



# L'ESSENTIEL

*Les étapes clés de votre acquisition*

 **KAUFMAN  
BROAD**

L'ESSENTIEL

LES ÉTAPES CLÉS  
*de votre projet immobilier*

# LES ÉTAPES CLÉS DE VOTRE PROJET IMMOBILIER



## RÉSERVER et signer

Réservation : du lancement commercial jusqu'à la vente du dernier appartement

Signature notaire : de l'acquisition terrain jusqu'à la vente du dernier appartement

## AMÉNAGER et personnaliser

Période de Travaux Modificatifs Acquéreurs (sous réserve de signature chez le notaire)

Période de choix des prestations (sous réserve de signature chez le notaire)

## VISITER et emménager

Visite de votre futur logement (stade après cloisons)

Remise des clés

Pré-livraison\*

Levée des réserves

## HABITER en toute sérénité

SAV - Garanties de 1 à 10 ans



RÉGLER VOS APPELS DE FONDS



VOS APPELS DE FONDS CUMULÉS



Ce planning vous est présenté à titre indicatif pour vous aider à comprendre les différentes étapes qui jalonnent votre projet. Certaines situations exceptionnelles peuvent modifier certaines étapes. \*La pré-livraison du logement peut, selon l'avancement du chantier, vous être proposée mais ce n'est pas systématique. Pour en savoir plus, rendez-vous en page 36.



## *Notre promesse :*

Vous accompagner tout au long de l'un  
des plus beaux projets de votre vie,  
dans la confiance et la sérénité,  
en vous offrant un logement  
de qualité adapté à vos besoins.



# Édito

Avec Kaufman & Broad, vous allez aimer l'expérience du neuf. Forts de notre expertise, nous nous attachons à vous apporter l'information et les outils nécessaires pour vous accompagner le mieux possible à chaque étape.

Dès votre premier rendez-vous, nos collaborateurs sont mobilisés afin d'être à vos côtés dans la concrétisation de votre projet en vous proposant des solutions adaptées et éco-responsables, dans une relation basée sur l'écoute et la confiance.

L'Essentiel va vous guider pas à pas, depuis la réservation de votre logement jusqu'à la remise de vos clés et au-delà.

Vous y trouverez, à travers un planning détaillé, toutes les étapes de votre parcours immobilier avec les différents interlocuteurs présents mais aussi des conseils financiers ou de personnalisation, les échéances, les appels de fonds, les signatures...

**Bienvenue dans la propriété  
avec Kaufman & Broad !**

## *Votre avis nous intéresse !*

L'acquisition d'un logement est un acte engageant et nous souhaitons vous accompagner en créant avec vous une relation de confiance.

Nous vous enverrons un questionnaire à différentes étapes, pour recueillir votre avis et vos impressions. Vos commentaires nous aideront à mieux répondre à vos attentes et à améliorer la qualité de nos services.

Nous vous remercions par avance de votre contribution et du temps que vous pourrez consacrer à ces enquêtes de satisfaction.



# Les + DE KAUFMAN & BROAD

## > *Mon* **ESPACE** Client **KAUFMAN & BROAD**

Des codes personnels vous permettent d'accéder à votre espace client en ligne, **mon-espace.kaufmanbroad.fr**. Vous avez accès à tout moment à toutes les informations sur votre acquisition, vous pouvez joindre vos interlocuteurs, suivre la vie du chantier, de la réservation de votre bien jusqu'à sa livraison, et même après !

## > LE SERVICE RELATION CLIENT

**À chaque étape de votre projet, vous bénéficiez d'un accompagnement attentif. Notre service relation client est présent pour vous informer, vous conseiller et répondre à l'ensemble de vos interrogations, et notamment :**

- L'avancée des travaux
- Les informations sur le chantier
- Le suivi administratif de votre dossier
- Vos appels de fonds

## > LA PERSONNALISATION

**Pour nous, il est important que vous preniez le temps de penser et d'aménager votre appartement ou votre maison pour créer un lieu de vie dont vous rêvez. Nous avons à cœur de vous offrir :**

- Un très large choix de prestations
- Des Showrooms régionaux pour vous aider à choisir une décoration qui vous ressemble
- Un accompagnement personnalisé par nos Conseillers Aménagement Intérieur
- Une information sur l'empreinte environnementale des prestations intérieures pour des choix éco-responsables

## > UN LOGEMENT PRÊT À VOUS ACCUEILLIR

**Si vous le souhaitez, nous sommes organisés pour vous livrer votre logement avec :**

- Votre cuisine installée
- Vos espaces de rangements aménagés



# Summer



## RÉSERVER *et signer* ..... page 15

|   |      |
|---|------|
| Le jour de la réservation .....         | p.17 |
| Mon Espace Client Kaufman & Broad ..... | p.18 |
| La signature chez le notaire .....      | p.21 |

