



# L'Essentiel

Les étapes-clefs jusqu'à la livraison de votre logement neuf

A woman with long dark hair, wearing a black and white striped long-sleeved shirt, is lying on a light-colored sofa. She is smiling and looking towards a ginger and white long-haired cat sitting next to her. Her hand is resting on the cat's back. The background is a bright, blurred interior space with a wooden table and some books.

**Découvrez d'un seul regard  
toutes les étapes de votre projet immobilier**

**Mon Coach'Immo**  
by KAUFMAN & BROAD

**Vous allez aimer construire  
votre parcours de propriétaire  
avec des conseils et des réponses  
personnalisés et un suivi adapté.  
Gratuitement et sans engagement.**

## LES ÉTAPES DE CONSTRUCTION DE LA RÉALISATION (Temps variable de 24 à 36 mois)

**0**  
Lancement  
commercial

**1**  
Démarrage  
travaux

**2**  
Achèvement  
fondation

**3**  
Achèvement  
plancher bas RDC

**4**  
Achèvement  
plancher bas 2<sup>e</sup> étage

**5**  
Mise hors d'eau

**6**  
Achèvement  
menuiseries extérieures

### VOS ÉTAPES

La réservation



Du lancement commercial à l'épuisement des stocks

La signature notaire



3 mois après la réservation jusqu'à l'épuisement des stocks

Les modifications des plans



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

Le choix des prestations



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

La visite cloisons



La livraison



La levée de réserves



Le SAV & les garanties



Vos appels de fonds



5%

25%

5%

20%

10%

5%

10%

Vos appels de fonds cumulés



5%

30%

35%

55%

65%

70%

80%



7

Achèvement  
cloisons intérieures

8

Achèvement  
travaux

9

Livraison

10

SAV



Visite de votre futur logement  
(stade après cloisons)



Remise  
des clefs



Levée des  
réserves



Service après-vente  
Garanties de 1 à 10 ans

10%

5%

5%

90%

95%

100%

# édit0/

**Bravo, vous avez trouvé le logement de vos rêves et êtes décidé à devenir propriétaire !**

Avec Kaufman & Broad, vous allez aimer l'expérience du neuf. Forts de notre expertise, nous nous attachons à vous apporter toute l'information et les outils nécessaires pour vous accompagner le mieux possible, c'est pourquoi nous avons créé L'Essentiel.

Dès la signature de votre logement, L'Essentiel va vous guider pas à pas jusqu'à la remise des clés et au-delà.

Vous y trouverez, à travers un calendrier exhaustif, toutes les étapes de votre parcours immobilier, mais aussi des conseils financiers ou de personnalisation, les échéances, les appels de fonds, les signatures... Il deviendra très vite le partenaire indispensable de votre achat.

Bienvenue dans la propriété avec Kaufman & Broad.



P9

**1/** Réservation de votre logement



P15

**2/** Signature chez le notaire



P19

**3/** Plans, cloisons...  
c'est le moment des modifications



P23

**4/** Choix des prestations,  
pour un intérieur qui vous ressemble



P31

**5/** 1<sup>ère</sup> visite, les cloisons



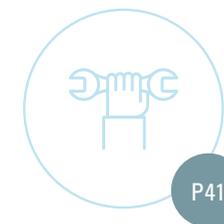
P35

**6/** Livraison et remise des clés,  
le grand jour est arrivé !



P39

**7/** Levée de réserves



P41

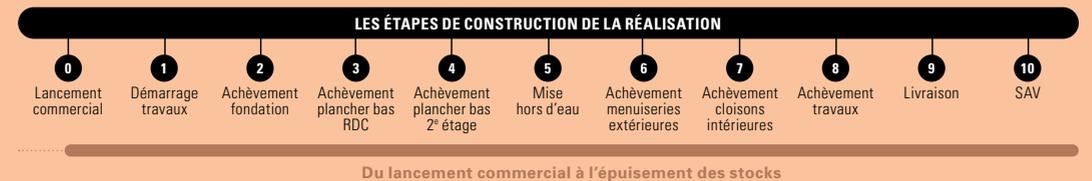
**8/** SAV & garanties



## LA RÉSERVATION

**Voilà, un grand pas est fait. Encore bravo ! Vous avez choisi votre future adresse, sélectionné et réservé 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. Alors, suivez le guide.







