

# Le guide de voyage

— ■ ACHETER AVEC COGECO



LA SÉRÉNITÉ PARTAGÉE  
*Cogeco*  
IMMOBILIER



# Les étapes de notre aventure

1

## L'ACHAT

- Du contrat de réservation à l'acte authentique
- Le calendrier financier
- Votre Espace Acquéreur

2

## LE PROJET

- Les travaux modificatifs
- La personnalisation des prestations
- Le suivi des travaux

3

## LA LIVRAISON

- La préparation
- Le Jour J
- Les garanties légales



VOS COMPAGNONS  
DE VOYAGE



COGECO EN  
QUELQUES MOTS

# L'achat — DU CONTRAT DE RÉSERVATION À L'ACTE AUTHENTIQUE

## SIGNATURE DE VOTRE RÉSERVATION EN LIGNE

 Date de votre accord  
**+ 1 à 2 jours**

Pour créer votre contrat de réservation, nous avons besoin d'informations : celles-ci vous seront demandées dans un formulaire envoyé par email ou directement par votre interlocuteur commercial.

Votre dossier de réservation vous parviendra ensuite par email, pour signature. Nous utilisons la signature électronique afin de faciliter les différentes démarches, de vous faire gagner du temps et de limiter l'utilisation du papier.



## RÉCEPTION DE VOTRE DOSSIER VALIDÉ

 Date de la signature du contrat  
**+ 1 à 2 jours**

Nous sommes notifiés automatiquement dès que vous avez signé votre dossier de réservation, et nous procédons alors à sa contre-signature.

Le dossier complet accompagné du courrier listant vos droits (et notamment votre droit de rétractation) vous parviendra ensuite par lettre recommandée électronique, sous la forme d'un email émanant d'**AR24** (prestataire européen certifié pour l'envoi de lettres recommandées électroniques). En cliquant sur «Lire mon courrier», vous pourrez accéder à la procédure d'authentification et au dossier, et nous recevrons alors l'accusé de réception qui nous est destiné.

## SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

 Date de la signature du contrat  
**+ 90 jours**

Une fois votre dossier de réservation reçu, vous disposez de toutes les informations nécessaires pour établir votre financement.

En parallèle, notre notaire prendra contact avec vous afin de préparer l'acte authentique et de planifier le rendez-vous de signature.

Dès que vous lui confirmerez la validation du financement, la signature de l'acte authentique pourra avoir lieu en l'étude de notre notaire (ou en établissant une procuration si vous ne souhaitez pas vous déplacer).

# L'achat — LE CALENDRIER FINANCIER



## À LA SIGNATURE DE LA RÉSERVATION : LE DÉPÔT DE GARANTIE

Pour être valide, votre réservation doit s'accompagner du versement d'un dépôt de garantie à notre notaire (par virement). Celui-ci représente habituellement 5% du montant total TTC (Toutes Taxes Comprises) de la réservation.



## À LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE : LE PAIEMENT DES TRAVAUX ACHÉVÉS

Les fonds demandés par le notaire à la signature de l'acte authentique (pourcentage du prix de vente) dépendent de l'avancement des travaux. Ils doivent être versés par virement sur le compte communiqué par le notaire 48h avant la signature de l'acte.

## AU FIL DE L'AVANCEMENT DES TRAVAUX : LES APPELS DE FONDS

Au fur et à mesure de l'avancement du chantier et suivant l'échéancier prévisionnel qui vous a été communiqué lors de la réservation, nous vous adresserons les appels de fonds correspondants à l'achèvement des différentes étapes de la construction.

Ces factures, envoyées par lettre recommandée électronique, doivent être réglées par virement dans les 15 jours suivants leur réception.

## À LA LIVRAISON : LE SOLDE DU PRIX ET DES FACTURES DE TRAVAUX MODIFICATIFS ÉVENTUELS

Le dernier appel de fonds, ainsi que le solde des factures de travaux modificatifs éventuels, doivent être réglés par virement 48h avant la livraison.

# L'achat — VOTRE ESPACE ACQUÉREUR



## VOTRE TABLEAU DE BORD

La signature de votre dossier de réservation déclenche l'envoi automatique de vos identifiants personnels qui vous permettront d'accéder à votre espace Acquéreur dédié.

Accessible depuis notre site ou via le lien [mon-espace.cogeco-promotion.fr](https://mon-espace.cogeco-promotion.fr), vous y retrouverez notamment les documents de présentation du projet, les documents liés à votre acquisition, une galerie photos, ainsi que - le plus fréquemment possible - les actualités du programme.

**À noter :** un seul espace est créé par réservation. Dans le cas de plusieurs coacquéreurs, un seul d'entre vous recevra les informations d'accès.

## Le projet — LES TRAVAUX MODIFICATIFS

EN FONCTION DU STADE D'AVANCEMENT DE LA CONSTRUCTION, VOUS AVEZ LA POSSIBILITÉ DE NOUS FAIRE PART DE VOS DEMANDES DE MODIFICATION : C'EST CE QU'ON APPELLE LES **TMA (TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS)**.

La réalisation de ces demandes doit bien sûr prendre en compte le respect des normes en vigueur et le stade d'avancement des travaux. Chaque demande est donc soumise à la validation de notre équipe Opérations qui, en lien avec notre équipe Commerciale, vous répondra sur sa faisabilité et le coût associé.

Enfin, sachez qu'une demande de travaux modificatifs effectuée après l'achèvement des fondations entraîne une rupture de notre engagement sur le calendrier de livraison.



