

JARDINS du LANDY

AUBERVILLIERS



GUIDE ACQUÉREUR

10 rue du Landy
93300 Aubervilliers

BATI-PARIS

BÂTISSEURS D'AVENIR



Vous avez signé votre acte authentique de vente chez le notaire et nous tenons à vous en remercier.

Ce guide a été conçu pour répondre aux principales questions que vous pourriez vous poser pendant la durée de construction de votre appartement, pour vous apporter quelques informations pratiques telles que la marche à suivre pour les demandes de travaux modificatifs, les personnes à votre écoute afin de répondre à vos attentes, les modalités de paiement de votre appartement, le déroulement du chantier, la livraison...

Ce guide est communiqué à titre informatif et a pour but de mettre en avant un certain nombre de points qui sont précisés dans votre acte authentique de vente et ses annexes.



BATI-PARIS

BÂTISSEURS D'AVENIR



SOMMAIRE

1. Vos interlocuteurs.....	P.2
2. L'équipe technique.....	P.3
3. Personnalisation de votre appartement.....	P.4
4. Le déroulement des travaux et les appels de fonds.....	P.5
5. La visite de cloisonnement.....	P.6
6. La visite de pré-livraison.....	P.7
7. La copropriété.....	P.8
8. La livraison.....	P.9
9. Exonération temporaire de la taxe foncière.....	P.10



1. Vos interlocuteurs



Louise BOUCLEY

C'est votre interlocuteur privilégié au quotidien, elle vous accompagnera pendant toute la durée du chantier. Elle vous assistera pour toutes demandes ou questions concernant votre acquisition.

l.boucley@batiparis.fr - 01.83.75.99.00



Nikola JOVANOVIĆ

Directeur de programme Adjoint, il encadre et pilote le projet depuis la conception de la résidence jusqu'à sa livraison

n.jovanovic@batiparis.fr



Société IMOLINK

Notre partenaire IMOLINK, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, qui sera votre interlocuteur pour : les visites de choix de vos prestations intérieures, les visites de cloisonnement, les pré-livraisons et la livraison/remises des clés de votre appartement.

contact@imo-link.com

2. L'équipe technique

Pour que vous soyez informés des différents intervenants participant à la conception et à la construction du programme, nous tenons à vous présenter les principaux intervenants techniques chargés de la réalisation de JARDINS DU LANDY.

Architecte de conception :

Bouvier Associés

Franck BOUVIER - L'architecte de conception est responsable de la conception architecturale de l'ensemble immobilier. Sa mission principale est l'élaboration du projet en amont (dossier de permis de construire, conception des plans, dossier marché...). Il assure également, pendant la réalisation des travaux, le suivi de la conformité architecturale au permis de construire.



Maître d'œuvre d'exécution :

AXL

Le maître d'œuvre d'exécution a pour mission la direction des opérations lors de la phase de construction, en liaison avec l'ensemble des entreprises de construction de travaux et l'architecte.



Les entreprises de construction :

Le projet est réalisé en corps d'état séparés. Le terrassier, le gros-œuvre, le menuisiers,... interviennent séparément et de manière successive pour réaliser les différentes étapes de la construction et sont pilotés par le Maître d'œuvre d'exécution.

Bureau de contrôle et coordinateur Sécurité Protection Santé :

BTP Consultants

Le bureau de contrôle et coordinateur Sécurité Protection Santé est présent lors de toutes les phases du projet.

Il a une mission de contrôle technique au regard des lois et réglementation en vigueur. Il assure aussi la mission de CSPS, qui a pour but de coordonner et planifier les interventions simultanées ou successives afin de prévenir les risques liés à la co-activité ; mettre en commun les moyens de prévention ; intégrer dans la conception des ouvrages les dispositions destinées à faciliter et à sécuriser les interventions futures.



3. Personnalisation de votre appartement

L'achat immobilier en l'état futur d'achèvement présente notamment l'avantage, jusqu'à un certain stade d'avancement de l'opération, d'apporter des personnalisations aux plans de votre appartement.



➤ Travaux modificatifs acquéreurs

Les demandes de TMA (Travaux modificatifs acquéreurs) structurelles peuvent être formulées jusqu'au 30 juin 2024.