## AMÉNAGER *et personnaliser* ..... page 23

|  |      |
|--|------|
| Modifier vos plans et vos cloisons ..... | p.25 |
| Nos Showrooms .....                      | p.26 |
| Personnaliser votre intérieur .....      | p.27 |

## VISITER *et emménager* ..... page 33

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| Votre visite après cloisons ..... | p.35 |
| Visite de pré-livraison .....     | p.36 |
| Le jour de la livraison .....     | p.37 |
| La levée des réserves .....       | p.39 |

## HABITER *en toute sérénité* ..... page 41

|   |      |
|---|------|
| Les garanties et le Service Après-Vente ..... | p.42 |
|---|------|

## LEXIQUE ..... page 44



# RÉSERVER et signer

**Voilà, un grand pas est fait. Vous avez choisi le logement de vos rêves !**

Informations, prix et documents en main, il vous faut maintenant, si ce n'est déjà fait, établir votre dossier de financement. Votre Conseiller en Immobilier Neuf est à vos côtés pour vous accompagner dans sa préparation.

Une fois votre prêt accepté par la banque, la signature de l'acte notarié formalisera pleinement votre achat.

## LES ÉTAPES CLÉS DE VOTRE PROJET IMMOBILIER



**Réserver** : du lancement commercial jusqu'à la vente du dernier appartement

**Signer** : de l'acquisition terrain jusqu'à la vente du dernier appartement



## QUI vous accompagne ?

**Le Conseiller en Immobilier Neuf** est la première personne que vous rencontrez et qui sera votre référent tout au long de votre projet. Il vous aide à sélectionner le logement qui répondra à vos attentes. Il officialise votre projet en procédant à la signature de votre contrat de réservation. La signature de l'acte authentique s'effectue chez le **notaire**.





# LE JOUR DE LA RÉSERVATION...

*...que se passe-t-il ?*

**Votre Conseiller en Immobilier Neuf vous communiquera les documents relatifs à votre projet immobilier, à savoir :**

- La brochure commerciale du programme
- Le plan de vente de votre futur logement
- La notice descriptive sommaire qui présente le programme dans son ensemble ainsi que les prestations de votre logement
- L'échéancier prévisionnel d'appels de fonds
- Les tarifs des travaux modificatifs
- Ce guide !

*...quelles sont  
vos prochaines étapes ?*

- La réception par courrier numérique de votre contrat de réservation
- La notification par courrier numérique du délai de rétractation
- L'étude de votre financement
- La signature devant notaire

**> À noter**

**Si votre dossier de financement n'est pas encore finalisé le jour de la réservation, vous devrez fournir, dès leur obtention :**

- une attestation de demande de prêt,
- une copie signée de l'accord avec la banque,
- votre offre de prêt finalisée.





# Mon **ESPACE** Client KAUFMAN $\Delta$ BROAD

*Un site sécurisé, intuitif  
et convivial qui vous accompagne*

**Il vous offre la possibilité d'avoir accès en toute liberté à l'information exhaustive sur votre acquisition, et de pouvoir :**

- Contacter vos interlocuteurs si besoin
- Suivre la vie du chantier et toutes ses étapes, de la réservation jusqu'à la livraison (et même après !)

**Vous y retrouvez notamment :**

- Une frise chronologique symbolisant les étapes du projet, permettant de repérer en permanence l'avancée de celui-ci
- Des photos du chantier, mises à jour régulièrement, qui vous permettent de suivre l'avancement des travaux
- Des informations utiles et pratiques pour mieux anticiper les étapes à venir

*> Comment  
ça marche ?*

**30 jours après votre réservation**, vous recevrez par mail votre identifiant. À réception, connectez-vous et laissez-vous guider.

*> Bon à savoir*

Dans la partie « Documents », vous retrouverez l'ensemble des pièces échangées : à savoir les plans de votre logement, votre contrat de réservation, les documents relatifs à la personnalisation de votre logement et ses annexes.



## Votre avis nous intéresse !

À cette étape, vous allez être sollicité afin de recueillir vos avis et impressions.



## QUI vous accompagne ?

**Le Conseiller en Immobilier Neuf** s'assure que votre dossier est prêt pour la signature de l'acte notarié.

**Le Chargé d'Administration des Ventes** gère la partie administrative de votre projet.



# LA SIGNATURE CHEZ LE NOTAIRE

**Le rendez-vous formalisant pleinement votre acquisition arrive, c'est la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire.**

Votre dossier en main, parfaitement préparé avec vos interlocuteurs Kaufman & Broad qui s'assurent en amont de son suivi, vous pouvez ainsi signer votre acte authentique en toute sérénité.