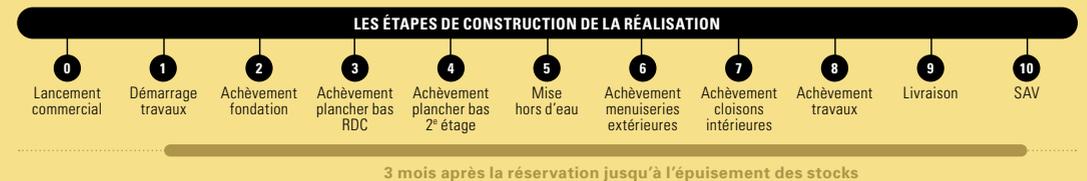
# 2/



## LA SIGNATURE CHEZ LE NOTAIRE

**Votre rendez-vous formalisant pleinement votre achat arrive, c'est la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire. Celle-ci intervient dans les 90 jours suivant votre réservation.**

Votre dossier en main, parfaitement préparé avec votre interlocuteur Kaufman & Broad qui s'assure en amont de son suivi, vous pouvez ainsi signer votre achat en toute sérénité.



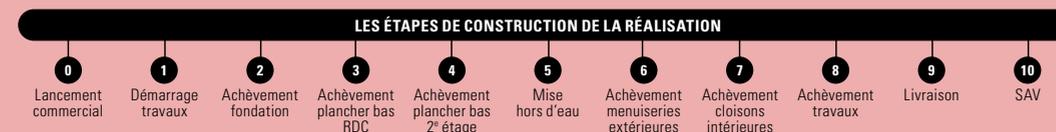




## PLANS, CLOISONS... C'EST LE MOMENT DES MODIFICATIONS

Cuisine ouverte ou non sur le séjour, cloison à modifier, prises électriques à déplacer... Le temps des Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA) et de la personnalisation est arrivé, avec pour première étape les éventuels changements du plan initial de votre logement.

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



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





4/



## POUR UN INTÉRIEUR QUI VOUS RESSEMBLE, FAITES CONFIANCE AU COACH'PERSONNALISATION

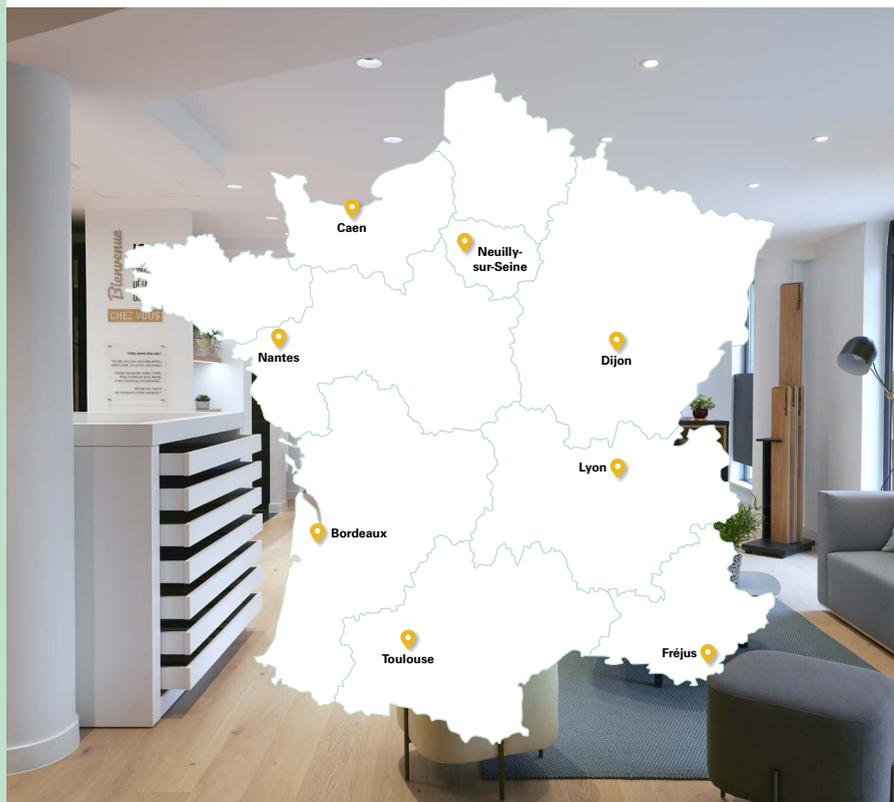
Le plan de votre futur logement est défini, vous allez pouvoir penser "déco" ! Parquet ou carrelage, chambre aux tons apaisants, salon chaleureux... Vous allez pouvoir personnaliser chaque pièce à l'envi, pour adopter un style à votre image !

