RAMPA
REALISATIONS

BATISSEURS D'ENVIRONNEMENT
AMÉNAGER ET CONSTRUIRE

Le Mas de Veiledin — NIMES (30)

GUIDE

CONSTRUIRE SON PROJET

BIENVENUE CHEZ VOUS ...

Les intervenants de votre projet de vie

Inscrivez le nom des interlocuteurs de votre projet

Votre conseiller commercial :

M/Mme _____ N° _____

Votre chargé(e) relation clients :

M/Mme _____ N° _____

Votre architecte/constructeur de maisons individuelles

M/Mme _____ N° _____

Les Hauts de Geny - SOYONS (07)

SOMMAIRE

Présentation l'entreprise RAMPA ..... p. 6-7

Présentation de RAMPA REALISATIONS ..... p. 8-9

Avantages d'acheter un terrain viabilisé ..... p. 10-11

La Promesse Unilatérale de Vente (PUV) ..... p. 14

Définir son budget ..... p. 15

Trouver un établissement bancaire ..... p. 16

Dépôt du dossier de demande de prêt ..... p. 17

Accord de crédit ..... p. 18

Dépôt du permis de construire ..... p. 19

Obtention du permis de construire ..... p. 20

Signature de l'acte authentique ..... p. 21

L'Association Syndicale Libre (ASL) ..... p. 22

Le déroulement des travaux ..... p. 23

L'installation dans le nouveau logement ..... p. 24-25

RAMPA ENTREPRISES

UN GROUPE FAMILIAL …

Fondé en 1925, le groupe Rampa est une entreprise familiale d'origine ardéchoise. Historiquement l'entreprise exerce dans les travaux publics mais au fil des années, l'entreprise a développé d'autres activités : la préfabrication, le recyclage et la promotion immobilière.

Présente dans un large quart Sud-Est et forte de ses 500 collaborateurs, l'entreprise maitrise la technicité de tous ces secteurs et les diverses compétences des équipes en font une entreprise moderne, résolument tournée vers l'avenir, capable d'apporter des solutions complètes dans des activités aussi différentes mais complémentaires.

1925 : Création de l'entreprise de travaux publics par Jean RAMPA

1953 : Reprise de l'entreprise familiale par son fils Serge RAMPA

LES VALEURS DU GROUPE

« Faire confiance aux hommes »
Les valeurs que partage le groupe s'inscrivent dans une démarche à long terme et s'articulent autour d'une véritable conscience de l'environnement et de la richesse des femmes et des hommes qui animent les équipes.

« La qualité, une obsession permanente »
La qualité fait partie de notre philosophie et est intégrée dans tous nos processus. Nous sommes certifiés ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001 et membre de la fédération du bâtiment et constructeurs aménageurs.

« Former l'avenir »
Le Groupe Rampa développe une forte politique de formation interne. L'entreprise compte aujourd'hui plus d'une trentaine d'apprentis répartis sur des cursus de tous les niveaux : CAP, Bac Pro, BTS, Licence, Master et ingénieur.

« Garder notre Proximité »
Rampa est une entreprise familiale qui se veut proche de tous ses intervenants. Etre réactif et au contact de notre territoire est une priorité. Nos différentes agences sont à l'image de cette volonté.

1995 : Jean, Marc, Pierre et Philippe, représentants la troisième génération.

1986 : Création de **Rampa Réalisations** spécialisée dans la promotion immobilière et l'aménagement du territoire

2019 : Ouverture de l'agence **Rampa Réalisations** au pôle RAMPA à Millery

RAMPA REALISATIONS

BATISSEURS D'ENVIRONNEMENT ...

Fondée en 1986 par Marc Rampa, Rampa Réalisations est une entreprise d'aménagement et de promotion immobilière. Son siège se situe au Pouzin en Ardèche, idéalement situé au cœur de 3 régions :Rhone Alpes Auvergne, Provence Alpes Côte d'Azur et Occitanie.

Présente sur tout le quart Sud-Est français, la société continue son essor et fais un chiffre d'affaires annuel de plus de 20 millions d'euros. Rampa Réalisations se présente donc aujourd'hui comme un acteur majeur de l'immobilier sur son territoire.