## *Préparer sereinement votre dossier*

**À la suite de votre réservation, un premier courrier du notaire vous est adressé. Il faut alors :**

- Lui retourner la note de renseignements d'état civil jointe, accompagnée d'une copie de votre carte d'identité
- Lui envoyer, ainsi qu'au chargé d'Administration des Ventes de Kaufman & Broad, dès réception, l'offre de prêt de votre banque

**Pour finaliser la préparation de votre dossier, le notaire vous envoie :**

- Le projet d'acte de vente
- Le plan coté du logement et des annexes
- Le plan d'ensemble du projet
- Toutes pièces relatives à l'organisation juridique de l'ensemble immobilier et notamment l'état descriptif de division des lots de la résidence, le règlement de copropriété et ses annexes
- La notice descriptive complète de votre bien
- La copie des attestations d'assurance Dommages Ouvrage (DO) et Tous Risques Chantier (TRC)
- La copie de l'attestation de Garantie Financière d'Achèvement
- La copie de l'État des Risques et Pollution (ERP)
- Le décompte Financier
- Le RIB de l'étude notariale

## *> La signature*

**Le jour de la signature de l'acte de vente, le notaire :**

- vous remet l'attestation de l'acquisition de votre bien
- vous informe que l'acte de vente sera transmis par courrier après enregistrement au Bureau des Hypothèques (environ 6 mois après la date de signature)

## *> Bon à savoir*

**La Garantie Financière d'Achèvement (GFA)**

Confirmée après le passage chez le notaire, cette garantie est une caution financière que doit obligatoirement souscrire le promoteur afin d'assurer le financement de la construction jusqu'à son terme.





# AMÉNAGER et personnaliser

**Cuisine ouverte ou non sur le séjour, cloison à modifier, prises électriques à déplacer, parquet ou carrelage ... Le temps de l'aménagement intérieur est arrivé avec pour 1<sup>ère</sup> étape les Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA) puis celle du choix des prestations.**

Vous allez ainsi pouvoir formuler et acter, le cas échéant, tous vos souhaits, pour un intérieur résolument à votre image.

Depuis plus de 55 ans, nous avons développé un véritable service pour vous prodiguer conseils et assistance dans la personnalisation de votre logement. De multiples possibilités vous sont proposées, qu'elles soient contractuelles ou optionnelles, pour un aménagement vraiment sur mesure et répondant, grâce aux prestations bas carbone sélectionnées par nos soins, aux enjeux environnementaux et sociétaux.



Période de Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA) (sous réserve de signature chez le notaire)

Période de choix des prestations (sous réserve de signature chez le notaire)





## QUI vous accompagne ?

**Le Conseiller Aménagement Intérieur** recueille vos demandes de travaux modificatifs et vous conseille dans vos choix de prestations.

## VOS DEMANDES DE TRAVAUX MODIFICATIFS, *en résumé*

-1-

Vous formulez vos demandes auprès de votre Conseiller Aménagement Intérieur.

-2-

Il vérifie la faisabilité dans le respect des normes en vigueur et les règles de l'art.

-3-

Il vous transmet un devis et votre plan mis à jour.

-4-

Vous lui retournez les documents signés accompagnés, le cas échéant, du règlement.



# MODIFIER VOS PLANS ET VOS CLOISONS

**C'est le moment d'apporter des modifications à votre plan. Dans le mois qui suit la signature de l'acte authentique, vous recevez un courrier numérique ou postal vous expliquant :**

- Les différentes possibilités de personnalisation éligibles aux Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA) comme par exemple :
  - Déplacement des cloisons
  - Ajustement des prises électriques
  - Modification de la plomberie
  - Remplacement douche ou baignoire...
  - Le projet d'aménagement de votre cuisine intervient lors des TMA puisqu'il dépend intégralement de l'emplacement des prises et de la plomberie. Le choix des coloris, et des matériaux se fera au moment de la personnalisation de votre intérieur.
- Le processus à suivre pour formuler votre demande
- Les coordonnées de votre Conseiller Aménagement Intérieur
- Le délai à respecter pour formuler vos demandes

**Ce courrier contient également :**

- Le plan technique avec l'implantation électrique (prises) et les emplacements des radiateurs
- Le tarif des Travaux Modificatifs