Depuis 50 ans, nous avons développé un véritable service pour prodiguer à nos clients conseils et assistance dans la personnalisation et l'équipement de leur logement. De multiples possibilités vous sont proposées, qu'elles soient contractuelles ou optionnelles, pour un aménagement sur mesure.



## UNE ÉQUIPE À VOS CÔTÉS POUR COMPOSER VOTRE FUTUR INTÉRIEUR

Chez nous, le choix des aménagements et des équipements est un standard de qualité. Avec *Mon Coach Personnalisation*, qui est là pour vous guider et vous aider dans vos choix, votre chez-vous ne ressemblera qu'à vous !



**Des espaces accueillants** partout en France qui répondent à toutes vos envies en réunissant, par catégories, un large choix de prestations dans différentes gammes de prix.

**Un interlocuteur spécialisé à votre écoute** qui saura vous aider et vous orienter selon vos besoins et vos envies.

**Un intérieur livré équipé** avec toutes les prestations commandées, prêtes à l'usage dès la livraison de votre maison ou appartement.

## CHOIX DES PRESTATIONS... POUR UN INTÉRIEUR QUI VOUS RESSEMBLE

*Prestations contractuelles ou en option, vous allez pouvoir, lors d'un rendez-vous de personnalisation, découvrir et choisir, selon vos envies, revêtements, meubles et équipements.*

### / Formuler vos choix de prestations

Vous recevez un courrier vous invitant à un rendez-vous de présentation des prestations contractuelles proposées par nos services.

Cet entretien personnalisé vous permettra de choisir les éléments d'habillage et de décoration possibles :

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

Parmi la large sélection qui a été faite par les concepteurs de votre résidence.

**/ Mais vous pouvez aussi faire d'autres choix, sélectionner d'autres options et, dans ce cas, un devis vous est alors soumis par votre interlocuteur.**

### Côté règlement :

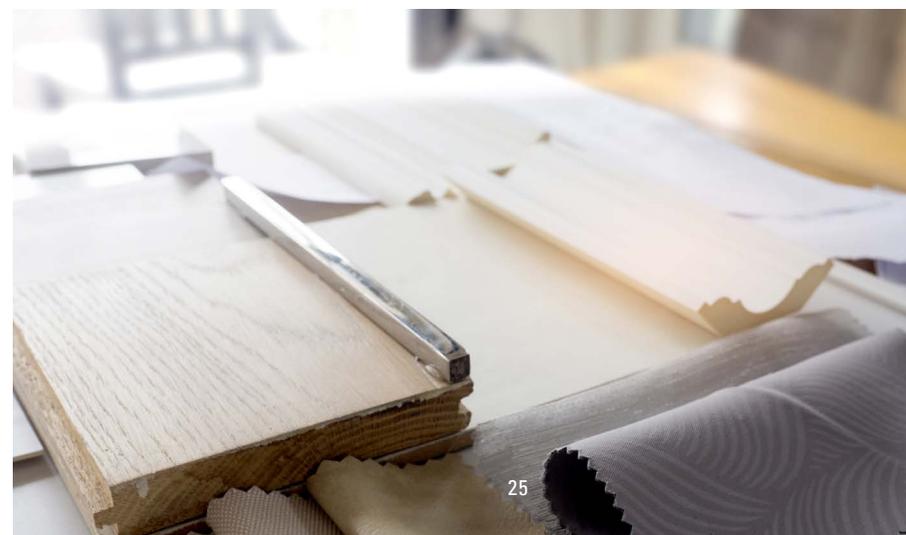
- Sur place : un acompte de 40% des choix optionnels et un acompte de 10% sur l'aménagement de la cuisine
- Le jour de la livraison : le solde

### Vous sont remis :

- Un relevé détaillé de vos choix contractuels
- Un contrat d'options dans le cas de choix non contractuels

## À NOTER

- Ces prestations concernent aussi bien celles prévues dans l'acte de vente (donc sans surcoût) que d'éventuelles prestations optionnelles souhaitées.
- Ce rendez-vous est conditionné par la validation des Travaux Modificatifs Acquéreur (TMA) par notre spécialiste.



Pour un intérieur qui vous ressemble,

# salon/

LE PARQUET,  
UNE VALEUR  
SÛRE  
DU SALON.



Le salon, pièce maîtresse de votre logement, mérite toutes les attentions ! Espace de partage en famille et de réception pour les amis, il doit être résolument convivial et chaleureux.

