

Projet Immobilier programme TERRA MERA



Maître Gilles MENARD



02.96.94.72.98



gilles.menard@notaires.fr

Sommaire de la Présentation

1	Dépôt de Pièces Documents essentiels pour la finalisation du programme immobilier
2	Échéancier de Paiement Calendrier des versements selon l'avancement des travaux
3	La GFA Garantie Financière d'Achèvement et ses implications contractuelles
4	Les autres Garanties • Parfait achèvement, • vices apparents • biennale • décennale
5	Assurances • assurance dommage-ouvrage • assurance tout risque chantier • assurance responsabilité civile
6	Travaux Complémentaires Procédure de demande et validation des modifications
7	Exonération de Taxe Foncière Avantages fiscaux temporaires pour les acquéreurs
8	La livraison • date de livraison • procédure de livraison • précautions à prendre
9	Les annexes

I) Le dépôt de pièces

Documents d'Urbanisme et Permis de Construire



Demande de Permis de Construire

Copie intégrale incluant annexes et plans réalisés par le cabinet d'architecture ATELIER 618 à LANNION, conformément aux exigences de présentation des projets architecturaux.



Permis de Construire Accordé

Permis numéro PC 22343 23 C0051 délivré par la Ville de TREBEURDEN le 12 février 2024, accompagné des avis techniques et administratifs émis par les services compétents.



Transfert du Permis de Construire

Arrêté municipal autorisant le transfert du permis numéro PC 22343 23 C0051 T01 à la SCCV LES LILAS LAN KERELLEC, formalisant le changement de bénéficiaire du permis initial.

Ces documents constituent le socle administratif du projet et établissent sa conformité aux règles d'urbanisme en vigueur dans la commune de TREBEURDEN. Ils autorisent légalement l'exécution des travaux selon les plans approuvés.

Affichage et Non-Recours

1 Procès-verbaux d'affichage du permis

Trois procès-verbaux attestant de l'affichage réglementaire du permis de construire numéro PC 22343 23 C0051 sur le terrain, conformément aux dispositions de l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme.

2 Procès-verbaux d'affichage du transfert

Trois procès-verbaux constatant l'affichage du transfert de permis de construire numéro PC 22343 23 C0051 T01, garantissant la publicité légale de cette modification administrative.

3 Certificats de non-recours

Attestation du Tribunal Administratif de RENNES certifiant l'absence de recours contentieux contre le permis et son transfert, ainsi que l'attestation complémentaire délivrée par la Ville de TREBEURDEN.

Ces documents garantissent la régularité de la procédure d'information du public et établissent la purge des délais de recours des tiers. Ils sécurisent juridiquement le projet en attestant qu'aucune contestation n'a été formée dans les délais légaux.

Garanties Financières et Assurances

Compte de Centralisation Financière

Références complètes du compte bancaire dédié à la centralisation des flux financiers du projet, conformément aux exigences de la loi sur la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Ce compte permet de tracer et de sécuriser l'ensemble des opérations financières liées au projet immobilier.

Compte des Dépôts de Garantie

Identification du compte spécifique ouvert auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations sous le numéro FR6740031002200000449361K79.

Ce compte séquestre garantit la protection des fonds versés par les acquéreurs jusqu'à l'achèvement des travaux.

Garantie Financière d'Achèvement

Convention établissant la garantie financière d'achèvement extrinsèque, assurant aux acquéreurs l'achèvement de l'immeuble en cas de défaillance du promoteur.

Document fondamental dans le cadre d'une VEFA, cette garantie est délivrée par un établissement financier habilité.

Ces dispositifs financiers constituent des éléments essentiels de protection des acquéreurs dans le cadre de ce projet immobilier. Ils garantissent la sécurisation des fonds et l'achèvement des travaux conformément aux dispositions légales applicables aux opérations de VEFA.

Documents Techniques et Administratifs Complémentaires

Numérotation Officielle

Courrier de confirmation de la Ville de TREBEURDEN attribuant les numéros de voirie aux constructions donnant sur la rue du Dolmen, formalisant l'adressage officiel du projet.

Plans Détaillés

Ensemble des plans techniques comprenant les plans d'exécution, les plans de masse, les plans de coupe et les plans de façade, détaillant avec précision les caractéristiques dimensionnelles du projet.

Certificat d'Urbanisme

Certificat d'urbanisme d'information renseignant sur les dispositions d'urbanisme applicables au terrain, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations.