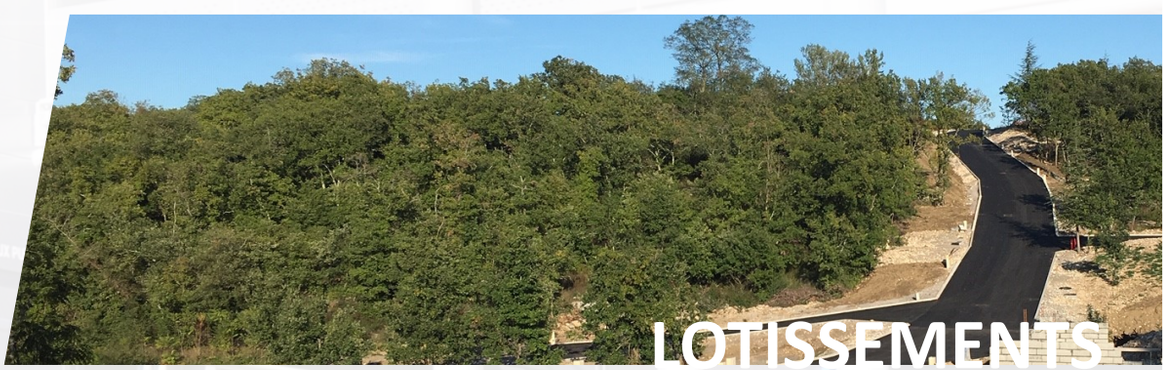
Forte de cette croissance et ayant la volonté de s'implanter durablement sur le bassin lyonnais, en Savoie et Haute Savoie, l'entreprise a inauguré, en novembre 2019, son agence lyonnaise.

LES + DE RAMPA REALISATIONS :

- La marque d'une entreprise familiale proche de vous et de vos intérêts
- L'expertise d'un groupe reconnu sur son territoire à l'écoute des acteurs et décideurs locaux
- Une maîtrise totale et une vision globale de toutes les étapes de l'opération
- Un accompagnement personnalisé dans votre projet immobilier

RAMPA REALISATIONS construit son image au quotidien, avec toujours le même souci de construire durable, beau et bien, dans le respect de tous les partenaires qui nous accompagnent et de nos clients.

NOS DOMAINES D'ACTIVITES



LES ETAPES DE VOTRE PROJET

Le Clos de Tourvieille - MALATAVERNE (26)

