

GUIDE DE L'ACQUÉREUR



Pour chaque étape de la vie, dessinons votre plus bel Avenir

SOMMAIRE



Acquérir en toute sérénité	1
Les avantages de l'achat sur plan	2
La réservation	3
Constituer son dossier de financement	5
La validation de votre financement	7
L'acte de vente	9
Le choix des prestations	11
Les appels de fonds	13
La visite du chantier	15
La livraison	17
Les grands rendez-vous	18
Le parrainage	20

ACQUÉRIR EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Ce guide est destiné à **vous accompagner tout au long de la réalisation de votre acquisition.**

Vous y retrouverez avec facilité **les grandes étapes de l'achat** d'un appartement ou d'une maison sur plan.

Vous serez ainsi rassuré par notre engagement à vos côtés jusqu'à la parfaite réalisation de votre projet.

Votre conseiller



LES AVANTAGES DE L'ACHAT SUR PLAN

Acheter un logement neuf, c'est avoir la certitude d'acheter un bien respectant les dernières normes obligatoires de construction en vigueur et la possibilité de bénéficier d'aides encadrées par l'État.

■ LES AIDES DE L'ÉTAT :

- Le **Prêt à Taux Zéro** est une aide au financement pour les primo-accédants.
- La **défiscalisation** : plusieurs aides de l'État encadrent l'investissement locatif, permettant de bénéficier de **réductions d'impôts**.

■ LES FRAIS DE NOTAIRE :

Acheter un logement neuf, c'est aussi des **frais de notaire réduits**, qui représentent 2 à 3 % du prix d'achat.

■ LES GARANTIES :

Qualité, confort et sécurité : **votre logement est couvert par plusieurs garanties** pendant les années suivant la livraison : la garantie **contre les vices apparents**, la garantie de **parfait achèvement**, la garantie **phonique**, la **garantie de bon fonctionnement**, la garantie **biennale**, la garantie **décennale**.

GARANTIE	DÉLAI	POINT DE DÉPART	TEXTES LÉGAUX
Vices apparents ou défauts de conformité apparus avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession	30 jours	Le plus tardif des 2 événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	Art. 1642-1 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	Art. 1792-6 al. 2 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	Art. L111-11 Code de la construction et de l'habitation
Bon fonctionnement des équipements dissociables	2 ans	Réception	Art. 1792-3 Code civil
Garantie décennale : dommages compromettant la solidité de l'ouvrage, rendant impropre l'ouvrage à sa destination ou bien affectant la solidité d'éléments d'équipement indissociables	10 ans	Réception	Art. 1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

■ LE CONFORT DU NEUF :

Aucun travaux à prévoir : vous profitez pleinement du confort d'un logement neuf, de ses aménagements, de ses équipements, selon les prestations que vous aurez sélectionnées avec votre conseiller MDH Promotion.

Rendez-vous sur www.mdh-promotion.com pour **en savoir plus**.

LA RÉSERVATION

La première étape de votre acquisition est la signature du contrat de réservation.

Votre **dossier de réservation** est constitué des **pièces et éléments suivants** :

■ Le contrat de réservation comprenant 2 parties :

- **Les conditions générales** : cette partie reprend les différents articles de loi règlementant la vente VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ;
- **Les conditions particulières** (ce sont les caractéristiques de votre logement, état civil, conditions tarifaires et plan de financement envisagé) ;

■ L'état des servitudes « risques » et informations sur les sols :

Informations mises à disposition, indiquant si la commune présente des risques naturels, miniers, technologiques et de pollution du sol ;

■ Le descriptif sommaire :

Cette notice décrit les caractéristiques générales de l'immeuble et les prestations communes de votre futur logement ;

■ Les plans du logement et des annexes.

Lors de la **signature du contrat de réservation**, vous devrez verser un **dépôt de garantie** par virement ou chèque sur le compte séquestre du notaire de l'opération.

Votre contrat vous est notifié, c'est-à-dire envoyé par courrier recommandé avec accusé de réception. Dès la présentation de ce courrier, vous disposez d'un **délai de réflexion de 10 jours**.

MDH Promotion innove en proposant pour certains programmes la digitalisation du processus de vente avec une solution de signature et recommandé électronique.

Elle permet ainsi de simplifier et d'accélérer le délai de traitement des dossiers entre la réservation en bureau de vente et la signature de l'acte de vente chez le notaire.

LA RÉSERVATION





CONSTITUER SON DOSSIER DE FINANCEMENT

LES ÉTAPES AUPRÈS DE VOTRE BANQUE

■ Trouvez le meilleur financement

Pour **financer** l'achat de votre logement, **vous allez souscrire un ou plusieurs prêts**.