**Votre Conseiller Aménagement Intérieur constitue les pièces nécessaires au contrat de modifications du plan**

- L'étude de faisabilité de vos souhaits de modifications
- Le chiffrage
- La mise à jour du plan avec les changements souhaités et validés par notre service technique

**C'est maintenant à vous de :**

- Valider et signer le contrat de Travaux Modificatifs ainsi que le plan correspondant
- Vous acquitter du montant de ces travaux

**Ces éléments pourront être consultés à tout moment sur *Mon* ESPACE Client.**



**Les travaux modificatifs ne pourront être mis en œuvre qu'après la signature de l'acte authentique de vente et à condition que le planning d'exécution des travaux le permette\*.**

## > À noter

Dans un immeuble, les façades, les structures, les gaines techniques, les canalisations et certains réseaux ou équipements sont intangibles pour la sécurité de la construction. Votre Conseiller Aménagement Intérieur, Kaufman & Broad vous guidera dans vos TMA pour qu'ils soient compatibles avec ces impératifs.

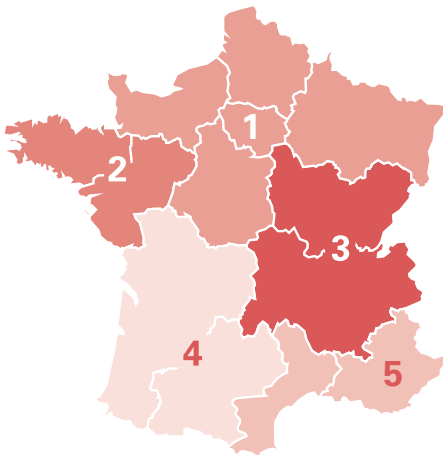
\*Pour les logements en RDC et les maisons individuelles, les TMA ne pourront être pris en compte que jusqu'à la fin des fondations.

# NOS SHOWROOMS

Venez découvrir les Showrooms Kaufman & Broad entièrement dédiés à la personnalisation de votre intérieur :

- Des espaces destinés à la personnalisation qui répondent à toutes vos envies en réunissant un large choix de prestations dans différentes gammes de prix.
- Un expert spécialisé à votre écoute qui saura vous aider et vous orienter selon vos besoins et vos envies.
- Un intérieur livré équipé prêt à l'usage dès la livraison, avec toutes les prestations commandées.

## Retrouvez nos showrooms



1 **Showroom IDF - Normandie**  
**Hauts-de-France - Est**

17, quai du Président Paul Doumer  
92672 Courbevoie

2 **Showroom Ouest**

5, place Aristide Briand - 44000 Nantes

3 **Showroom Rhône-Alpes - Bourgogne**

19, rue Domer - 69007 Lyon

4 **Showroom Sud-Ouest**

27 bis, allée Jean Jaurès - 31000 Toulouse

Découvrez-le  
en vidéo :



5 **Showroom Sud-Est**

Z.I. du Capitou - 23, impasse Kipling - 83600 Fréjus

Découvrez-le  
en vidéo :



# PERSONNALISER VOTRE INTÉRIEUR...

Prestations incluses ou en option, vous allez pouvoir, découvrir et choisir, selon vos envies, revêtements, meubles et équipements.

## Choisissez vos prestations

Vous recevez un courrier vous invitant à un rendez-vous dédié à l'aménagement. Ce rendez-vous personnalisé vous permettra de choisir les éléments d'habillage et de décoration possibles parmi la large sélection qui a été faite par les concepteurs de votre résidence :

- Revêtement de sol, carrelage, parquet...
- Revêtement mural, faïence, peinture...
- Meubles de salle de bains, robinetterie...

**Mais vous pouvez aussi faire d'autres choix, sélectionner d'autres options et, dans ce cas, votre Conseiller Aménagement Intérieur vous soumettra un devis. Les Showrooms Kaufman & Broad déploient un index de l'empreinte environnementale des prestations intérieures, afin de vous guider dans des choix éco-responsables.**



## Votre règlement

- Sur place : un acompte de 40% des choix optionnels et un acompte de 10% sur l'aménagement de la cuisine.
- Le jour de la livraison : le solde.

### VOUS SONT REMIS :

- Un relevé détaillé des prestations comprises dans le prix d'achat de votre logement.
- Un contrat d'options dans le cadre des prestations non incluses.

Ces éléments pourront être consultés à tout moment sur *Mon* **ESPACE** Client.

Nos équipes s'adaptent à vous et à votre rythme de vie : si vous n'êtes pas en mesure de vous déplacer, nous vous proposons une visio-conférence.

## > À noter

Ces prestations concernent aussi bien celles prévues dans l'acte de vente (donc sans surcoût) que d'éventuelles prestations optionnelles souhaitées.

