des travaux modificatifs

CE QUE VOUS DEVEZ RÉGLER LE JOUR DE LA RÉSERVATION

Vous versez un dépôt de garantie qui ne dépassera pas 5 % de la valeur du bien si vous signez l'acte authentique avant 1 an à dater de ce jour (c'est le cas lorsque vous achetez et que la résidence est déjà en cours de travaux), 2 % si vous prenez possession de vos clés entre 1 et 2 ans à dater de ce jour.

VOUS CHANGEZ D'AVIS ?

Vous recevez le contrat signé par les parties par lettre recommandée et disposez de **10 jours** à partir du lendemain de la première présentation du pli pour vous rétracter (Loi SRU).

CE QUE DIT LE CONTRAT DE RÉSERVATION

QUOI, OÙ, COMMENT, COMBIEN ?

CE QUE VOUS RÉSERVEZ :

- Le nombre de pièces, principales et annexes
- Les dépendances et dégagements
- La surface habitable
- Le numéro de lot : la localisation de votre bien au sein de la résidence et de l'immeuble
- Le prix que vous payez
- La date prévisionnelle de prise de possession de votre bien
- La durée prévisionnelle des travaux



VOUS SIGNEZ LA NOTICE DESCRIPTIVE
DE LA RÉSIDENCE PRÉSENTÉE
PAR B&C RÉSIDENTIEL
ET ANNEXÉE À VOTRE CONTRAT DE RÉSERVATION.

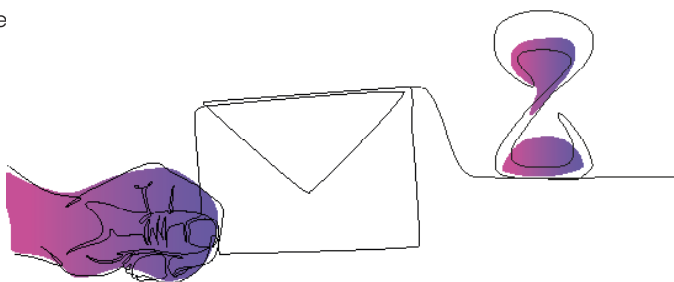


LE FINANCEMENT

Dès que vous êtes en possession de votre contrat de réservation vous pouvez monter votre dossier de financement avec votre banquier ou votre société de courtage. Notre conseil est d'interroger plusieurs organismes pour obtenir les conditions de prêt les mieux adaptées à votre capacité d'emprunt.

L'attestation de demande de prêt vous est remise par votre banque et confirme à **B&C Résidentiel** que vous constituez bien votre dossier de financement : attention à respecter le délai spécifié dans le contrat de réservation pour fournir ce document.

L'offre de prêt précise la nature du prêt, sa durée de remboursement et l'échelonnement des mensualités, le nom de l'organisme prêteur, le taux effectif global, le coût total du prêt, l'identité des (co-) e



SOYEZ VIGILANT QUANT AUX DÉLAIS !

- À partir de la date de réception de l'offre officielle de prêt que votre banque vous adresse par pli recommandé, vous attendrez obligatoirement 10 jours avant de la renvoyer signée le 11^e jour (loi Scrivener).
- Vous disposez de 45 jours à partir de la date d'expiration du délai de rétractation pour signifier l'obtention de votre prêt auprès de **B&C Résidentiel**.
- N'oubliez pas de renvoyer une copie signée de l'offre de prêt à **B&C Résidentiel**.

LE FINANCEMENT

EN PRATIQUE

Pour chacun des appels de fonds, vous recevez un courrier recommandé de B&C Résidentiel que vous remettez à votre banquier pour qu'il débloque la somme appelée.

En général et sauf cas particulier, les appels de fonds s'effectuent en 4 phases :

1

LES FONDATIONS SONT ACHEVÉES :

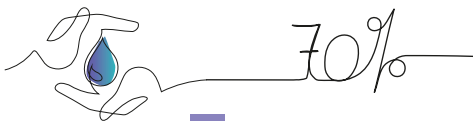
vous réglez 35 % du montant de votre acquisition, déduction faite du dépôt de garantie (à vérifier)



2

L'IMMEUBLE EST HORS D'EAU :

vous réglez 35% > vous avez financé 70 %



3

L'IMMEUBLE EST TERMINÉ :

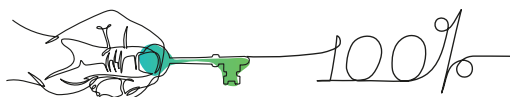
vous réglez 25 % > vous avez financé 95 %



4

VOUS AVEZ LES CLÉS :

vous réglez le solde de 5 % > vous avez financé 100 %

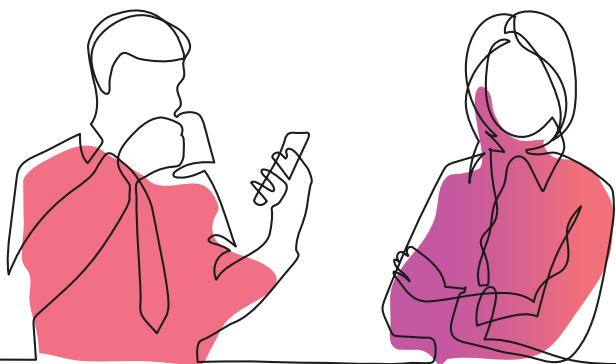


CHEZ LE NOTAIRE

Dans les 3 mois qui suivent la signature du contrat de réservation, vous recevez le projet d'acte authentique par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois avant la date fixée pour la signature chez le notaire.