- **N'hésitez pas à comparer** les offres auprès de plusieurs organismes bancaires ou d'un courtier. Portez une attention particulière au taux de crédit ainsi qu'au taux de l'assurance décès invalidité et des frais annexes (frais de dossier, garanties..).
- **Nous vous rappelons** que dans le cadre de l'achat d'un appartement ou d'une maison sur plan, vous pouvez, sous conditions, bénéficier de **prêts aidés** tel que le **Prêt à Taux Zéro**.

Votre conseiller MDH Promotion peut vous accompagner dans votre démarche.

■ Constitution de votre dossier de demande de prêt :

Dans les 15-30 jours qui suivront votre réservation, dès lors que votre plan de financement sera établi, vous devrez remettre un dossier de demande de prêt à votre banque comprenant généralement : dossier de réservation, justificatifs de vos revenus mensuels, avis d'imposition des deux dernières années, attestation d'apport personnel éventuel.

La banque donnera alors son accord de principe.

FINANCEMENT

CONSTITUER
VOTRE FINANCEMENT





LA VALIDATION DE VOTRE FINANCEMENT

L'offre de prêt est l'aboutissement de votre financement. Ce document vous est adressé par votre banque. Il valide définitivement votre financement !

IL NE RESTE PLUS QU'À L'ACCEPTER :

- Vous disposez d'un délai de réflexion d'au moins 11 jours à compter du lendemain de la date d'édition des offres (délai incompressible).
- À l'issue de cette période, vous devrez retourner les offres signées à votre banque pour lui signifier que vous acceptez les termes du prêt.

Vous devez désormais transmettre les offres de prêt au notaire et nous en informer.

Votre banque mettra à disposition du notaire les fonds demandés, au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction.

Pour rappel : vous ne commencerez à rembourser la première mensualité de votre prêt qu'après la remise des clés (hors intérêts intercalaires et assurance).

VALIDER
VOTRE FINANCEMENT





« In et approuve, bon pour accord »
Le propriétaire
« In et approuve, bon pour accord »
Le locataire

fait en double exemplaire à Cverignon le 29 Mars 2013

d'assurance particulière pour toute la durée de la location.
« In et approuve, bon pour accord »
Le locataire

Le locataire s'engage à respecter la destination de l'habitation et à ne pas céder le présent contrat à un tiers sans l'autorisation écrite du propriétaire.
Le locataire s'engage à ne pas louer l'habitation ou à ne pas céder le présent contrat à un tiers sans l'autorisation écrite du propriétaire.
Le locataire s'engage à ne pas louer l'habitation ou à ne pas céder le présent contrat à un tiers sans l'autorisation écrite du propriétaire.
Le locataire s'engage à ne pas louer l'habitation ou à ne pas céder le présent contrat à un tiers sans l'autorisation écrite du propriétaire.

Contrat de Loc...

L'ACTE DE VENTE

La **signature de l'acte authentique** est l'**étape clé** par laquelle **vous devenez propriétaire**.

Cette signature aura lieu chez le **notaire** choisi pour l'opération et dans **le délai prévu par votre contrat de réservation**.

LA NOTIFICATION DE L'ACTE DE VENTE :

Avant la signature définitive de l'acte de vente, vous recevrez par courrier recommandé avec accusé de réception le projet d'acte qui comprendra, entre autres :

- Le **règlement de copropriété**
- Les **plans de vente** de votre appartement ou de votre maison et des annexes (parking, cave)
- La **notice descriptive** conforme à « l'arrêté 68 » (Arrêté du 10 mai 1968 faisant suite au décret 67-1166 du 22 décembre 1967)
- Le **cadre d'acte**

Dès réception de ce courrier, vous pourrez prendre contact avec le notaire, afin de fixer un rendez-vous.

SIGNATURE
NOTAIRE





LE CHOIX DES PRESTATIONS

Vous recevrez, **quelques mois avant la fin des travaux**, un courrier vous invitant à **venir faire le choix** des revêtements de sol, des faïences pour la salle de bains ou la salle d'eau et de toute autre prestation prévue lors de votre réservation.

Dès le jour de votre emménagement, votre logement neuf sera prêt à vivre.



MDH Promotion supervise particulièrement l'étape des finitions, afin de vous livrer un lieu de vie harmonieux et esthétique.



CHOIX DES PRESTATIONS

CHOIX
DES PRESTATIONS



35%

Achèvement des fondations

70%

Mise hors d'eau

95%

Achèvement de la construction

100%

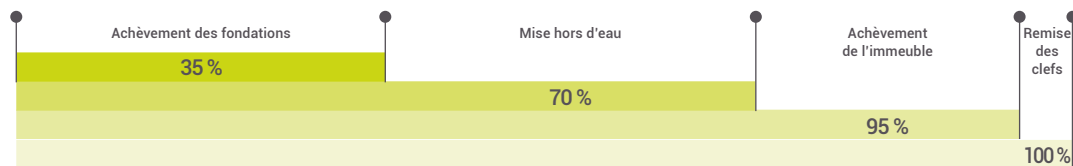
Remise des clés

LES APPELS DE FONDS

Dès la signature de l'acte authentique, vous êtes propriétaire de votre logement.