Des demandes de TMA dites « décoratifs » pourront avoir lieu à l'occasion de votre visite de choix des prestations intérieures de votre appartement.

Par exemple :

- Modification des façades de placard par une finition miroir dans les chambres.
- Supplément de carrelage ou de faïence dans certaines pièces (WC).
- Ajustement de la zone de carrelage dans le cas de cuisine ouverte.
- Ajout d'un pare bain...

Nota :

Un versement de 50% du montant du devis est versé par chèque libellé à l'ordre de la SCCV 10 LANDY le jour de l'acceptation du devis.

Le solde soit 50 % sera réglé par chèque séparé, le jour de la livraison du bien acquis.

4. Le déroulement des travaux et les appels de fonds

➤ Les attestations d'avancement travaux

Comme précisé dans votre acte authentique de vente, le solde du prix d'acquisition est payable par fractions échelonnées en fonction de l'état d'avancement des travaux.

A chacun de ces stades d'avancement, le maître d'œuvre d'exécution établit un document attestant de leur réalisation.

Cette attestation vous est systématiquement adressée en justification de l'appel de fonds correspondant.

➤ Explications sur les dates prévisionnelles

Les dates prévisionnelles d'appel de fonds ci-dessous sont indicatives et restent subordonnées à l'avancement effectif des travaux de chacun des bâtiments. Un chantier de construction est en effet sujet à des impondérables non prévisibles pouvant avoir des conséquences sur son déroulement.

Votre acte de vente prévoit d'ailleurs, un certain nombre de causes légitimes de suspension de délai ou de cas de force majeure.

CALENDRIER PREVISIONNEL D'APPELS DE FONDS
(Hors causes légitimes de suspension de délai)

STADE D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	POURCENTAGE A CHAQUE STADE	EXIGIBLE EN CUMUL	DATES PRÉVISIONNELLES (Non contractuelles)
DEMARRAGE TRAVAUX	30 %	30 %	1 T 2024
ACHEVEMENT DES FONDATIONS	5 %	35 %	2 T 2024
ACHEVEMENT DU PLANCHER BAS DU REZ-DE-CHAUSSEE	10 %	45 %	3 T 2024
ACHEVEMENT DU PLANCHER BAS DU 2EME ETAGE	10 %	60 %	3 T 2024
ACHEVEMENT DU GROS OEUVRE	10 %	65 %	4 T 2024
MISE HORS D'EAU DU BATIMENT	5 %	70 %	1 T 2025
MISE HORS D'AIR DU BATIMENT	10 %	80 %	1 T 2025
ACHEVEMENT DU CLOISONNEMENT	10 %	90 %	2 T 2025
ACHEVEMENT DES TRAVAUX	5 %	95 %	3 T 2025
LIVRAISON	5 %	100%	4 T 2025

➤ Le délai de paiement

La construction d'un ensemble immobilier représente une mobilisation de fonds importants tout au long du déroulement des travaux. C'est pourquoi il est procédé à des appels de fonds réguliers.

A réception de l'appel de fonds correspondant au stade d'avancement, il vous est demandé de bien vouloir effectuer un règlement par virement bancaire **sous 15 jours calendaires** à compter de la réception du courrier.

5. La visite de cloisonnement

Organisée par nos soins avec l'aide de notre partenaire IMOLINK, cette visite après cloisonnement vous permettra non seulement de découvrir votre appartement avant son achèvement, mais également de vous assurer que vos éventuelles demandes de modifications ont bien été prises en compte.

Cette visite vous donnera également la possibilité de faire accéder les professionnels de votre choix (cuisinistes, décorateur...) pour concevoir votre projet d'aménagement et de décoration, une fois la livraison de votre appartement effectué.

Nous portons votre attention sur ce point, car l'accès à votre appartement ne pourra plus se faire jusqu'à la pré-livraison de ce dernier.

A l'issue de la visite, vous pourrez formuler des observations écrites qui seront transmises au maître d'œuvre d'exécution et aux entreprises. Ces observations ne vous privent en aucun cas du droit de formuler, lors de la livraison à venir, des réserves s'il y a lieu.