# ... DESSINER *voire cuisine*

**Tous les ingrédients sont là, pour réaliser «LA» cuisine de vos rêves.**

Fonctionnelle, pratique, moderne : voici les ingrédients d'une cuisine réussie, qu'elle soit ouverte sur le séjour ou fermée.



**> Bonne nouvelle !**

Chez Kaufman & Broad votre cuisine est installée à la remise des clés.

**Tout est prêt quand vous emménagez !**





# ... DÉCORER *votre salon*

Le salon, pièce maîtresse de votre logement, mérite toutes les attentions !





# ... PERSONNALISER *vo*tre chambre

Couleurs, rangements, matériaux, créez votre univers intime...



## **Un dressing à vos mesures**

Penderie, tiroirs... au-delà d'un simple espace de rangement, réalisez votre dressing sur mesure selon vos souhaits et vos habitudes, nous sommes là pour vous guider.

# ... IMAGINER *votre salle de bains*

Bulle de bien-être, la salle de bains fait l'objet du plus grand soin et son esthétisme doit être aussi solide que pratique.





# VISITER et emménager

**C'est désormais le moment pour vous de découvrir votre futur logement grâce à un premier rendez-vous sur place : la visite après achèvement des cloisons.**

**Lors de la visite après cloisons, vous pourrez apprécier la bonne réalisation des plans que vous avez signés et ainsi mieux appréhender les volumes pour commencer à vous projeter vraiment dans votre futur logement... c'est l'instant concret, le passage du plan à la réalité.**

Environ 1 mois avant la remise des clés de votre logement, nous vous proposerons, si l'avancement des travaux le permet, une visite de pré-livraison.

**Le jour de la livraison arrivera assez rapidement après. Il s'agira alors du moment le plus important de votre parcours de futur propriétaire : celui au cours duquel nous aurons le plaisir de vous remettre vos clés pour que vous puissiez emménager !**

**Bienvenue chez vous !**





## QUI vous accompagne ?

**Le Conseiller Relation Client :** il vous accompagne lors des visites de votre logement. Il est présent le jour de la livraison pour vous remettre vos clés et tous les documents liés à votre acquisition. Il coordonnera avec soin la levée des réserves.

## MÉMO

### Avant votre visite après cloisons

- Confirmez votre visite.
- Si vous avez fait appel à un cuisiniste extérieur ou à un architecte décorateur, conviez-les afin de prendre les cotes exactes pour finaliser votre projet d'aménagement.
- Munissez-vous du plan de votre logement et de votre dossier de Travaux Modificatifs Acquéreurs.

### > À noter

Vous serez informé par courrier numérique ou postal sur les mesures de sécurité à respecter sur le chantier. Il conviendra aussi de prévoir une tenue confortable et des chaussures fermées.

# VOTRE VISITE APRÈS CLOISONS

La visite après cloisons, c'est l'instant concret, le passage du plan à la réalité.

Si vous ne pouvez pas vous déplacer, cette visite peut être faite par un tiers en votre nom.

## *Pendant la visite*

- Vous allez pouvoir constater l'état général d'avancement de la construction
- Prendre le temps de découvrir votre futur logement et de passer en revue ses différentes composantes et points techniques : fenêtres, volets, emplacement des prises, plomberie...
- Vérifier la bonne mise en œuvre de vos demandes de Travaux Modificatifs le cas échéant
- Prendre toutes les cotes en vue de votre ameublement futur

**Toutes vos éventuelles remarques sont consignées dans un bordereau de visite qui vous est remis sur place, ou envoyé par mail à l'issue de la visite.**

## *Attention !*

**Nous sommes encore en phase chantier. Ne vous étonnez pas de voir votre logement encore en travaux. C'est tout à fait normal, rien n'est encore finalisé, même si le résultat prend déjà forme !**



## *Votre avis nous intéresse !*

À nouveau, à cette étape, vous allez être sollicité afin de recueillir vos avis et impressions.



# VOTRE VISITE DE PRÉ-LIVRAISON

**Environ 1 mois avant la remise des clés de votre logement, nous vous proposerons, si l'avancement des travaux le permet, une visite de pré-livraison. Celle-ci ne revêt pas de caractère obligatoire et n'est pas réalisée systématiquement sur l'ensemble de nos programmes.**

Si une visite de pré-livraison est prévue pour votre programme, vous recevrez une invitation par courrier numérique ou postal.

Ce rendez-vous consiste à visiter toutes les pièces de votre logement et à lister vos éventuelles observations. Celles-ci sont transmises à notre maître d'œuvre afin qu'il coordonne avec les entreprises concernées le traitement de vos remarques dans les meilleurs délais.