LE PUV
DEFINIR SON BUDGET

BANQUE ET PRET

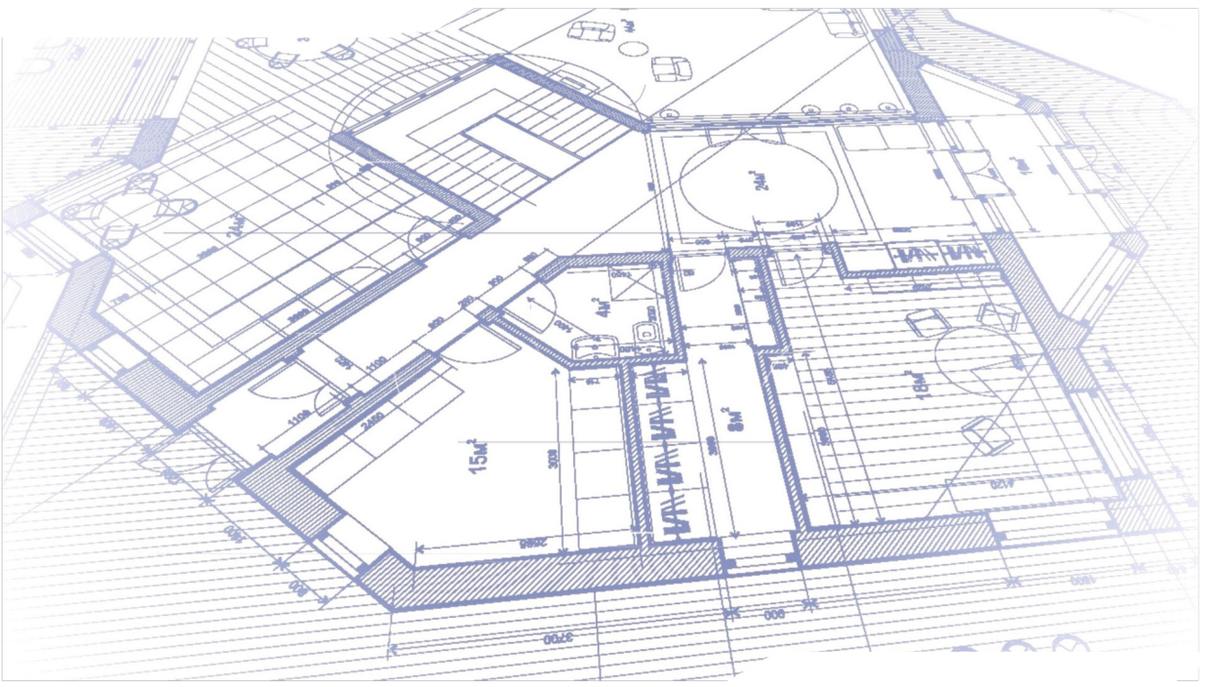
ACCORD DE CREDIT
DEPOT DU PERMIS

OBTENTION DU PERMIS
ACTE AUTHENTIQUE

L'ASSOCATION ASL
DEROULEMENT TRAVAUX

RACCORDEMENT
CONSEILS

LES AVANTAGES D'ACHETER UN TERRAIN VIABILISÉ



- **Des économies non négligeables :**

En effet, en construisant votre maison vous-même ou par l'intermédiaire d'une entreprise, vous obtiendrez un prix d'achat moins élevé qu'en achetant une maison déjà construite. Vous pouvez réaliser encore plus d'économies en effectuant vous même quelques travaux légers.

- **Un logement qui vous ressemble :**

Acheter un terrain offre la possibilité de personnaliser votre future habitation. Matériaux, exposition, forme, nombre de pièces, superficie, … vous avez la possibilité de construire un habitat qui vous correspond.

- **Un libre choix du constructeur de maisons individuelles :**

Nous vous garantissons une liberté de choix en vous proposant des terrains libres de constructeurs.

- **Des Frais de Notaires réduits :**

L'achat d'un logement Neuf vous permet de bénéficier de frais de notaires réduits (2,5%) contrairement à l'acquisition d'un bien ancien (6 à 8%)

- **Des aides Financières pour les primo-accédants :**

Si vous êtes sur le point de réaliser l'acquisition de votre première résidence principale, vous êtes considéré comme un primo-accédant. Bonne nouvelle, vous pouvez bénéficier de plusieurs aides lors de l'achat d'un terrain, souvent soumises à conditions ou plafonds de ressources (PTZ, Prêt action logement , prêt employeur, …)

- **Un emplacement privilégié :**

Construire votre logement vous permet de choisir l'emplacement de vos souhaits. Nos lotissements vous permettent de profiter d'un environnement agréable et sécurisé où l'ensemble des constructions est réglementé, vous permettant ainsi d'éviter les mauvaises surprises.

- **Des démarches pratiques et facilitées :**

Nos terrains sont viabilisés (L'eau, l'électricité, le gaz, télécom , accès et voiries, …).

- **Les garanties d'un achat sans surprise :**

Règlement du lotissement, plan de masse, notice descriptive, plans des réseaux vous permettent de mieux connaitre l'environnement et les possibilités de votre terrain.

- **Pour les investisseurs, profiter des différents dispositifs de défiscalisation :**

Vous avez la possibilité de profiter des réductions d'impôts apportées par les dispositifs de défiscalisation comme la loi Pinel par exemple.

LES ETAPES DE VOTRE PROJET

LA PROMESSE DE VENTE

Vous venez de signer une promesse de vente et nous vous remercions de votre confiance.

Votre contrat vous est alors renvoyé par lettre recommandé. A compter de sa 1ère reception, vous bénéficiez d'un **délai légal de rétractation de 10 jours.**

Dès lors que ce délai est révolu, **votre dépôt de garantie est encaissé** et vous faites officiellement partie de nos Clients.

Votre contrat est ensuite envoyé à votre notaire et au notaire de l'opération.

De plus, vous êtes maintenant en possession de tous les documents importants liés au lotissement et à votre terrain (plan de vente, règlement du lotissement, notice descriptive, plan de composition, …). Ces documents, remis lors de la signature de la promesse de vente, vous seront utiles pour développer votre projet et déposer votre permis.