Notice Descriptive

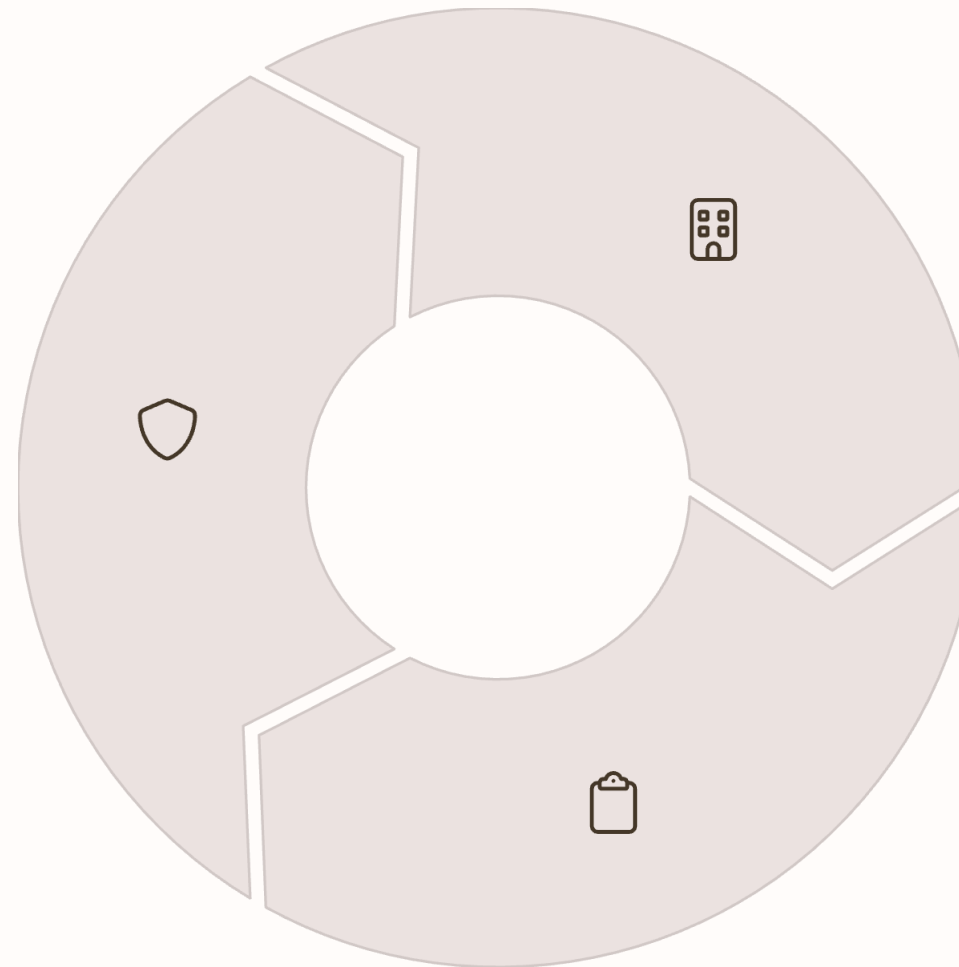
Document conforme aux dispositions de l'arrêté du 10 mai 1968, détaillant les caractéristiques techniques des ouvrages à réaliser et les matériaux utilisés.

Ces éléments techniques et administratifs viennent compléter le dossier en précisant les caractéristiques du projet et en attestant de sa conformité aux différentes normes applicables. Ils constituent des références essentielles pour l'exécution des travaux.

Assurances et Déclaration de Chantier

Assurance Dommages-Ouvrage

Contrat d'assurance couvrant, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale.



Assurance Décennale CNR

Attestation d'assurance responsabilité décennale spécifique à l'activité de Constructeur Non Réalisateur, garantissant la réparation des désordres graves pendant dix ans.

Déclaration d'Ouverture de Chantier

Document officiel marquant le commencement effectif des travaux, déposé auprès de la mairie de TREBEURDEN conformément aux obligations légales.

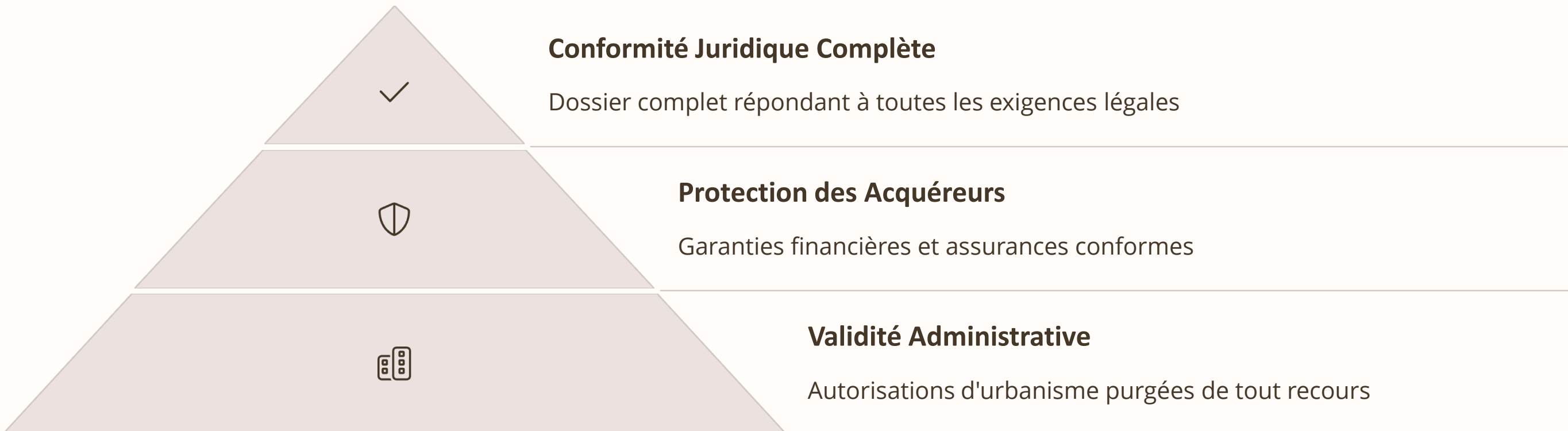
Ces documents témoignent de la mise en place des protections assurantielles obligatoires et du respect des formalités administratives relatives au démarrage du chantier. L'assurance dommages-ouvrage et la garantie décennale constituent des protections fondamentales tant pour le maître d'ouvrage que pour les futurs acquéreurs.