Soyez bien vigilants avec votre banque : le solde des appels de fonds doit parvenir chez le notaire pour le jour de la signature de l'acte authentique.

C'EST SIGNÉ ! Vous êtes propriétaire du sol et de votre lot de copropriété. En attendant vos clés, vous pouvez être convié à une prévisite de votre appartement (à valider).



MAIS IL VOUS FAUT ENCORE UN PEU DE PATIENCE
POUR ÊTRE EN POSSESSION DE VOS CLÉS.



LES TMA

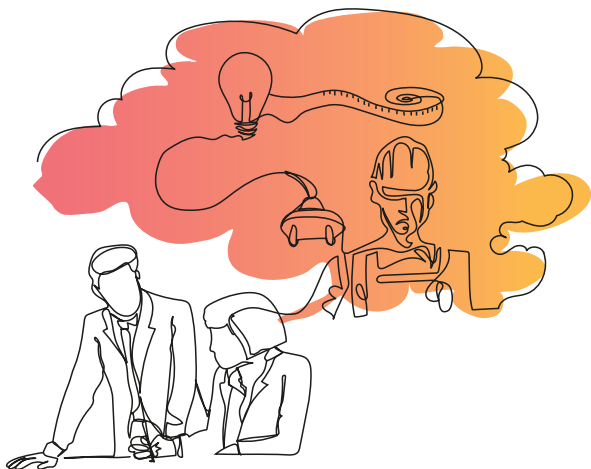
LES TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS

Ouvrir une cuisine sur le séjour, déplacer une cloison ou modifier l'emplacement des prises électriques : un des grands avantages d'acheter un appartement neuf est de vous permettre de personnaliser le plan initial.

Dans les 15 jours qui suivent la signature de l'acte authentique chez le notaire, **B&C Résidentiel** vous adresse un courrier vous invitant à prendre rendez-vous pour étudier les possibilités de personnalisation de votre bien qui entrent dans le cadre des Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA).

Prenez bien le temps d'étudier toutes les options qui vous sont proposées, avec l'aide de votre conseiller.

Lorsque la liste de vos souhaits est établie, un chiffrage des travaux complémentaires vous est soumis dans un devis que vous validez en signant le contrat de modification de plan et en versant la totalité du montant des travaux (à valider).



BON A SAVOIR

Si le chantier a démarré, toutes les modifications ne seront peut-être pas réalisables. Renseignez-vous suffisamment tôt auprès de votre conseiller commercial.

LA REMISE DES CLÉS

ENFIN CHEZ VOUS...

Vous allez franchir le seuil de votre appartement.

B&C Résidentiel organise le rendez-vous de remise des clés. Lors de la visite du propriétaire et dans le mois qui suit votre emménagement, vous signalez les réserves qui sont consignées dans le procès-verbal de livraison.

Les réserves acceptées et contradictoires sont transmises au maître d'œuvre et les travaux nécessaires sont effectués dans les meilleurs délais.



BON A SAVOIR

L'OBLIGATION DE DÉLIVRANCE

Le vendeur doit livrer à l'acquéreur un logement conforme aux prévisions stipulées dans le contrat de réservation, selon les délais convenus. Dès que toutes les réserves du procès-verbal de livraison et de la lettre à un mois sont levées, vous signez un quitus pour attester de la levée des réserves. Ce quitus constate la bonne exécution des derniers travaux.

... EN TOUTE SÉCURITÉ

ÊTRE PROPRIÉTAIRE D'UN LOGEMENT NEUF REVÊT BIEN DES AVANTAGES.

À la différence d'une acquisition dans l'ancien, vous bénéficiez de toutes les garanties financières d'achèvement et de qualité de construction définies par la législation :

GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT OU GARANTIE EXTRINSÈQUE

B&C Résidentiel s'adosse à une compagnie d'assurance ou un organisme financier qui lui apporte sa caution financière pour conduire la réalisation de la résidence à son terme.

En cas de défaillance financière, les garants du maître d'ouvrage avancent les fonds nécessaires à l'achèvement des travaux.

GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Pendant un an à compter de la date de livraison, B&C Résidentiel prend en charge les frais de travaux concernant tout vice caché ou défaut de conformité signalés après la remise des clés.