CONSEILS ORGANISATION

En signant une promesse de vente avec nous, vous vous engagez à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention de votre permis de construire et de votre prêt dans les mois suivants.

Ainsi, afin de respecter les limites de temps fixées, nous vous conseillons de réaliser votre demande de prêt et demande de permis en même temps, dés que possible.

Les documents que vous devrez nous transmettre pour suivre ensemble l'avancée de vos démarches sont les suivants :

- attestation de dépôt de demande de prêt
- attestation de dépôt de demande de permis

Puis :

- attestation de prêt accordé
- arrêté du permis de construire

DEFINIR VOTRE PROJET ET VOTRE BUDGET

Votre budget est dépendant de votre projet. Il se décompose de la façon suivante :

Apport personnel + Capacité d'emprunt

Notre conseil :

Prenez contact avec votre constructeur ou votre architecte pour élaborer ensemble votre plan de construction et le budget de votre projet.

Vous pouvez aussi calculer votre capacité d'emprunt en utilisant des simulateurs gratuits sur internet. Ils vous permettront d'avoir une première approche budgétaire de votre projet.

Exemple : https://www.meilleurtaux.com/credit-immobilier/simulation-de-pret-immobilier/evaluez-vos-possibilites-d-emprunt.html

TROUVER UN ETABLISSEMENT BANCAIRE POUR VOUS FINANCER

Vous effectuez les démarches auprès d'un organisme de financement pour valider votre plan de financement nécessaire à l'acquisition du bien. Vous adressez alors une **demande de prêt** à l'établissement bancaire.

Notre conseil :

Renseignez-vous préalablement sur les aides à l'emprunt immobilier dont vous pouvez profiter (prêt à taux zéro, prêt à l'accession sociale...).

Ensuite, n'hésitez pas à aller voir plusieurs banques afin de comparer les offres.

A savoir :

Vous pouvez aussi faire appel à un **courtier en crédit immobilier.**

Les avantages :

- Aide au montage de dossier
- Gain de temps et d'argent
- Bénéficier de la meilleure offre
- Un accompagnement tout au long du contrat

DEPOT DU DOSSIER DE DEMANDE DE PRET

Vous disposez de 30 jours à compter de la signature du compromis de vente pour déposer un dossier de demande de prêt auprès d'un organisme financier.

Une fois le dossier déposé, votre courtier ou votre banquier, vous remettra une attestation de dépôt de dossier. Il est impératif de nous faire suivre ce document avant la fin du délai de 30 jours.

Votre dossier doit contenir :

- 2 derniers avis d'imposition
- 3 derniers bulletins de salaire
- 3 derniers relevés de compte en banque
- Justificatif d'identité
- Justificatif de situation familiale
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Contrat de travail
- Promesse de vente

Important :

Dans le cas où le prêt est sollicité à la fois par un emprunteur et un co-emprunteur, les documents doivent obligatoirement être fournis pour les deux personnes, l'emprunteur et le co-emprunteur.

Une fois le dossier déposé, votre courtier ou votre banquier, vous remettra **une attestation de dépôt de dossier.** Il est impératif de nous faire suivre ce document avant la fin du délai de 30 jours.

ACCORD DE CREDIT

Vous disposez d'un délai maximum de 60 jours à compter de la signature du compromis de vente pour nous notifier les offres ou refus de prêts reçus suite à vos demandes.

Dès leur émission, nous vous invitons à faire suivre la copie de vos offres de prêts au notaire.

⇒ Veuillez également nous les faire suivre dès acceptation, datées et signées de votre part.

Une fois l'offre de prêt acceptée, les offres de prêts officielles vous seront transmises par courrier.

Vous êtes alors dans l'obligation légale d'attendre le délai de 11 jours avant de les retourner les signées à votre banque.

Si vous acceptez cette offre, il vous sera alors remis **une attestation d'accord de prêt** que vous devez **nous transmettre** avant la fin du délai de 60 jours.

Important :

Dans le cas où vous n'obtenez pas de financement, vous pouvez annuler le contrat. Le dépôt de garantie vous sera alors rendu.