# LE JOUR DE LA LIVRAISON

Nous vous remercions de la confiance que vous nous avez témoignée tout au long de la réalisation de votre projet. Vous avez pu, pendant la 1<sup>ère</sup> visite de votre logement en cours de construction, vérifier que les modifications de plans ainsi que vos choix de prestations avaient bien été pris en compte.

## PUIS ARRIVE LE GRAND JOUR

Nos équipes seront mobilisées pour vous accueillir dans les meilleures conditions et votre visite se déroulera en 3 étapes :

### 1 - Présentation des parties communes de la résidence

- Les espaces extérieurs
- Les parties communes intérieures : le local vélos, le local poussettes, le local des ordures ménagères...
- Les lots annexes de votre logement : parking, box, cave...

### 2 - Présentation détaillée de votre logement

Méthodiquement, plan en main, vous passerez en revue chaque pièce du logement.

Malgré tout le soin apporté par nos entreprises et partenaires dans la réalisation de votre logement, il se peut que vous constatiez d'éventuelles réserves. Nous porterons une attention particulière pour qu'elles soient levées dans les meilleurs délais\*.

### 3 - Remise des clés

Après la visite, vos clés vous seront officiellement remises ainsi que les documents afférents à votre logement :

- L'état des lieux
- Le procès-verbal de livraison
- Le guide du propriétaire
- Les formulaires et notices des équipements
- Les attestations et/ou certifications: : RE2020, DPE, labels du projet

Certaines réserves pourront être traitées sur place, directement par les équipes présentes.

## POUR LA LIVRAISON DE VOTRE LOGEMENT, NOUS VOUS INVITONS À :

-1-

Vous rapprocher de votre conseiller bancaire pour obtenir un Chèque de Banque correspondant au solde, à remettre le jour J.

-2-

Venir si besoin avec votre chéquier (classique) pour solder vos prestations optionnelles à hauteur de 500 euros.

-3-

Apporter l'attestation d'assurance d'habitation ou responsabilité locative de votre bien.

-4-

Avoir souscrit aux abonnements d'électricité et le cas échéant de gaz.



*Votre avis  
nous intéresse !*

À cette étape, vous allez être sollicité afin de recueillir vos avis et impressions.

\* Pas de panique, c'est normal, car un appartement ne sort pas d'une chaîne de production en série.

## > *Bon à savoir*

### **4 courriers numériques ou postaux vont vous être envoyés**

**1. Livraison - 90 jours** – Un courriel vous sera adressé et vous indiquera le mois durant lequel se déroulera la livraison de votre bien.

**2. Livraison - 30 jours** – Un courrier recommandé avec accusé de réception vous communiquera la date et l'heure de livraison. Le dernier appel de fonds vous sera envoyé pour vous indiquer les sommes à remettre le jour de la livraison.

**3. Livraison - 21 jours** – Vous recevrez la convocation officielle à la 1<sup>ère</sup> Assemblée Générale des Copropriétaires.

**4. Livraison - 15 jours** – Un courrier vous communiquant l'ensemble des informations nécessaires afin de vous permettre de choisir le fournisseur d'énergie de votre choix.

# LA LEVÉE DES RÉSERVES

Le jour de la livraison, vous signalez les éventuelles réserves que vous aurez constatées. Celles-ci, en fonction de leur nature, sont traitées si possible immédiatement, sinon le plus rapidement possible.

Sachez que si une réserve vous a échappé lors de la livraison, vous disposerez encore d'un mois pour la signaler par un courrier recommandé avec accusé de réception (RAR).

**Nos intervenants prendront alors contact avec vous, pour programmer une intervention dans les meilleurs délais.**

## > À noter

À l'issue de leur traitement, nos intervenants vous feront signer un bordereau de levée de réserves (quitus).







# HABITER *en toute sérénité*

**Chez Kaufman & Broad nous sommes particulièrement attentifs à la qualité de service que nous offrons. Nous travaillons au quotidien pour son amélioration constante.**

Ainsi, nous restons à vos côtés pendant les quelques mois qui suivent la remise des clés, la période dite de « levée de réserves ».

À l'issue de cette période, notre Service Après-Vente devient votre nouvel interlocuteur privilégié si vous rencontrez le moindre problème. Celui-ci saura vous expliquer comment fonctionnent les garanties et, si nécessaire, sollicitera pour vous l'intervention des entreprises concernées.



SAV - Garanties de 1 à 10 ans

# LES GARANTIES

La Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) est parfaitement règlementée pour offrir des garanties complètes aux acquéreurs tout au long de leur parcours.



