Le Magellan - GUILHERAND-GRANGES

RAMPA
REALISATIONS

BATISSEURS
AMÉNAGER ET CONSTRUIRE
D'ENVIRONNEMENT

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 _____ N° _____

Votre chargé(e) relation clients :

M _____ N° _____

Le Velàsquez - VALENCE (26)

SOMMAIRE

Présentation du groupe RAMPA ..... p. 6-7

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

Avantages de la VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achevement)..... p. 10-11

Contrat de réservation ..... p. 14

Définir son budget ..... p. 14

Trouver un établissement bancaire ..... p. 15

Dépôt du dossier de demande de prêt ..... p. 16

Accord de crédit ..... p. 17

Signature de l'acte authentique ..... p. 18

Réunion technique ..... p. 19

Déroulement des travaux ..... p. 20

Remise de clés ..... p. 21

Constitution du syndicat des copropriétaires ..... p. 22

Conseils ..... p. 23

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, le groupe 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 enregistre 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.

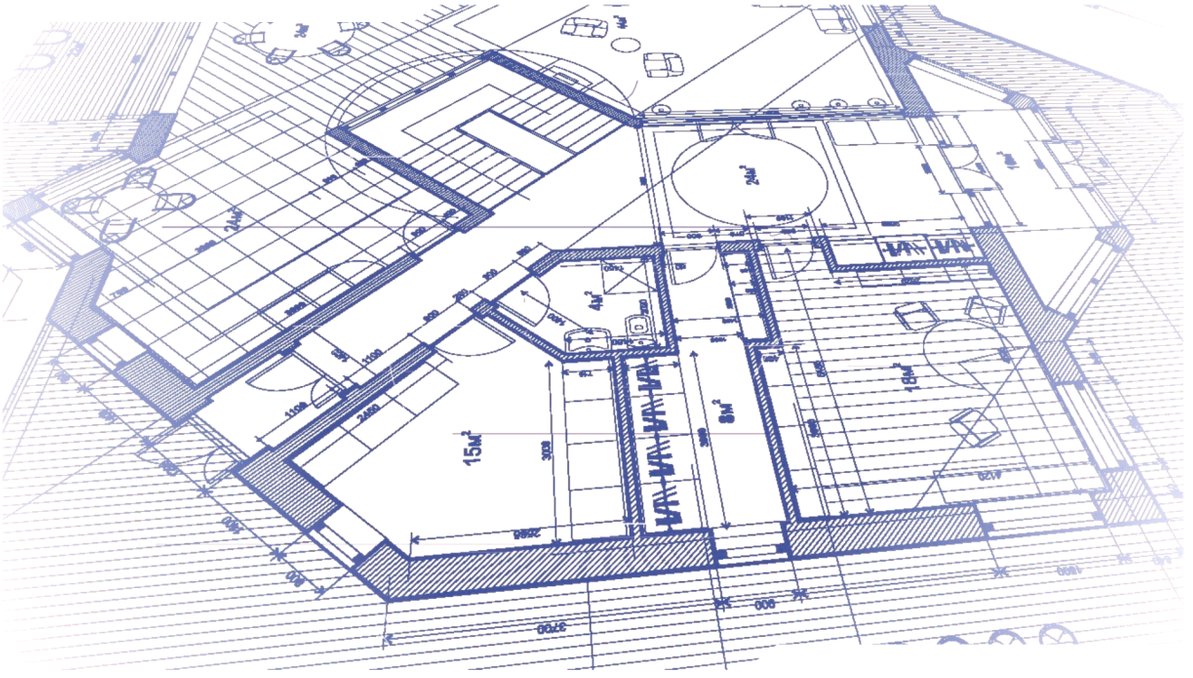
LES + DE RAMPA REALISATIONS :

- 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 beau et bien, dans le respect de tous les partenaires qui nous accompagnent et de nos clients.

NOS DOMAINES D'ACTIVITES

LES AVANTAGES D'ACHETER EN VEFA



- **Un logement qui vous ressemble :**

Acheter sur plan offre la possibilité de personnaliser l'organisation de l'habitation : des placards dans toutes les pièces ou seulement dans les coins nuit ? Un vrai dressing pour ses habits ? Nous vous permettons d'avoir le choix des finitions : faïence, sols, murs, sanitaires …

- **Un Produit clés en main :**

Le logement est fini, ce qui vous permet de maitriser votre budget. Vous restez seul maître de votre décoration intérieure.