Il est aussi à noter qu'au-delà du délai de 60 jours, la vente peut être annulée et vous pouvez donc perdre votre dépôt de garantie pour non respect des délais.

ELABORATION ET DEPOT DU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

→ **Si vous passez par un constructeur ou un architecte :**
Ils vous assisteront dans le montage et le dépôt du dossier de permis de construire.

→ **Si vous construisez votre logement :**
Constituez votre dossier de permis de construire et déposez le à la Mairie. Les pièces à fournir sont :

- Formulaire de permis de construire Cerfa 13406*05
- Plan de situation du terrain
- Plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
- Plan en coupe du terrain et de la construction
- Notice décrivant le terrain et le projet
- Plan des façades et des toitures
- Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
- Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

A noter : un exemplaire des plans en coupe, de situation et de masse doit être joint à chaque dossier de demande, avec cinq exemplaires supplémentaires en plus (neuf au total pour chaque type de plan). Pour les autres documents, un seul exemplaire par dossier est nécessaire.

A noter : Vous êtes obligé de recourir à un architecte quand vous construisez une maison dont la surface de plancher est supérieure à 150 m².

Important : Dans tous les cas, n'oubliez pas de nous transmettre **le récépissé de dépôt de votre demande de permis de construire avant la fin du délai de 45 jours.**

OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Si le dossier n'est pas complet, la mairie dispose d'un délai d'un mois pour vous demander des pièces complémentaires. Le délai d'instruction débutera dés que votre dossier sera complet.

La Mairie a alors un délai de 2 mois pour vous donner un accord ou un refus de permis, dans le cas d'une maison individuelle (3 mois pour d'autres types de construction).

Ainsi, sans nouvelles de la mairie au bout de 2 mois, vous pouvez considérer que votre permis à été accepté tacitement.

Le permis de construire est alors valable 3 ans, transmissible et prorogeable deux fois 1 an.

⇒ **N'oubliez pas de nous prévenir dés l'obtention de votre permis de construire**

A cette étape, vous avez obtenu votre permis et votre prêt, et vous nous avez envoyé les attestations dés réception, nous pouvons donc avertir le notaire de l'avancement de vos démarches pour qu'il fixe un rendez-vous de signature avec vous.

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Vous pouvez maintenant vous rendre chez le notaire pour signer l'acte authentique vous permettant de devenir officiellement propriétaire du terrain.

Lors de ce rendez-vous, vous aurez notamment à régler les frais suivants :

- Les frais de notaires et frais de dépôt de pièces
- Les taxes et participations d'urbanisme (si prévues dans la Promesse de Vente)
- Les frais d'établissement du plan de vente de 300 €
- Une caution de 500 € pour couvrir les éventuelles dégradations d'équipements communs
  —> *Soyez vigilants lors de vos travaux, veillez à ne pas dégrader les bordures, les logettes et l'enrobé de votre terrain et des terrains avoisinants.*
- L'adhésion à l'ASL (Association Syndical Libre) de 300 €

Félicitations, vous pouvez maintenant construire votre maison !

Important :

Avant de vous rendre à l'office notarial, le notaire vous préviendra que vous pouvez faire une demande de déblocage de fonds afin que le montant du prêt soit alors versé sur un compte bancaire au nom de l'officier public.

L’ASL (Association Syndicale Libre)

L’ASL (Association Syndicale Libre) sera créée à la première signature d’acte de vente.

A la fin des travaux du lotissement, une réunion est organisée par notre notaire afin de rassembler les propriétaires. L’objectif de cette réunion est d’élire :

- le président : il représente l’association et signe les contrats
- Le trésorier : tient les compte et gère le budget de l’association
- Le secrétaire : il assiste le président et peut être mené à réaliser des tâches variées

Cette association a pour vocation de devenir propriétaire des espaces communs du lotissement : route, candélabres, poubelles, espaces verts (peut varier selon les lotissements) grâce à une cession gratuite.

Une fois propriétaire, l’association est seule responsable de l’entretien des espaces communs et doit alors gérer les contrats d’alimentation et de gestion des espaces communs mais aussi souscrire à une assurance responsabilité civile.

LE DEROULEMENT DES TRAVAUX DU LOTISSEMENT

Il est possible de signer une promesse de vente avant le lancement des travaux du lotissement.