Documents Juridiques de la SCCV

Le dossier comprend l'ensemble des documents juridiques établissant l'existence légale et la situation juridique de la société SCCV LES LILAS LAN KERELLEC, promoteur du projet immobilier. Ces pièces attestent de la capacité juridique de la société à réaliser l'opération immobilière envisagée.

Ces documents incluent **l'extrait Kbis, les statuts complets, le certificat de non-faillite et l'état des nantissements**. S'y ajoute le relevé BODACC concernant Madame Michèle LANCIEN, démontrant l'absence de procédure collective ou de restriction de gestion pouvant affecter la réalisation du projet.

Conclusion et Conformité du Dossier



L'ensemble des pièces présentées dans ce dossier atteste de la parfaite conformité du projet immobilier SCCV LES LILAS LAN KERELLEC avec l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables. Les autorisations d'urbanisme ont été régulièrement obtenues et sont définitives, les garanties financières et assurances obligatoires ont été souscrites.

Ce dépôt de pièces constitue ainsi un socle juridique solide pour la commercialisation des lots en VEFA, offrant aux acquéreurs potentiels l'assurance d'un projet immobilier sécurisé sur le plan juridique et financier, conformément aux exigences du droit immobilier français.

Dépôt de pièces de fin de programme



Permis modificatifs

Exemplaires intégraux des permis de construire modifiés pendant les travaux



Attestations officielles

Déclaration d'achèvement et document de non-contestation de conformité



Documents d'assurance

Avenants aux polices obligatoires et attestation de paiement des primes



Dossier technique

Exemplaire complet du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

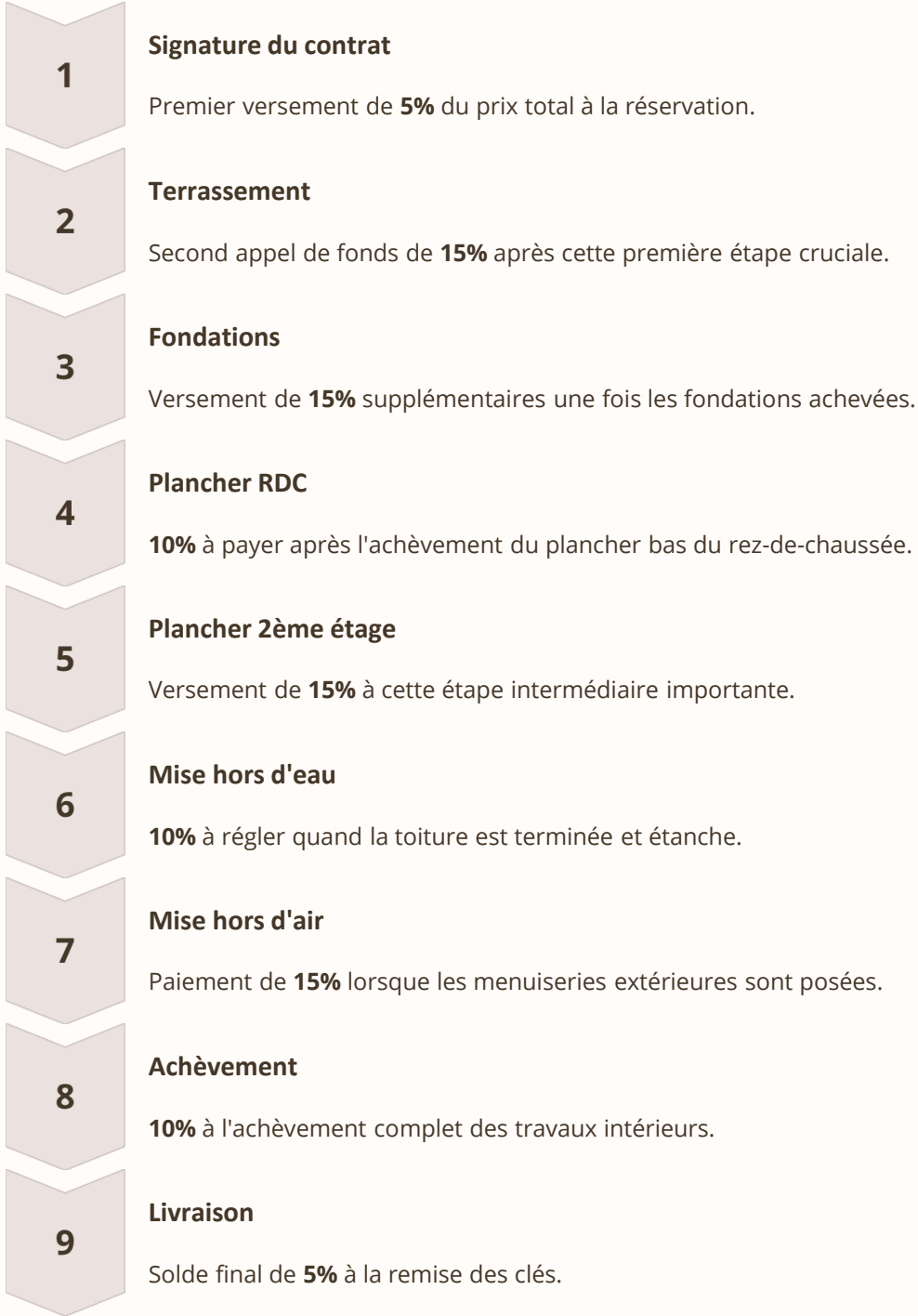
Ces documents garantissent la conformité légale et administrative du projet immobilier SCCV LES LILAS LAN KERELLEC à chaque étape de sa réalisation.