Alors plus d'hésitation, vous avez tout pour créer un lieu confortable et accueillant.



### Le parquet, juste intemporel !

Matériau noble et plus que jamais actuel, il crée une ambiance à la fois naturelle et authentique.

### Ses avantages

Il offre une palette complète et variée de teintes, formes et styles. Le choix est grand et les possibilités aussi.

faites confiance au **Coach** Personnalisation .....

# cuisine/

TOUS LES INGRÉDIENTS SONT LÀ,  
ALORS LAISSEZ-VOUS INSPIRER  
POUR CRÉER « LA » CUISINE  
DE VOS RÊVES.



Fonctionnalité, praticité et modernité... c'est la recette d'une cuisine réussie, qu'elle soit ouverte sur le séjour ou fermée.



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

**TOUT EST PRÊT QUAND VOUS EMMÉNAGEZ\* !**

Le choix de votre cuisine intervient lors des Travaux Modificatifs Acquéreur (TMA), puisqu'il dépend intégralement de l'emplacement des prises électriques, de la plomberie... Pour plus de détails, nous vous invitons à vous référer au chapitre 3.

# chambre/

COULEURS, RANGEMENTS,  
MATÉRIAUX...  
CRÉEZ VOTRE UNIVERS  
SINGULIER.



La chambre à coucher est l'espace personnel et privé de votre logement. Lieu de repos et de détente, elle se révèle être un véritable cocon de bien-être à travers des couleurs pastel et apaisantes, des sols tout doux, des matières confortables...



### Un dressing à vos mesures

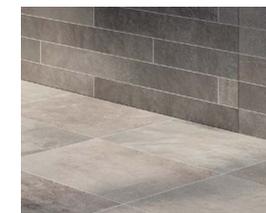
Penderie, tiroirs... au-delà d'un simple espace de rangement, réalisez votre dressing sur mesure selon vos souhaits et vos habitudes, nous sommes là pour vous guider.

# salle de bains/

SI BIEN DANS  
SA SALLE DE BAINS,  
DOUCE ET ÉLÉGANTE.



Bulle de bien-être, la salle de bains fait l'objet du plus grand soin et son esthétique doit être aussi solide que pratique. Mobilier actuel et épuré, belle faïence, couleurs pastel... faites le choix d'une ambiance apaisante et relaxante.



### Focus sur le carrelage, robuste, facile d'entretien et tout simplement beau !

Plébiscité par tous pour habiller les pièces d'eau, le carrelage offre une immense palette de possibilités de couleurs et de formes. À poser du sol au plafond, unis ou colorés grâce à un large choix de formes et design, les carreaux vous invitent à réaliser une salle de bains unique.

## Mon Service Client

By KAUFMAN & BROAD

Pendant toutes les étapes de construction, *Mon Service Client*, chargé de vous accompagner est toujours là, à votre écoute pour vous aider et répondre à vos éventuelles questions sur :

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

**IL SERA BIENTÔT TEMPS DE PRENDRE POSSESSION DES LIEUX...**

# 5/



## 1<sup>re</sup> VISITE DE VOTRE FUTUR LOGEMENT

La visite après cloisons, c'est l'instant concret, le passage du plan à la réalité. Le moment clé de la visite, après la construction des cloisons, est enfin arrivé !

Vous allez pouvoir notamment contrôler l'aspect général de votre bien, la bonne réalisation des modifications des plans, pour mieux appréhender les volumes et commencer à vous projeter vraiment dans votre futur logement...

Pour des raisons de sécurité sur le chantier, c'est la seule et unique visite pendant les travaux, alors il faut bien la préparer !

### LES ÉTAPES DE CONSTRUCTION DE LA RÉALISATION

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Lancement commercial	Démarrage travaux	Achèvement fondation	Achèvement plancher bas RDC	Achèvement plancher bas 2 <sup>e</sup> étage	Mise hors d'eau	Achèvement menuiseries extérieures	Achèvement cloisons intérieures	Achèvement travaux	Livraison	SAV

Visite de votre futur logement (stade après cloisons)



6/



## LIVRAISON ET REMISE DES CLEFS, LE GRAND JOUR EST ARRIVÉ !

**Tic tac, tic tac... Ce n'est plus qu'une question de jours, vous allez très bientôt pouvoir emménager.**

Vous avez pu, pendant la 1<sup>re</sup> visite de votre logement en cours de construction, vérifier que les modifications de plans ainsi que vos choix de décoration actés ont bien été pris en compte. Le logement dont vous avez toujours rêvé va ainsi pouvoir se dévoiler sous vos yeux.