## **- 1 -**

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

Elle couvre les défauts de réalisation ou de conformité décelés lors de la livraison, ou dans le mois qui suit. Pour toutes les demandes justifiées, le promoteur est tenu de remédier à tous ces défauts. L'entreprise chargée des travaux vous fera signer un quitus une fois les désordres corrigés.

## **- 2 -**

### **LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT**

Cette garantie prend effet à la réception des travaux par le Maître d'ouvrage avec les entreprises de construction. Cette garantie est due par les entreprises de construction et couvre les éventuels désordres pendant les 12 mois qui suivent.

## **- 3 -**

### **LA GARANTIE BIENNALE DE BON FONCTIONNEMENT**

Cette garantie couvre, pour une durée de 2 ans qui suit la réception des travaux, tous les équipements dissociables du gros œuvre, c'est-à-dire ce qui peut être retiré sans endommager la construction (plomberie, électricité, menuiseries).

## **- 4 -**

### **LA GARANTIE DÉCENNALE**

En complément, et comme son nom l'indique, pour une durée de dix ans, la garantie décennale concerne tous les désordres portant atteinte à la stabilité, solidité et destination de l'ouvrage.

Dans le cadre de ces garanties, vous pourrez être amené à faire une déclaration auprès de l'assurance pour les actionner, c'est ce que l'on nomme une déclaration de Dommages Ouvrage.

# > LEXIQUE

*Tout le vocabulaire immobilier en un coup d'œil !*

## **APPEL DE FONDS**

Pour tout achat d'un logement neuf en VEFA, le paiement du bien s'effectue au fur et à mesure de l'avancée des travaux. Lors de la signature du contrat de réservation, l'échéancier des appels de fonds est transmis à l'acheteur. Il mentionne les dates prévisionnelles ainsi que le pourcentage du prix demandé à chaque étape de la construction.

## **ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

Il s'agit du contrat officiel formalisant la vente d'un bien immobilier et le transfert de propriété. Signé par les deux parties devant notaire, l'acte authentique de vente se concrétise par le versement des échéances correspondant à l'avancement des travaux, auquel s'ajoute le montant des frais de notaire calculés sur le montant total du prix d'acquisition.

## **CERTIFICATIONS ET LABELS**

Les certifications qui concernent les logements neufs garantissent à l'acheteur la qualité technique de conception et d'exécution et un excellent niveau de confort et de sécurité. Avec une certification délivrée par un tiers indépendant accrédité par le COFRAC (NF Habitat de Cerqual, Bâtiment Énergie Environnement de Prestaterra ou Habitat neuf de Promotelec), le promoteur s'engage à respecter des niveaux très exigeants en termes de confort acoustique et thermique, de sécurité contre les risques d'intrusion, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, de performance énergétique, de durabilité et d'aménagement des

équipements ménagers. Il doit en outre fournir un service de qualité à l'acquéreur et en particulier une information claire, à toutes les étapes de son acquisition.

## **CHÈQUE DE BANQUE**

Le Chèque de Banque, émis par l'établissement financier, est utilisé lors de règlements de grosses sommes d'argent, notamment un achat immobilier. Son paiement est assuré : la banque s'engage à la place du titulaire du compte pour le bénéficiaire. Le plus souvent, la banque prélève la provision sur le compte du client. Pour obtenir de sa banque un Chèque de Banque, il faut :

- en faire la demande à votre agence bancaire par écrit, en justifiant de la dépense et en indiquant très clairement le montant et le bénéficiaire
- vérifier que le compte bancaire est suffisamment approvisionné, sinon le Chèque de Banque ne pourra être délivré
- compter en général une semaine pour l'établissement d'un Chèque de Banque et celui-ci doit être récupéré directement auprès de votre conseiller bancaire.

## **CONTRAT DE RÉSERVATION**

Lors d'une vente en VEFA, le contrat de réservation est l'accord passé entre le promoteur immobilier et l'acheteur. Il permet à ce dernier de réserver un logement avant sa construction, en échange du versement d'un dépôt de garantie (de 2 à 5 % du prix d'achat). Il intervient avant la

signature de l'acte authentique de vente. Ce contrat inclut la description détaillée du logement, son prix de vente, les plans, le planning prévisionnel d'exécution et les conditions suspensives de vente.

### **DÉLAI DE LIVRAISON**

Lors d'un achat en VEFA, l'acte authentique de vente précise le délai de livraison prévu par le promoteur immobilier, celui-ci correspondant à la date approximative de la remise des clés du logement. Il peut s'agir d'une date spécifique, ou d'un mois voire d'un trimestre. En cas de retard, des pénalités peuvent être réclamées, sauf dans le cas où la responsabilité du constructeur n'est pas engagée (intempéries, causes légitimes de force majeure, etc.) conformément aux conditions du contrat.