II) Echéancier & prix

Échéancier des Paiements

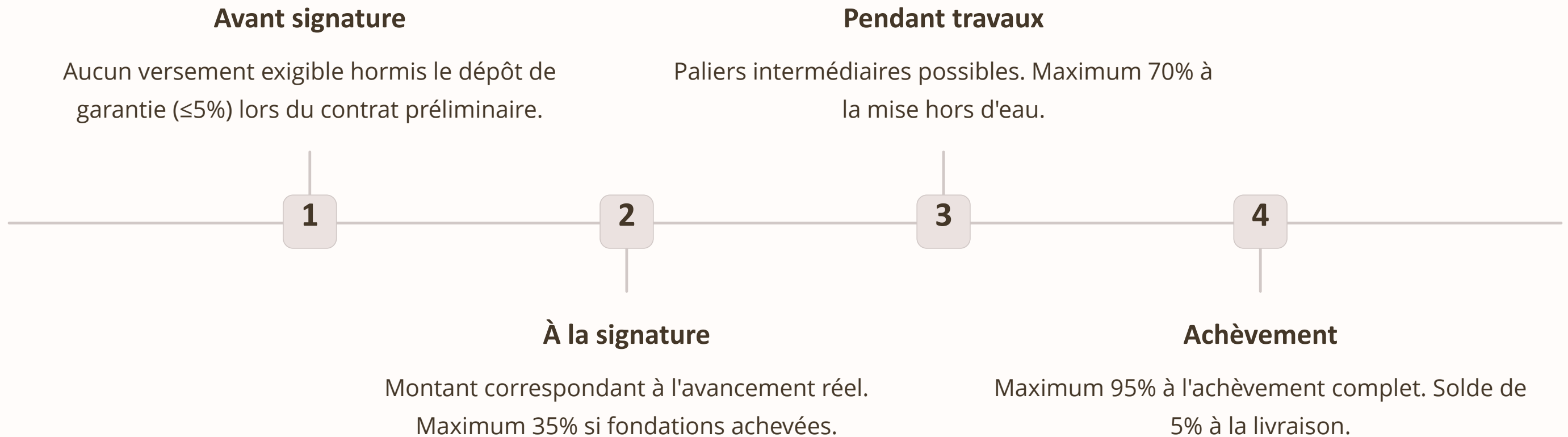
Les paiements suivent l'avancement réel du chantier. Chaque étape est validée par un procès-verbal officiel avant l'appel de fonds.

Cet échéancier est conforme avec les dispositions de l'article 1601-3 du code civil, et de **l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation** :



Encadrement Légal des Paiements

La VEFA est strictement encadrée par l'article R.261-14 du Code de la construction. Les paiements suivent l'avancement réel des travaux.



Le non-respect de cet échéancier expose le promoteur à des sanctions pénales et à une interdiction professionnelle.

En cas de contestation sur la conformité, l'acquéreur peut consigner le solde de 5%.

III) La GFA

Garantie financière d'Achèvement



Protection obligatoire

Assure l'achèvement de l'immeuble en VEFA même si le promoteur fait défaut.

il s'agit d'une protection obligatoire pour les logements à usage d'habitation ou mixte.



Cadre légal

Exigée par le Code de la Construction (CCH art. L 261-10-1)



Nullité du contrat

Son absence entraîne l'invalidité de la vente



Organismes habilités

Banques, établissements financiers, assureurs agréés et sociétés de caution mutuelle



Double protection

Garantit l'achèvement ou le remboursement des versements en cas de résolution



appel de fonds

IV) Les autres garanties

1° La Garantie des Vices Apparents

Définition Légale

Conformément à l'article 1642 du Code Civil, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents que l'acheteur a pu constater par lui-même.