GARANTIE BIENNALE

Elle concerne le remplacement, pendant 2 ans à dater de la livraison, des équipements démontables dans le logement : portes, fenêtres, volets, robinetterie, sanitaires, radiateurs, appareils électriques...

GARANTIE DÉCENNALE

Elle porte sur tous les dommages qui mettent en cause la validité du logement neuf ou pourraient le rendre inhabitable.

Cette garantie d'une durée de 10 ans à compter de la livraison, concerne tous les problèmes qui pourraient provenir du gros-œuvre (fondations, toiture, murs) ou de l'étanchéité du logement.



ASSURANCE CONSTRUCTION DOMMAGE-OUVRAGE

Cette assurance est souscrite par B&C Résidentiel avant le démarrage des travaux de construction de votre résidence. Elle couvre tous les propriétaires et leurs successeurs durant 10 ans à compter de la livraison. Elle permet aux propriétaires d'être dédommagés sans délai en cas de désordre constaté et leur épargne des procédures juridiques fastidieuses.



COPROPRIÉTÉ

MODE D'EMPLOI

VIVRE BIEN, ENTRE VOISINS

Le régime juridique de la copropriété fixe les règles de fonctionnement de la collectivité, afin qu'elle vive en bonne harmonie. La loi fixe des règles obligatoires pour l'utilisation et la gestion des immeubles soumis au régime juridique de la copropriété, rassemblées dans le règlement de copropriété.

Le régime de la copropriété s'impose à tous les copropriétaires et à leurs locataires.

Quel que soit le bien en copropriété, deux éléments sont inséparables juridiquement, les parties privatives (votre appartement) et une quote-part des parties communes (espaces verts, hall et paliers d'étages, ascenseurs, chauffage...) exprimée en millièmes. Ces deux éléments forment un lot indivisible.

Même s'il existe des ressemblances entre les règlements de copropriété, vous devez être attentifs aux particularités éventuelles du vôtre. Il contient les éventuelles restrictions d'usage de vos lots de copropriété et vous protège ainsi contre les abus des autres copropriétaires. En cas de doute, renseignez-vous auprès du syndic, du propriétaire si vous êtes locataire ou de votre notaire. →

LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

La collectivité formée par l'ensemble des copropriétaires d'un même immeuble s'appelle le syndicat des copropriétaires. Il se réunit obligatoirement chaque année en assemblée générale.

Celle-ci se prononce sur les comptes de l'année passée, le quitus à donner au syndic, le montant de la provision trimestrielle de charges à payer par chacun des copropriétaires, élit les membres du conseil syndical, fixe le seuil de consultation du conseil syndical et de mise en concurrence des entreprises, vote les travaux nécessaires à l'entretien des parties communes, etc.

Les décisions de l'assemblée générale sont mises en œuvre par le syndicat de copropriétaires qui dispose de deux organes : le syndic (professionnel ou bénévole) et le conseil syndical composé de copropriétaires élus chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.



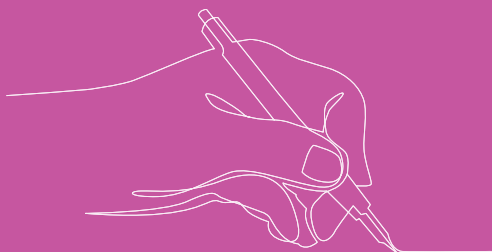
INFORMATIONS UTILES



A series of horizontal dashed lines for writing, spanning the width of the page.



INFORMATIONS UTILES



A series of horizontal dashed lines for writing, spanning the width of the page. There are 20 dashed lines in total, evenly spaced, providing a guide for handwriting practice.



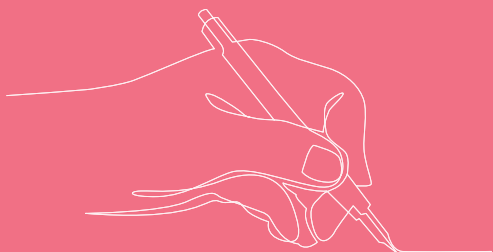
INFORMATIONS UTILES



A series of horizontal dashed lines for writing, consisting of 20 lines spaced evenly down the page.



INFORMATIONS UTILES



A series of horizontal dashed lines for writing, spanning the width of the page.



INFORMATIONS UTILES



A series of horizontal dashed lines for writing, spanning the width of the page.



INFORMATIONS UTILES



A series of horizontal dashed lines for writing, spanning the width of the page.



Depuis près de 10 ans,
B&C France est un acteur
du développement
immobilier du Grand
Paris qui propose une
chaîne complète de
services immobiliers à
forte valeur ajoutée.

Sa connaissance
aigüe du marché
lui permet
aujourd'hui de vous
accompagner
dans vos projets
d'acquisition d'un
logement neuf et de
réaliser avec vous le
cadre de vie qui vous
ressemble.



B&C
RÉSIDENTIEL

89, avenue Victor Hugo 75116 Paris

T. +33 (0)1 45 00 02 02

WWW.BCFRANCE.COM