### **DÉLAI DE RÉTRACTATION**

Lorsqu'un futur propriétaire immobilier signe un contrat de réservation, la loi lui accorde dix jours pour changer d'avis et annuler son engagement, sans justification particulière. C'est ce que l'on appelle le délai de rétractation. Une fois ce délai écoulé, l'acquéreur ne peut plus annuler la réservation du bien immobilier. Seule la non-réalisation de l'une des clauses suspensives mentionnées dans son contrat ou le non respect de certaines conditions de la vente envisagée lui permet de demander l'annulation de la réservation sans perdre le dépôt de garantie.

### **DPE**

Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) sera remis au client juste avant la livraison de son bien. Ce document technique sert à mesurer d'une part la

consommation énergétique et d'autre part les émissions de gaz à effet de serre d'un logement. Il est établi par un diagnostiqueur qualifié, qui procède à l'évaluation de différents paramètres comme l'isolation, le type de chauffage, la production de gaz à effet de serre... Ses résultats sont traduits par deux notes : la première détermine la consommation d'énergie primaire, la deuxième la quantité de gaz à effet de serre émise. L'étiquette du logement retient la moins bonne de ces 2 notes et va de A : très performant à G : passoire thermique.

### **FRAIS DE NOTAIRE**

Dans le cadre d'une transaction immobilière, les frais de notaire sont versés par l'acquéreur. Ces frais représentent environ 2 à 3 % du montant du bien immobilier pour un logement neuf (contre environ 7% pour un logement ancien). Ils comprennent les honoraires du notaire ainsi que les droits et taxes imposés par le Trésor Public. Ils sont intégralement réglés lors de la signature de l'acte authentique de vente.

### **LEVÉE DES RÉSERVES**

Dans le cadre d'une VEFA, l'acheteur a la possibilité d'émettre des réserves dans le procès verbal de livraison de son bien immobilier ou dans un délai d'un mois après la livraison, s'il découvre des malfaçons ou des défauts de conformité justifiés. Le promoteur est tenu de faire intervenir les entreprises concernées pour réaliser les interventions nécessaires à la levée de ces réserves.

### **NOTICE DESCRIPTIVE**

Elle est la « carte d'identité » de votre futur lieu de vie et vous présente l'ensemble



des caractéristiques techniques et des prestations prévues dans le cadre de votre achat. Nous vous invitons à la lire attentivement, elle répondra à un grand nombre de vos interrogations.

### **OFFRE DE PRÊT**

Il s'agit du document récapitulatif des conditions et des obligations de chacune des parties, remis par un organisme bancaire auprès d'un emprunteur. Son acceptation entraîne la formation du contrat. Ce document est également adressé, le cas échéant, aux cautions.

### **PROCURATION**

Une procuration consiste à ce qu'une personne (le mandant) désigne une autre personne (le mandataire) pour que celui-ci agisse, en son nom, pour la signature d'un ou de plusieurs actes à distance que le mandant aura préalablement décidé.

### **RT 2012 / RE 2020**

La Réglementation Thermique (RT) ou Environnementale (RE) depuis 2022, vise à poursuivre les objectifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments notamment avec des niveaux de consommation énergétique plafonnés ainsi que par leur adaptation aux conditions climatiques futures avec un renforcement du confort d'été.

### **TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS**

Dans le cadre d'un contrat d'acquisition, l'acheteur d'un logement neuf peut vouloir des travaux d'aménagement et de personnalisation, ayant des incidences sur le plan, appelés Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA). Pour être validés, ces travaux de modification doivent être conformes aux règles d'urbanisme et être réalisés dans le cadre des différentes phases de construction. Les TMA peuvent faire l'objet d'un supplément de prix.

### **VEFA**

Appelée aussi Vente sur Plan, la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) désigne un contrat utilisé dans l'immobilier neuf. Concrètement, un acquéreur choisit et réserve un bien immobilier avant ou pendant sa construction en se référant aux plans et au contrat listant ses aménagements. La VEFA est extrêmement encadrée par une législation visant à garantir à l'acquéreur la parfaite réalisation et livraison de son bien.

Ce document L'ESSENTIEL a pour vocation de présenter les étapes du parcours client mais ne se substitue en aucun cas aux dispositions contractuelles résultants du contrat de réservation ou Vente en Etat Futurs d'achèvement signés.

## > Notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



*Mon* **ESPACE** Client  
KAUFMAN  $\Delta$  BROAD