Nature du Vice Apparent

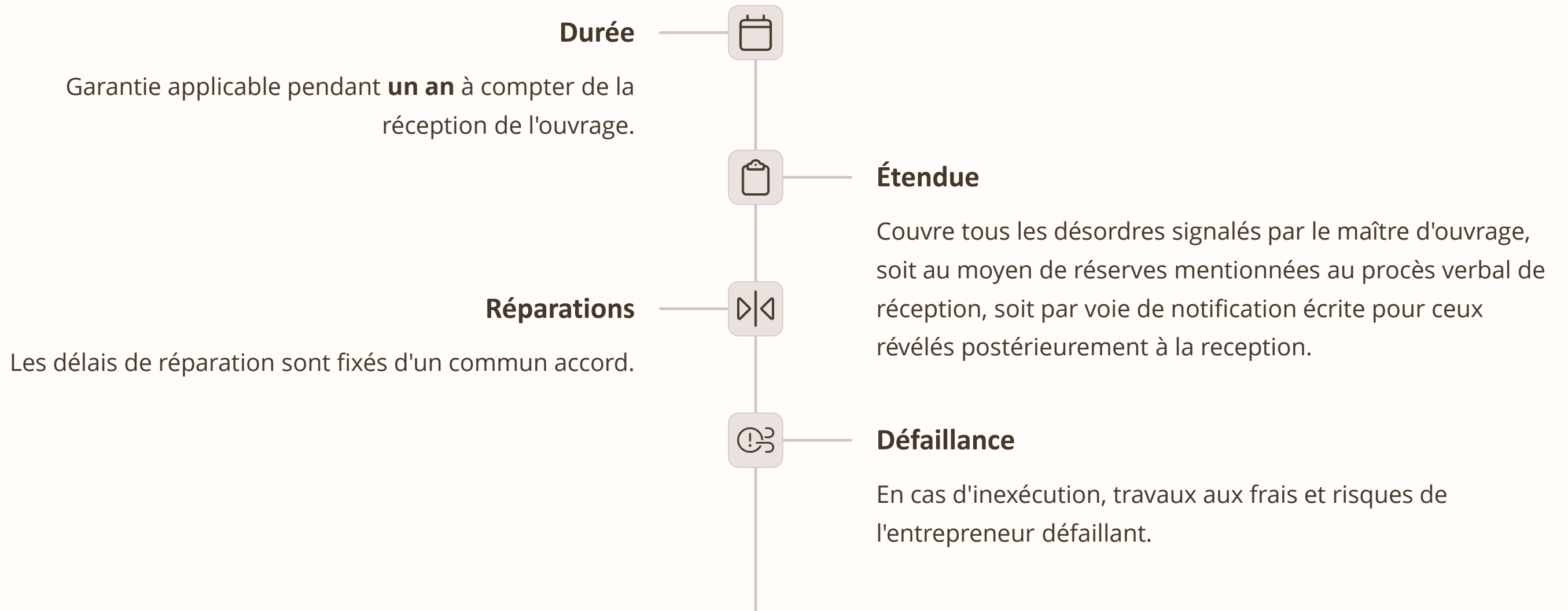
Un vice apparent est un défaut ou une anomalie qu'un acheteur normalement attentif et prudent aurait pu déceler lors de l'examen du bien vendu.

Cas Particulier des VEFA

Pour les Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), le vendeur est tenu de garantir les vices apparents jusqu'à la réception des travaux ou l'expiration d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur.

Le caractère apparent du vice s'apprécie uniquement à l'une de ces deux dates.