Le paiement de votre logement en VEFA s'effectue en fonction de l'avancement des travaux, jusqu'à la livraison, selon l'échéancier prévisionnel des appels de fonds envoyé par MDH Promotion :

- **Achèvement des fondations,**
- **Mise hors d'eau** (murs et toiture achevés...),
- **Achèvement des travaux,**
- **Livraison de votre appartement ou votre maison.**



Pour l'achat sur plan d'un logement en cours de construction, le règlement du prix de vente s'effectue de manière échelonnée en fonction de l'avancée des travaux selon le modèle annoncé précédemment. Ces appels de fonds sont réglementés : 35 % du prix du logement à l'achèvement des fondations, 70 % du prix du logement à la mise hors d'eau, 95 % du prix du logement à l'achèvement des travaux, le solde, 5 %, lors de la réception des travaux.

Pour rappel : des appels de fonds intermédiaires peuvent avoir lieu. Vous pourrez vous référer à votre contrat de réservation pour en savoir plus.

**DÉBUT DES
APPELS DE FONDS**



LA VISITE DU CHANTIER

La livraison de votre logement approche.

En **achetant dans l'immobilier neuf**, vous confiez au promoteur l'entière responsabilité de la gestion des travaux.

Quelques mois avant la livraison, quand les cloisons seront posées, MDH promotion vous propose **une visite du chantier**, afin d'apprécier pour la première fois votre acquisition dans sa réalité.

Vous recevrez un courrier vous indiquant le jour et l'heure auxquels vous êtes convié à cette visite. Pour des raisons de sécurité, ce sera l'unique moment possible pour la visite de votre logement, et celle-ci s'effectuera avec un responsable des travaux.

Cette **visite vous permettra** aussi de mesurer les pièces, d'appréhender les volumes, pour **envisager l'aménagement de votre appartement ou de votre maison** dans les meilleures conditions.



VISITE DU CHANTIER

VISITE DU CHANTIER



LA LIVRAISON

La livraison de votre logement vous est indiquée par courrier avant la fin des travaux.

Ce rendez-vous se déroule en plusieurs étapes :

■ LA VISITE DE LIVRAISON :

C'est l'occasion pour vous de voir le fonctionnement des différents équipements de votre logement.

C'est un moment privilégié et essentiel de votre projet immobilier.

■ LE PROCÈS-VERBAL DE LIVRAISON :

À la fin de la visite de livraison, le procès-verbal dresse les éventuelles réserves. Il est rédigé et signé sur place entre les deux parties.

MDH Promotion mettra tout en œuvre pour que les entreprises interviennent rapidement afin de lever les réserves.

Pour information : vous avez jusqu'à 30 jours après la livraison de votre logement pour signaler tout vice apparent ou défaut de conformité constaté avant la réception ou avant l'expiration des 30 jours suivant la prise de possession selon le Code civil Art.1642-1.

■ LE RÈGLEMENT DU SOLDE DU PRIX :

Dernier versement, qui se fait par chèque de banque certifié, et qui est à remettre le jour de la livraison.

Ce dernier peut également être effectué par virement avant la livraison.

■ LA REMISE DES CLÉS :

Nous vous remettons vos clés ainsi que les documents de la livraison vous rappelant le fonctionnement des différents équipements et les démarches restant à effectuer.

LA REMISE
DES CLÉS



LES GRANDS RENDEZ-VOUS



**MDH Promotion vous accompagne tout au long de votre parcours.
Pour chaque grande étape, vous recevrez par courrier les documents indiqués ci-dessous :**

- Courrier de **notification du contrat de réservation**
- Réception de l'**offre de prêt** (si vous avez eu recours à un financement bancaire)
- Notification du **projet d'acte notarié**
- Courrier d'**appels de fonds**, en fonction de l'avancement des travaux
- Invitation à venir **choisir vos prestations**
- Invitation à venir **visiter votre logement** à la fin du cloisonnement (visite du chantier)
- Courrier à **90 jours de la livraison** vous précisant le mois de livraison
- Courrier à **30 jours de la livraison** vous précisant la semaine de livraison
- Courrier à **15 jours de la livraison** vous précisant le jour de la livraison
- Un **dossier de livraison** vous sera remis le jour de la livraison



Pour chaque étape de la vie, dessinons votre plus bel Avenir



**Souriez,
vous êtes
chez vous**

www.mdh-promotion.com

LES GRANDS RENDEZ-VOUS



Parrainez un ami
et
recevez 1 000 €
en
chèques cadeaux*

rendez-vous sur le site
www.mdh-promotion.com

* Le détail complet de l'offre de parrainage est consultable sur notre site www.mdh-promotion.com

MES NOTES PERSONNELLES





47 boulevard Diderot - 75012 Paris - www.mdh-promotion.com