- **Des Frais de Notaires réduits :**

L'achat d'un logement Neuf vous permet de bénéficier de frais de notaires réduits (2 à 3%) 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 en VEFA, souvent soumises à conditions ou plafonds de ressources (PTZ, Prêt action logement …)

- **L'assurance d'investir dans un bien à la conception réfléchie :**

Nos opérations sont conçues par des architectes et approuvées par tous les différents échelons réglementaires et d'urbanisme. Toutes les études techniques ont été réalisées et toutes les exigences des réglementations en vigueur sont respectées.

- **Et économique :**

Un projet immobilier se conçoit dans la durée et les frais de fonctionnement inhérents à votre logement peuvent vite grimper. En faisant le choix d'un logement en VEFA, vous n'aurez pas à vous préoccuper de ces dysfonctionnements. Les résidences en cours de construction répondent le plus souvent à la dernière règlementation en cours (RT2020). Un label qui garantit une faible consommation énergétique, une isolation performante... Un logement qui est donc plus responsable et plus économique.

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

Perspectives, plan masse, descriptifs, plans intérieurs vous permettent de mieux connaitre l'environnement et les prestations de votre futur logement.

De plus, vous disposez de toutes nos garanties :

- Garantie Parfait achèvement
- Garantie Biennale et de bon fonctionnement
- Garantie Décennale
- Garantie prix ferme et définitif
- Garantie financière d'achèvement
- Assurance Dommage Ouvrage

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

Vous avez la possibilité de profiter des réductions d'impôts apportés par les dispositifs de défiscalisation comme la loi Pinel, Denormandie …

LES ETAPES DE VOTRE PROJET

Le Magellan—GUILHERAND GRANGES (07)

AVANTAGES VEFA

LE CONTRAT DE RESERVATION DEFINIR SON BUDGET

DEMANDE DE PRET ACCORD DE CREDIT

ACTE AUTHENTIQUE REUNION TECHNIQUE

DEROULEMENT DES TRAVAUX REMISE DES CLES

SYNDICAT CONSEILS

LE CONTRAT DE RESERVATION

Vous venez de signer un contrat de réservation et nous vous remercions de votre confiance.

Votre contrat vous est alors renvoyé par lettre recommandé. A compter du lendemain de la première présentation, vous bénéficiez d'un **délai légal de rétractation de 10 jours.**

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

Dès lors que le délai est révolu, **votre dépôt de garantie est encaissé**.

DEFINIR VOTRE FINANCEMENT

Votre budget se décompose de la façon suivante : Apport personnel + Capacité d'emprunt

Notre conseil :

Pour calculer votre capacité d'emprunt, vous pouvez utiliser les 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, prêts patronaux, ...).

Ensuite, n'hésitez pas à consulter 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
- Obtention de la meilleure offre
- 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 bancaire
- Justificatif d'identité
- Justificatif de situation familiale
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Contrat de travail
- Contrat de réservation du bien souhaité

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.

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 en charge de la signature de l'acte authentique.

⇒ 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 retourner les offres de prêts signées à votre banque.

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.

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Le notaire de l'opération procède à la notification de votre acte de VEFA pour le logement que vous avez réservé.

Vous pouvez maintenant vous rendre chez le notaire afin de signer l'acte authentique.

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

- Les frais de notaires
- Frais d'établissement du règlement de copropriété
- L'appel de fond correspondant
- Les travaux modificatifs acquéreurs (peut être réglé ultérieurement)

Important :

Avant de vous rendre à l'office notarial, vous devez transmettre à votre banque une demande de déblocage de fonds afin que le montant des frais soit versé sur un compte bancaire au nom de l'officier public.

LA REUNION TECHNIQUE

Après le contrat de réservation, notre responsable projet vous conviera à prendre rendez-vous dans nos locaux pour une mise au point technique.

En fonction de l'avancement des travaux et de la nature de l'opération, notre collaborateur vous guidera selon les lois et normes en vigueur dans la validation du cloisonnement intérieur, de la plomberie, de l'électricité et dans le choix des revêtements de sol et muraux.

Si vous souhaitez des modifications, elles seront soumises à une étude de faisabilité et à un chiffrage.

Les options supplémentaires feront l'objet d'un avenant dont le règlement s'effectuera dès réception de votre facture.

Suite à cette réunion, les entreprises concernées vous transmettront les devis de vos choix en cas de modifications. Une fois validés, vos choix seront entérinés et il ne sera plus possible d'apporter des modifications à votre projet.

Quelles sont les modifications possibles ?