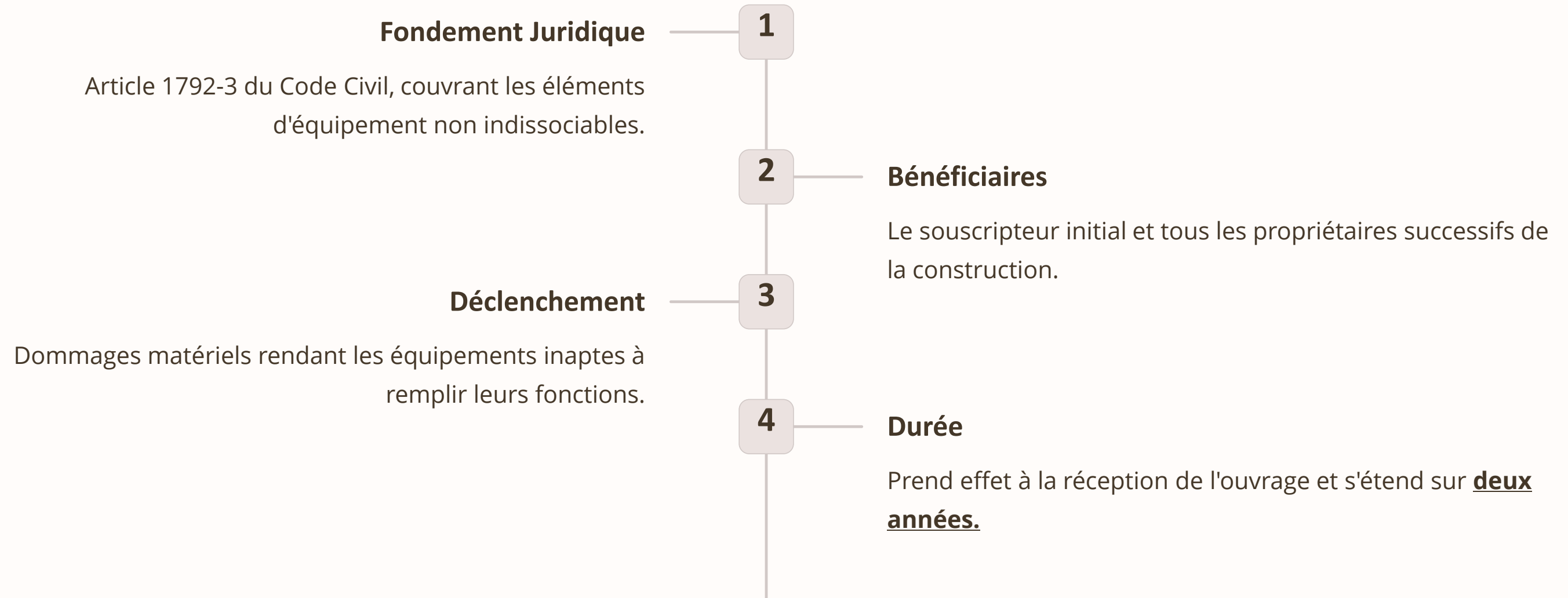
2° La Garantie de Parfait Achèvement



La garantie de parfait achèvement oblige l'entrepreneur à réparer tous les désordres signalés durant l'année suivant la réception. Cette protection essentielle ne s'applique pas à l'usure normale.

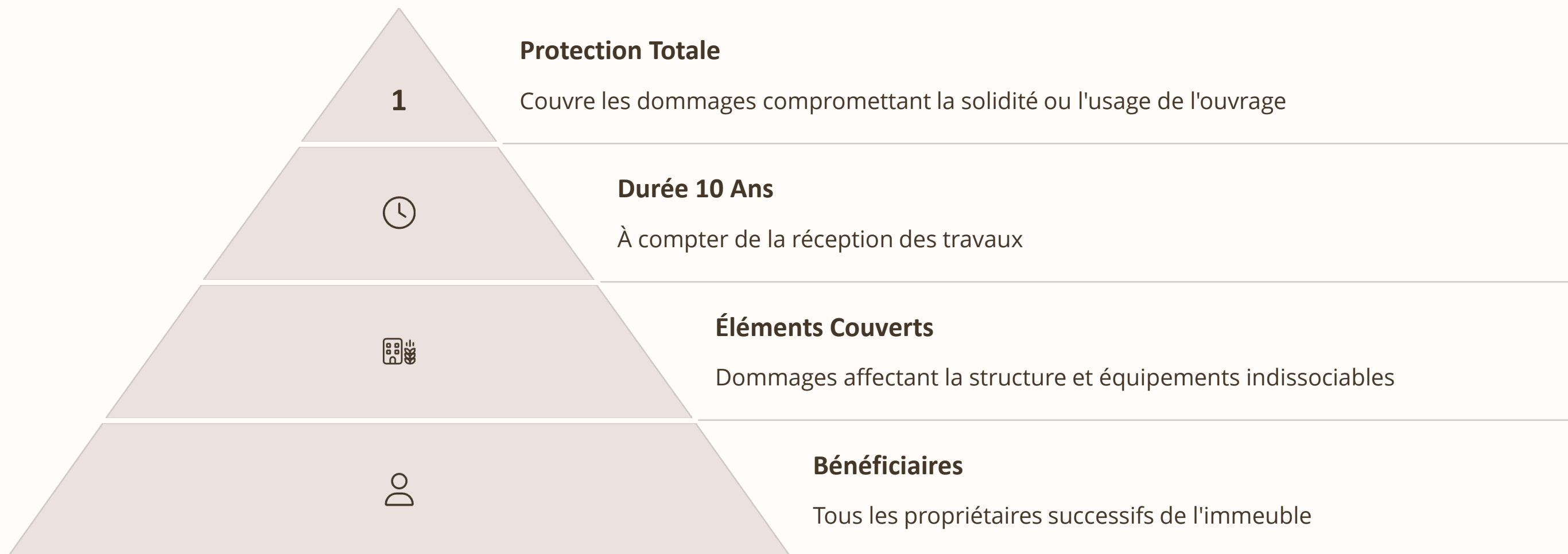
3° La Garantie Biennale : de Bon Fonctionnement

La garantie biennale protège contre les défauts des équipements dissociables pendant deux ans après réception.



Cette garantie oblige l'entrepreneur à réparer ou remplacer tous les éléments d'équipement défectueux dans ce délai légal.

