



CHÂTEAU BEAUVALLON

Note à l'attention des futurs acquéreurs en état futur d'achèvement

Étude Régnier Notaires



Château Beauvallon situé au coeur d'un domaine verdoyant à 800 mètres de la mer, sera composé de 14 appartements de 4 maisons individuelles, d'une loge gardien, d'une piscine privée avec son ancienne orangerie transformée en pool house. L'ensemble est entouré d'un parc paysage privatif de 2 hectares.

La vente en l'état futur d'achèvement, ou VEFA (également appelée « vente sur plan ») est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes.

Elle permet ainsi de devenir propriétaire au fur et à mesure de l'avancement de la construction d'un bien immobilier. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

La VEFA en France est strictement encadrée par des règles du Code de la construction et de l'urbanisme mais également par le droit commun.

Les atouts de la vente en état futur d'achèvement

- Un projet clés en mains : la Société «Château Beauvallon» conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception de votre bien, et l'acquéreur n'est responsable en rien de l'opération de construction.
- Une construction approuvée et maîtrisée : le programme immobilier a été au préalable validé par la commune de GRIMAUD, de manière à maintenir une cohérence entre les logements, le château et l'environnement alentour.
- Une rénovation énergétique suivant la réglementation des bâtiments existants à savoir « élément par élément » aux caractéristiques thermiques nouvelles répondant aux meilleures normes.
- La possibilité de personnaliser votre futur logement en fonction de vos besoins et de vos envies.
- Des protections légales sécurisant la transaction pour l'acquéreur.
- Des frais de notaires réduits (de 2 à 3% contre 8% pour un logement ancien).

Ses trois étapes clés

1. Le contrat de réservation

Celui-ci permet de « bloquer » le bien le temps que toutes les conditions soient remplies pour la conclusion du contrat final et ce, en contrepartie d'un dépôt de garantie.

Au préalable, votre conseiller commercial sera à votre écoute et répondra à toutes vos interrogations notamment quant aux prestations offertes et aux aménagements possibles.

Au stade du contrat de réservation, vous ne contractez jamais l'obligation de conclure la vente de votre logement.

Ce contrat comprendra les informations et documents suivants : la consistance des biens, les plans, la notice descriptive sommaire (laquelle précise notamment la nature, la qualité des matériaux, les éléments d'équipement des parties privatives et communes), le prix de vente et modalités de paiement, la date de conclusion de l'acte de vente.

Dans l'hypothèse où votre prix de vente doit être financé au moyen d'un prêt bancaire : le contrat de réservation sera également conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire.

Versement d'un dépôt de garantie

Cette somme est la contrepartie de la réservation de votre logement, période pendant laquelle le promoteur s'interdit de vendre le futur bien à tout autre acheteur potentiel.

Le montant du dépôt de garantie est plafonné en fonction du délai prévu entre la signature du contrat de réservation et celle de l'acte définitif.

Ainsi, le dépôt de garantie sera **au maximum** de :

- 5% du prix de vente si le contrat de vente est signé dans un délai de 1 an
- 2% du prix de vente, si ce contrat est signé dans un délai de 1 à 2 ans.

Au-delà d'un délai de deux ans, aucun dépôt de garantie ne peut être réclamé

Le dépôt de garantie se fait sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire chez le notaire.

Délai de rétractation

Après signature du contrat de réservation, vous bénéficierez obligatoirement d'un délai de rétractation de **10 jours**.

Ce droit de rétractation peut être exercé sans qu'il n'ait besoin d'invoquer un quelconque motif et intervient donc librement.

2. L'acte authentique de vente

Vous avez donc signé le contrat de réservation (votre droit de rétractation est passé) et vous avez obtenu votre financement, la signature de l'acte authentique de vente en état futur peut intervenir.

L'Étude REGNIER NOTAIRES dont le siège est à PARIS 1^{er}, 5, avenue de l'Opéra, qui deviendra votre interlocuteur pour cette étape, vous adressera au préalable par courrier le projet d'acte de vente incluant un plan et la notice technique descriptive déjà transmise lors de la signature du contrat de réservation, ainsi que les documents nécessaires à la transaction (règlement de copropriété, éventuel cahier des charges etc.).

Vous disposerez d'un délai d'un mois pour prendre connaissance de l'ensemble des pièces.

Bien entendu, les équipes de la Société « Château Beauvallon » seront toujours à vos côtés pour répondre à vos demandes notamment concernant les aménagements particuliers souhaités pour votre futur logement.