- Les modifications concernant le bâtiment extérieur ne seront pas autorisées. Le permis ayant été accordé pour l'ensemble de l'opération, toute modification des ouvertures, des couleurs de façades ou de menuiseries est impossible.
- Selon l'avancement des travaux, certaines modifications ne pourront plus être acceptées et ce, pour des raisons techniques.
- Les modifications souhaitées ne devront pas remettre en question les normes obligatoires notamment celle de l'accessibilité.

Notre Conseil :
Nous vous invitons à bien préparer ce rendez-vous en réfléchissant à l'agencement de votre intérieur (localisation des prises, conception de votre cuisine, emplacement des meubles …). Vous recevrez par ailleurs avec le courrier de prise de rendez-vous les plans de vente, d'électricité qui vous permettront de simuler les différentes possibilités d'agencement de votre logement.

Important :
Il s'agit d'une réunion indispensable, car elle permet d'entériner des choix définitifs. Soyez prévoyant, cette réunion nécessite un créneau horaire large.
En cas de modifications qui feront l'objet de plus-values importantes, il sera possible de convenir d'un deuxième rendez-vous afin de vous laisser le temps du choix et de la réflexion.

LE DEROULEMENT DES TRAVAUX

Au fur et à mesure de la réalisation des travaux, vous recevrez des **appels de fonds.** Ces derniers correspondent aux sommes qui vous serons réclamées au fur-et-à-mesure de l'avancement des travaux.

Ces appels de fonds, spécifiques à la VEFA, sont réglementés par le Code de la Construction.
⇒ A chaque étape de la construction, un pourcentage du montant global est exigé.

Au moment de la signature du contrat de réservation, on vous remet un échéancier prévisionnel des appels de fonds, qui vous permet d'anticiper les versements. Les dates indiquées étant conditionnées aux étapes du chantier, elles peuvent évoluer au fil des travaux.

L'appel de fonds lors de l'acte authentique de vente est envoyé par le notaire. Son montant varie selon l'avancement du chantier à la date de votre rendez-vous.

Les appels de fonds suivants sont envoyés par notre équipe, par courrier, suivant l'échéancier.

Chaque nouvelle étape de l'échéancier est toujours validée par l'établissement d'une attestation d'avancement des travaux émise par le Maitre d'Œuvre. Lorsque vous recevez un appel de fonds, il conviendra de le faire parvenir à votre organisme bancaire pour le déblocage des fonds en notre faveur sous quinze jours.

A savoir :

Si vous avez recours à un crédit pour financer votre projet immobilier, l'échelonnement des paiements s'assortit d'un échelonnement du coût du crédit. Vous ne payez les intérêts d'emprunt que sur les sommes versées.

LA REMISE DE CLES

Suite à un état des lieux pour la livraison de votre logement, nous vous remettons vos clés et établissons les documents nécessaires à la concrétisation de cette ultime étape.

Vous effectuez lors de la livraison une visite détaillée de votre nouveau logement et établissez un état contradictoire signé par toutes les parties présentes.

Tous les vices apparents sont constatés lors de cette visite et consignés dans le procès-verbal de livraison.

Toutefois, soyez rassuré quant au déroulement de ce moment clef. Vous disposerez en effet d'un mois après ce rendez-vous pour nous communiquer par courrier recommandé d'éventuelles réserves complémentaires.

Bienvenue chez vous !

LA CONSTITUTION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

Le syndic provisoire convoque par lettre recommandée avec accusé de réception chaque propriétaire de l'opération à une assemblée générale en vue de constituer officiellement le syndicat de copropriétaires et de définir le syndic de copropriété.

La convocation fait état d'un ordre du jour où chaque résolution devra faire l'objet d'un vote. A l'issue de l'assemblée, les procès-verbaux de constitution sont communiqués à la préfecture pour constituer officiellement l'association.

L'objectif principal d'un syndic de copropriété est d'acquérir, de gérer et d'entretenir les terrains et équipements communs de l'ensemble immobilier (espaces verts, voirie, local poubelles …)

⇒ Nous céderons à titre gratuit au syndic lesdits terrains et équipements communs.

En outre, chaque propriétaire devra s'acquitter d'une contribution aux frais d'entretien et de gestion de ces espaces communs : les frais de copropriété. Le montant de cette contribution est décidé en assemblée générale.

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 5 jours avant votre déménagement pour faire suivre votre courrier.

Assurance habitation
Signalez à votre assureur, par lettre recommandée 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.

Le Velasquez - VALENCE (26)

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