4° La Garantie Décennale

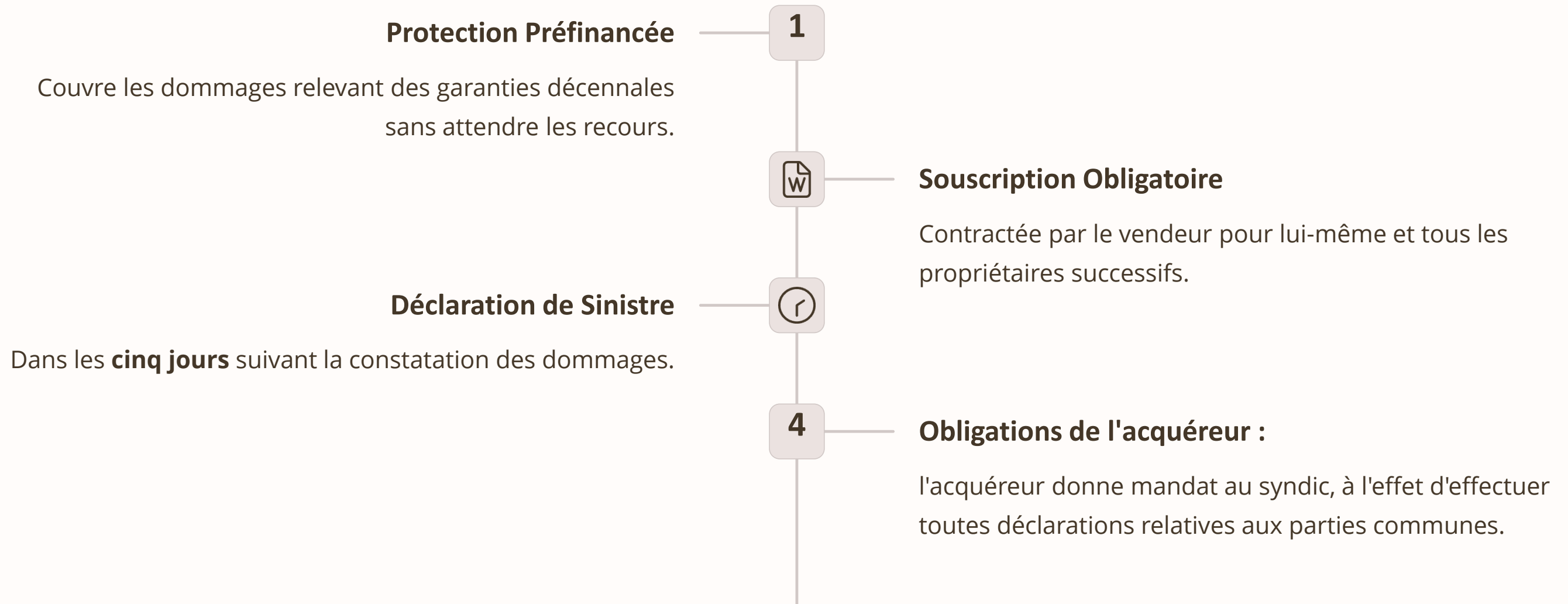


La garantie décennale engage la responsabilité du constructeur pendant dix ans. Elle s'applique aux vices du sol, problèmes structurels et défauts rendant l'immeuble impropre à sa destination.

L'acquéreur doit signaler tout vice apparent par lettre recommandée. Pendant la première année, la garantie de parfait achèvement prime. L'assurance dommages-ouvrage ne peut être actionnée directement sans accord préalable du vendeur.

V) Les assurances

1° L'Assurance Dommage-Ouvrage



Cette assurance est fondée sur l'article L 242-1 du Code des assurances. Le syndic gère les déclarations pour les parties communes. Le non-respect des procédures entraîne la **déchéance des droits de réparation**.

2° L'Assurance Tous Risques Chantier

1 Protection Pendant la Construction

Couvre les dommages matériels **avant la réception de l'ouvrage.**

Protège contre les événements extérieurs et ceux liés à la construction.

2 Caractéristiques Contractuelles

Assurance facultative avec liberté contractuelle totale.

Le maître d'ouvrage souscrit, mais les bénéficiaires varient selon le contrat.

3 Fonctionnement Spécifique

Ne couvre que les dommages accidentels, soudains et fortuits.

S'applique de l'ouverture du chantier jusqu'à la réception.

Risques Couverts

- Incendie et tempête
- Inondation et dégât des eaux
- Vol et vandalisme
- Effondrement et glissement
- Gel du béton

Points d'Attention

- Vérifiez votre statut d'assuré
- Consultez les clauses de recours
- Notez les plafonds et franchises
- Les malfaçons prévisibles sont exclues

3° L'Assurance Responsabilité Civile

Protection Essentielle

Couvre les conséquences pécuniaires des dommages causés aux tiers pendant les travaux.

Étendue de la Couverture

S'applique aux dommages résultant d'une faute, du fait d'une chose ou d'autrui.