6. La visite de pré-livraison

- **Quelques semaines avant la livraison** et dans le cadre de notre processus d'accompagnement client, vous serez invités à la visite de pré-livraison de votre appartement à laquelle vous pourrez y associer vos artisans (cuisiniste, menuisier, etc.) afin de leur permettre de préparer leur intervention, qui ne pourra néanmoins avoir lieu qu'après la prise de possession de votre logement.
- L'organisation de cette **pré-livraison** témoigne de notre volonté de vous livrer une résidence de qualité. En effet, lors de cette visite, vous pourrez à nouveau formuler des observations sur les finitions ou points de détails qui vous semblent devoir être repris. Permettant ainsi de réduire ou d'anticiper les réserves que vous auriez pu formuler lors de la livraison de vos biens.



Afin de **faciliter votre emménagement**, nous vous enverrons, environ un mois avant la date de livraison de votre appartement, un « guide pratique du résident » dans lequel vous trouverez les principaux renseignements pratiques sur l'appartement, la résidence et son environnement, **les dispositions à prendre pour votre emménagement**, les formalités administratives que vous devrez accomplir (EDF, FRANCE TELECOM...), la description des équipements généraux de l'immeuble et de toutes autres informations jugées nécessaires.

7. La copropriété

JARDINS DU LANDY s'inscrit sous le régime de la copropriété.

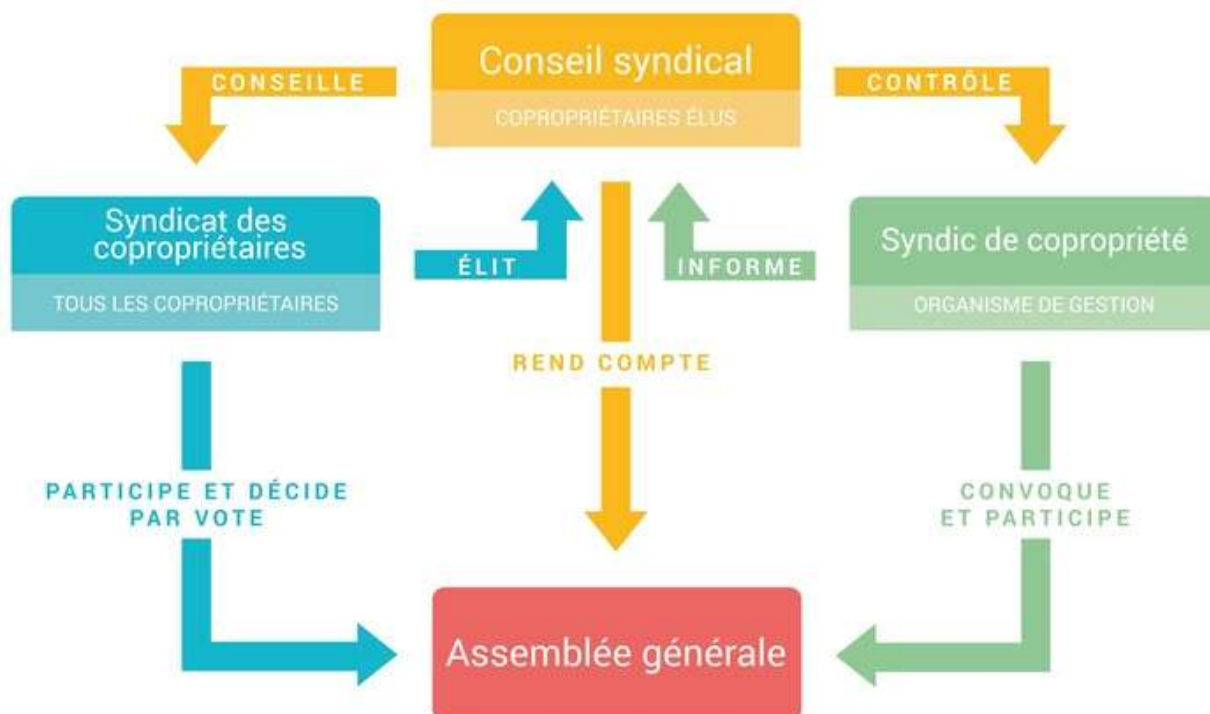
Elle est divisée en parties communes et parties privatives.