Le prix et les modalités de paiements

Une des particularités de la VEFA réside dans l'échelonnement des versements qui s'établit en fonction de l'avancée des travaux.

Les paiements ne peuvent excéder au total :

- 35 % à l'achèvement des fondations,
- 70 % au hors d'eau (toiture et étanchéité),
- 95 % à l'achèvement,
- 100% à la livraison.

Le jour de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur aura à verser :

- La partie du prix de vente exigible comptant,
- Les frais de la vente, lesquels en matière d'immobilier neuf sont réduits. Ils seront de 2 à 3 % contre 7 à 8% sur le marché de l'ancien,
- Et la quote-part des frais de mise en copropriété.

3. La livraison de votre bien

Le promoteur vendeur s'engage à vous livrer un bien achevé et conforme aux plans et notices descriptives.

La société « Château Beauvallon », vous permettra de réaliser une pré-visite de votre logement avant la livraison officielle.

Vous serez ensuite invités pour prendre livraison et possession du bien.

A cette occasion, la visite des lieux vous permettra de vérifier le bon achèvement des travaux. Elle constituera le point de départ de la garantie des vices de constructions et défauts de conformités apparents.

En contrepartie de la livraison, vous verserez le solde du prix de vente.

Bien entendu si certaines anomalies vous avaient échappé le jour de la livraison, vous disposerez d'un délai d'un mois pour en faire part au prometteur qui s'engage à procéder aux travaux de reprise dans les meilleurs délais.

La construction sera réalisée conformément aux autorisations d'urbanisme délivrées.

Il vous sera remis lors de la livraison un diagnostic de performance énergétique confirmant que la construction a été réalisée conformément aux normes énergétiques.

Des protections juridiques solides

Après la livraison, le nouveau logement est encore protégé pendant une durée de dix ans. Les appartements et maisons achetés sur plan sont en effet couverts par des garanties obligatoires en plus de la garantie des vices ou défauts de conformité apparents ci-dessus évoqué

Les garanties

- La garantie de parfait achèvement contre les défauts ne relevant pas de l'usure normale du logement.
DURÉE : 1 AN
- L'isolation phonique
DURÉE : 1 AN
- La garantie biennale pour la réparation ou le remplacement des éléments dissociables de la construction tels que les robinetteries, les radiateurs, les volets roulants, etc.
DURÉE : 2 ANS
- La garantie décennale couvre quant à elle les dommages de la structure de construction.
DURÉE : 10 ANS

Les assurances construction

Votre promoteur a souscrit les assurances-construction, suivantes :

- L'assurance « Dommages-Ouvrage », celle-ci permet la prise en charge immédiate, sans recherches de responsabilité du coût des réparations liés aux désordres. Elle est transmise à tous les propriétaires successifs, pendant la durée de la garantie.
- L'assurance « Responsabilités décennale des Constructeurs non réalisateurs », vient compléter l'assurance dommages-ouvrage et garantit la responsabilité civile décennale du constructeur non réalisateurs
- L'assurance « Tout risques Chantier », couvre les matériaux et équipements à compter de leur arrivé sur le site

Une construction conforme

La Société «CHATEAU BEAUVALLON» s'engage à obtenir l'attestation de non-opposition à la conformité des travaux, de telle sorte que vous aurez l'assurance légale que l'ensemble immobilier, dont dépendra votre logement, est conforme aux autorisations d'urbanisme.

L'ensemble des pièces de début de programme et de fin de programme sera déposé au rang des minutes de l'Etude REGNIER NOTAIRES.

La Garantie financière d'achèvement

Outre les garanties de droit commun relatives à la vente d'immeuble à construire, l'acquéreur d'un bien bénéficie jusqu'à complet achèvement du programme de la garantie financière d'achèvement.

Cette garantie financière d'achèvement, également appelée garantie extrinsèque, est une assurance qui garantit aux acquéreurs la livraison de leur logement.

L'interlocuteur chez Régnier Notaires sera :

Me Philippe Vidal
Mme Virginie Guittet
T. +33 (0)1 49 26 19 04
v.guittet@regnier-notaires.fr

Collaboratrice : Drucilla Charlery
T. +33 (0)1 49 26 19 66
d.charlery@regnier-notaires.fr

5, avenue de l'Opéra 75001 Paris
www.regnier-notaires.fr

RÉGNIER
NOTAIRES