1

Responsabilités Couvertes

Dommages survenant pendant ou après l'exécution des travaux.

2

Garanties Variables

Adaptées selon le statut: architecte, bureau d'études ou entreprise exécutante.

3

Statut Juridique

Généralement facultative mais essentielle pour la pérennité de l'entreprise.

Pour les vendeurs et promoteurs qui s'impliquent techniquement, une assurance en responsabilité décennale est obligatoire selon le Code des assurances (art. L 241-2).

VI) procédure en cas de travaux complémentaires

procédure :

" Le promoteur vendeur a donné à l'acquéreur la possibilité de personnaliser les locaux faisant l'objet des présentes dans les conditions que l'acquéreur a accepté sans réserve."



Demande

L'acquéreur DOIT soumettre sa demande de personnalisation au vendeur ET au maître d'œuvre pour approbation. Ces derniers pourront donner leur accord exprès ou à contrario refuser sans motif.

Attention :

- ne pourront jamais être autorisés les travaux qui auraient pour conséquence d'entraîner la non conformité de l'immeuble avec les documents administratifs.
- les travaux modificatifs ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement de appels de fonds.



Devis

Le vendeur présente à l'acquéreur un devis approuvé par l'architecte pour les modifications acceptées.

L'acceptation du devis par les parties et l'architecte n'emportera pas pour l'acquéreur le droit d'accéder au chantier.



Paielement

Règlement total exigé avant le début des travaux, directement aux entreprises concernées.



Réalisation

Travaux exécutés exclusivement par les entreprises du chantier selon les conditions convenues.

Les travaux modificatifs (déplacement de prises, modification de cloisons, équipements sanitaires ou finitions) sont soumis à restrictions techniques et réglementaires.

Ces modifications bénéficient des mêmes garanties que les prestations d'origine mais peuvent entraîner une révision du délai de livraison.

VII) exonération temporaire de la Taxe foncière

EXONÉRATION DE LA TAXE FONCIÈRE



1 Principe d'Exonération

selon l'article 1383-1 du code général des impôts, il existe une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties **pendant deux ans après l'achèvement des constructions nouvelles.**

2 Déclaration Obligatoire

afin de bénéficier de cette exonération, Le propriétaire doit soumettre une déclaration spéciale auprès de l'administration fiscale dans les 90 jours suivant l'achèvement.

3 Limitations Possibles

La commune peut décider de supprimer partiellement ou totalement cette exonération.

4 Responsabilité

L'acquéreur doit se renseigner auprès du centre des finances publiques pour les formalités.

Cette exonération est basée sur l'article 1383-I du Code général des impôts. Pour les immeubles non résidentiels, seules les parts régionale et départementale sont concernées.

VIII) livraison

Date Prévue

La livraison est programmée pour le **deuxième trimestre 2026**.

La date limite est fixée au **30 juin 2026**.

Suspensions Possibles



Intempéries empêchant la progression normale du chantier.



Grèves générales ou particulières affectant le secteur du bâtiment.



Cessation de paiement ou liquidation judiciaire d'une entreprise.



Cas de force majeure reconnus par la jurisprudence.

Chaque suspension prolonge d'autant le délai contractuel de livraison. Une notification vous sera adressée en cas de retard.

*Pénalités et Reports de Livraison

Pénalités en cas de retard

Le vendeur doit payer des intérêts de **3% par an** sur les sommes encaissées en cas de retard.

Ces intérêts sont calculés entre la date prévisionnelle et la livraison effective.

Un certificat du maître d'œuvre constatera tout événement suspensif.

Le délai sera prolongé d'une durée égale à celle pendant laquelle l'événement aura empêché la poursuite normale des travaux.

1

Causes légitimes de report

- Force majeure (article 1218 du Code Civil)
- Événements suspensifs prévus au contrat

2

Reports imputables à l'acquéreur

- Retards de paiement
- Délais pour travaux modificatifs demandés
- Retard dans le choix des prestations
- Absence à la livraison sans représentation

IX) Annexes

RUE OU LIEU-DIT : _____ N° _____		N° DOCUMENT	
Bâtiment : _____	Entrée : _____	Étage : _____	Porte : _____
2 DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE (OU DE L'USUFRUITIER)			
1 - NOM DE NAISSANCE (en capitales) ou DÉNOMINATION SOCIALE : _____			
2 - DATE et LIEU DE NAISSANCE DU PROPRIÉTAIRE : _____			
3 - PRÉNOMS (soulignez le prénom usuel) : _____			
4 - ADRESSE (si elle est différente de celle du local) : _____			
5 - NOM D'USAGE et PRÉNOM : _____			
6 - Si le local a été ACHETÉ après son achèvement, date de son acquisition : _____			
En cas d'USUFRUIT, NOM, prénoms, adresse du NU-PROPRIÉTAIRE : _____			
3 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE LOCAL			
30 DATE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX permettant une utilisation effective du bien : _____			
31 OCCUPATION DU LOCAL			



PDF file

Exoneration taxe foncière H2.pd

453 KB



Merci pour votre confiance !