Syndic de copropriété provisoire :

Pour que la résidence, ses équipements et les espaces communs puissent être fonctionnels dès votre emménagement, nous exercerons à titre provisoire les fonctions de syndic jusqu'à la tenue de la première assemblée générale.

Nomination de votre syndic de copropriété : Quelques semaines avant la livraison de vos biens, nous vous enverrons une convocation à la première assemblée générale de copropriété. C'est lors de cette première assemblée que vous élirez votre syndic de copropriété, voterez le budget prévisionnel pour l'année à venir... Nous vous consulterons en amont afin de savoir si vous souhaitez mettre à l'ordre du jour des résolutions particulières.

Fonctionnement de la copropriété et organes



8. La livraison

Pour vous permettre de prendre les dispositions nécessaires à votre emménagement et de délivrer un congé si vous êtes locataires, nous vous informerons au moins trois mois à l'avance de la période prévisionnelle des livraisons. Puis, environ un mois à l'avance, nous vous adresserons un courrier vous conviant à prendre possession de votre appartement.

Vous serez accueillis, sur place, par notre partenaire IMOLINK et serez invités à constater la conformité et la bonne exécution des ouvrages de vos biens.

Lors de cette visite :

- Une **visite de la résidence** sera faite afin de vous montrer les cheminements jusqu'au différents locaux vélos, poussettes, ordures ménagères, le parc de stationnement...
- Une **visite de vos biens** au cours de laquelle vous devrez souligner les dernières anomalies que vous pourriez constater et qui auraient échappé à la vigilance du maître d'œuvre d'exécution et de l'entreprise générale.
- Un **procès-verbal de remise des clés** sera signé à l'issue de cette visite, qui comportera, en annexe : la liste des remarques que vous aurez formulées, le détail des clés qui vous a été remis, le relevé contradictoire des compteurs.

Précision ici faite que la remise des clés est conditionnée par le règlement du dernier appel de fonds (par chèque).

Pour rappel, vous bénéficiez de garanties qui sont décrites dans votre acte de vente.

Il existe trois garanties distinctes :

- La garantie de parfait achèvement d'un an (Art. 1792.6 du Code Civil)

A dater de la remise de vos clés, vous pourrez être amené à constater des dysfonctionnements des matériels ou matériaux installés (électricité, plomberie, chauffage, volets roulants, menuiseries intérieures et extérieures...) ou l'apparition de désordres (fissures sur les murs, plafonds ou cloisons, infiltrations, décollement de peinture, de parquet, etc.).

Les entrepreneurs sont tenus à l'égard du maître d'ouvrage de la garantie de parfait achèvement. A ce titre, ils ont l'obligation de réparer en nature tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage dans le délai d'un an à partir de la réception des travaux.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage, ni aux vices apparents non signalés dans le délai de trente jours à compter de la date de remise des clés.

- La garantie de bon fonctionnement de deux ans, dite garantie biennale (Article 1792.3 du Code Civil)

Les éléments de l'équipement du bâtiment dissociables font l'objet d'une garantie minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.

- La garantie décennale (Article 1792 du Code Civil)

Les entrepreneurs sont présumés responsables à l'égard du Maître d'Ouvrage de tous les désordres résultants d'un vice caché lors de la réception et même d'un vice de sol qui compromet la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rend impropre à sa destination.

Cette garantie est étendue aux désordres qui affectent la solidité des éléments d'équipement du bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondations, d'ossature, de clos ou de couvert.

9. Exonération temporaire de la taxe foncière

Dans le cadre de votre acquisition en VEFA vous pouvez prétendre à l'exonération totale ou partielle de votre taxe foncière pendant les deux premières années.

Pour profiter de cette exonération temporaire sur les propriétés bâties, vous devrez remplir et envoyer une déclaration H2, que nous vous fournirons, dans les 90 jours suivant la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), au centre des impôts compétent.

Il convient de noter que la Commune peut décider de supprimer l'exonération de taxe foncière en ce qui concerne la part communale.

Mentions légales :

Les illustrations présentes dans ce guide sont non contractuelles et destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par les artistes en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à la SNC 10 RUE DU LANDY, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements et les terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés.

JARDINS du
LANDY
AUBERVILLIERS

BATI-PARIS

BÂTISSEURS D'AVENIR