**Bienvenue chez vous !**

### LES ÉTAPES DE CONSTRUCTION DE LA RÉALISATION

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Lancement commercial	Démarrage travaux	Achèvement fondation	Achèvement plancher bas RDC	Achèvement plancher bas 2 <sup>e</sup> étage	Mise hors d'eau	Achèvement menuiseries extérieures	Achèvement cloisons intérieures	Achèvement travaux	Livraison	SAV

Remise des clefs





## LEVÉE DE RÉSERVES

La livraison de votre nouveau logement peut être prononcée avec des réserves...

Il s'agit de la liste des éventuelles imperfections et d'éléments de finitions à corriger.

Comment ça fonctionne ?

Pour plus de confort et emménager en toute tranquillité :

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

**Pas de panique !** Si une réserve non visible à la livraison vous a échappé, vous disposez encore de 30 jours pour la signaler par un courrier recommandé avec accusé de réception (RAR).

**À réception, si celle-ci est acceptée, nous mettrons tout en œuvre pour intervenir dans les meilleurs délais et vous tenir informé des suites.**

### À NOTER

A l'issue des réparations, notre intervenant vous fera signer un quitus de levée de réserves.

#### LES ÉTAPES DE CONSTRUCTION DE LA RÉALISATION



Levée de réserves



## SAV & GARANTIES

**Chez Kaufman & Broad nous avons développé une expertise unique dans notre domaine et, particulièrement attentifs à la qualité de service que nous offrons, nous travaillons au quotidien pour son amélioration.**

Ainsi, votre interlocuteur privilégié reste votre contact pendant les quelques mois qui suivent la remise des clefs, pendant la période dite de «levée de réserves». À l'issue de cette période, Kaufman & Broad reste à vos côtés !

*Mon 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 fera intervenir, pour vous, les entreprises concernées. Vous serez ainsi accompagné dans les réparations qui sont justifiées et profiterez au mieux de votre logement neuf.



Service après-vente  
Garanties de 1 à 10 ans



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

### / APPEL DE FOND

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. Celui-ci 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 finalisant 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.

### / 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 délai d'exécution des travaux et les conditions suspensives de vente.

### / 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 (un bon de commande peut être demandé) 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
- il faut compter en général une semaine pour l'établissement d'un Chèque de Banque et celui-ci doit être récupéré directement auprès du conseiller bancaire

### / 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 au jour de remise des clefs du logement. Il peut s'agir d'une date spécifique ou du nombre de mois après la signature du contrat. En cas de retard, des pénalités peuvent être réclamées, sauf dans le cas où la responsabilité du constructeur n'est pas engagée (intempéries, cas 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 l'achat du bien immobilier. Seule la non-réalisation de l'une des clauses suspensives mentionnées dans son contrat lui permet de demander l'annulation de la vente.

### / DPE

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) doit être effectué avant la vente ou la mise en location d'un bien immobilier à usage principal d'habitation. Ce document technique sert à mesurer la consommation énergétique 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.

### / 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 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.

### / HQE

La démarche Haute Qualité Environnementale® (HQE®) vise à améliorer durablement la qualité de vie du bâtiment. Elle minimise les impacts environnementaux et sanitaires résultant de la conception, de la construction, de l'usage ou de l'exploitation du bâtiment dans toutes les phases de son cycle de vie.

### / 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, s'il découvre des malfaçons ou des défauts de conformité. Du fait de l'application de la garantie de parfait achèvement, le promoteur est tenu d'effectuer la levée des réserves dans l'année qui suit.

### / NF HABITAT

La certification NF Habitat concerne les logements neufs et garantit à l'acheteur la qualité technique de construction et un excellent niveau de confort et de sécurité. Avec la certification NF Habitat, 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.



KAUFMAN & BROAD

0 800 544 000 Service & appel gratuits

[kaufmanbroad.fr](https://www.kaufmanbroad.fr)

Kaufman & Broad, Société Anonyme au capital social de 5 645 385,98 €, siège social 127 avenue Charles de Gaulle - 92207 Neuilly-sur-Seine Cedex. R.C.S NANTERRE N°702 022 724.  
Photos et illustrations à caractère d'ambiance : ©Shutterstock, photothèque Kaufman & Broad. OSWALDORB - 07/2021.