Dans ce cas là, **voici le déroulement général des travaux pour la création d'un lotissement** :

- **Terrassement :**
  Aplanir l'ensemble des terrains puis réaliser des tranchées pour l'insertion des réseaux

- **Réseaux humides :**
  Pose du réseau d'eau potable, d'eau pluviale et de l'assainissement

- **Réseaux secs :**
  Pose du réseau électrique, du gaz, du fourreau pour la fibre et du fourreau pour la ligne télé phonique.

⇒ La pose de ces dernier permet l'édition de l'attestation d'achèvement de travaux primaire, nécessaire à votre dépôt du permis de construire

- **Equipements :**
  Pose des candélabres, panneaux de signalisation, boites aux lettres, poubelles, ...

- **Route :**
  Réalisation des enrobés

- **Espaces verts :**
  Plantation des espaces verts (réalisé au Printemps ou en Automne)

RACCORDEMENT DU TERRAIN

Votre terrain est livré prêt à être raccordé à tous les réseaux (eau, électricité, télécom, eaux usées, eaux pluviales, …). Vous n'avez plus qu'à raccorder votre maison aux reseaux.

Pour ce faire, vous devrez toutefois réaliser quelques démarches :

Eau :
Dés le démarrage de vos travaux, souscrivez un abonnement auprès du fournisseur d'eau de la ville et demandez la mise en place d'un compteur et le raccordement.

Electricité :
Vous devez choisir votre fournisseur et réaliser votre demande sur internet. Il faudra alors vous munir de votre numéro de PDL pour demander un branchement définitif au réseau.

Gaz (si concerné) :
Vous devez choisir votre fournisseur et réaliser votre demande sur internet. Il faudra alors vous munir de votre numéro de PCE pour demander un branchement définitif au réseau.

Téléphonie :
Vous devez choisir votre fournisseur (sfr, orange, …).. Ce dernier réalisera votre raccordement.
Note : aucun câblage n'est réalisé avant la demande du 1er abonné du lotissement.

Fibre :
Tous les lotissements sont prévus avec des fourreaux pour la fibre.

Boites aux lettres :
Nous installons des boites aux lettres agréées par La Poste à l'entrée du lotissement. Nous conserverons les clés jusqu'à la date de votre emménagement.

Adresse :
La nouvelle adresse de votre terrain peut être une adresse générale pour tout le lotissement, différenciée par les numéro de lot. Nous vous transmettrons le certificat d'adressage dés son émission par la Mairie.

CONSEILS POUR VOTRE DEMENAGEMENT

Contrats d'énergies
N'oubliez pas de résilier vos contrats d'énergie et de fixer la date du relevé des compteurs.

Abonnement internet
Résiliez ou transférez votre abonnement internet.

Courrier
Déposez une demande de réexpédition auprès de votre bureau de poste au moins 5jours avant votre déménagement pour faire suivre votre courrier.

Assurance habitation
Signalez à votre assureur par lettre recommandé avec AR votre changement de domicile en indiquant soit la résiliation, soit le transfert du contrat sur votre nouveau domicile. Dans ce cas, vous aurez à préciser les caractéristiques du nouveau logement.

Assurance Voiture
Vous devez modifier votre assurance voiture. En effet, votre prime peut varier en fonction du changement de zone géographique ou d'un changement d'utilisation.

Communiquer votre nouvelle adresse :
A votre banque, centre d'impôts, sécurité sociale, caisse d'allocations familiales, votre employeur, votre mutuelle, votre opérateur téléphone et les organismes auprès desquels vous avez souscrit des abonnements.

Carte Grise :
Vous devez demander à la sous-préfecture de votre nouveau domicile la modification de votre carte grise qui doit toujours mentionner la résidence actuelle du propriétaire. Cette formalité est gratuite mais doit être faite dans le mois qui suit le déménagement.

Carte d'électeur :
Effectuez votre inscription sur les listes électorales de la mairie de votre nouveau domicile.

NOTES

RAMPA
REALISATIONS

RAMPA
REALISATIONS

RAMPA REALISATIONS
Parc Industriel Rhône Vallée Nord
07250 Le POUZIN

04 75 85 89 00
ramparea@rampa.fr

www.rampa-realisations.fr