### LES ÉTAPES D'UNE DEMANDE DE TMA (TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS)

- 1| Vous envoyez un email** reprenant l'ensemble de vos demandes à votre interlocuteur dédié au sein de notre équipe Opérations.
- 2| Dans les 15 jours qui suivent**, nous consultons l'architecte, le maître d'œuvre et les bureaux d'étude du projet afin de vous répondre sur la faisabilité des demandes et l'estimation des coûts associés.
- 3| Si vous confirmez vos demandes**, nous vous envoyons dans les 15 jours suivants une demande de signature électronique du devis détaillé, accompagné – si nécessaire - du plan du logement mis à jour.
- 4| Une fois le devis signé**, nous vous envoyons par email la facture d'acompte correspondant à 30 % du montant TTC (Toutes Taxes Comprises) du devis. Cette facture devra être réglée par virement dans les 15 jours suivant sa réception. Le paiement des Travaux Modificatifs Acquéreurs s'effectuera de la façon suivante : 30 % à l'acceptation du devis et 70 % à la livraison de votre logement.

## LA STRUCTURE

Lorsqu'une commune autorise la réalisation d'un projet, elle nous accorde un Permis de Construire et s'assurera de la conformité de l'opération à ce Permis lors d'une visite organisée après la livraison. Nous nous engageons alors sur un projet architectural (façades et structure), un nombre de logements et de places de stationnement. C'est pourquoi, certains éléments ne peuvent être modifiés dans le cadre des TMA :

- L'emplacement et la taille des ouvertures (et plus généralement les façades du bâtiment)
- L'implantation des gaines techniques
- L'implantation des murs porteurs.

## LA RÉGLEMENTATION ÉLECTRIQUE

Le nombre et le type de prises indiqués dans la notice descriptive du programme (incluse dans votre dossier de réservation) sont encadrés par la norme électrique C15-100.

Dans les salles de bain et salles d'eau, leur emplacement – ainsi que celui de tout autre appareil électrique comme le sèche-serviettes – est strictement encadré par des volumes réglementaires pour garantir votre sécurité.

## LA RÉGLEMENTATION PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE (PMR)

Cette réglementation est applicable à tous les permis de construire déposés depuis le 1er janvier 2007. Chaque logement doit être construit et aménagé de façon à être accessible aux personnes à mobilité réduite, quel que soit leur handicap (malvoyance, surdité ou mobilité réduite). C'est pourquoi, tous les travaux modificatifs allant à l'encontre de ces dispositions doivent être réversibles dans le futur et doivent être accompagnés par la signature d'un document confirmant votre souhait d'adapter votre logement en contrevenant à ces dispositions.

## 2 Le projet — LA PERSONNALISATION DES PRESTATIONS

En fonction du projet et de l'avancement de la construction, vous serez sollicités pour personnaliser votre logement et choisir certains éléments ou matériaux. Il s'agit par exemple des revêtements de sols, des faïences, des teintes de peinture ou encore des façades des meubles de cuisine ou de salles de bains.





## Le projet — LE SUIVI DES TRAVAUX



Tout au long du projet, et le plus fréquemment possible, vous recevrez des informations sur son avancement (avancement des travaux, photos, interviews, etc.) sur votre **Espace Acquéreur**.

Par ailleurs, vous aurez la possibilité de visiter votre futur logement lorsque le cloisonnement sera terminé : c'est ce que l'on appelle la visite « Cloisons ». Cette visite, réalisée et organisée par nos équipes Opérations et Commerciales, vous permettra de mesurer les espaces afin d'imaginer vos futurs aménagements.

En dehors de cette opportunité, l'accès au chantier est strictement interdit pour des raisons de sécurité.

## La livraison — LA PRÉPARATION

### J-1,5 mois

#### ORGANISATION DU RENDEZ-VOUS DE LIVRAISON

Au minimum 1 mois avant la date prévisionnelle de livraison, nous vous ferons parvenir une convocation par lettre recommandée électronique, définissant le jour et l'heure du rendez-vous de livraison.

Si le calendrier des travaux le permet, nous vous contacterons en amont afin de définir ensemble la date du rendez-vous.



### J-1 semaine

#### PRÉPARATION DES PAIEMENTS & ASSURANCE

À la remise des clés le Jour J, nous devons avoir reçu par virement le solde du prix de vente de votre bien, ainsi que celui des éventuels travaux modificatifs. C'est pourquoi le courrier de convocation contiendra également les factures associées à ces paiements.

Il est fortement recommandé d'assurer votre bien dès la veille du jour de livraison.

## La livraison — LE JOUR J

### Jour J LIVRAISON ET REMISE DES CLÉS

Le jour J, nous faisons ensemble une visite de votre logement afin de relever les éventuelles réserves que vous pourriez avoir. Ces réserves – qui doivent être corrigées dans les 90 jours qui suivent la livraison – seront listées dans le procès verbal de livraison que vous signerez lors du rendez-vous.

Enfin, nous procéderons à la remise des clés !



### J + 1 semaine L'EMMÉNAGEMENT

**Eau potable :** les démarches à effectuer pour la mise en service du compteur d'eau seront détaillées le jour de la livraison.

**Électricité :** pour la mise en service du compteur, vous avez 7 jours pour effectuer la souscription de votre abonnement auprès du fournisseur de votre choix. Passé ce délai, la fourniture d'électricité provisoire de votre logement pourra être suspendue.

**À noter :** le numéro de point de livraison (PDL) qui vous sera demandé par le fournisseur sera inscrit sur le procès verbal de livraison.

**Ligne téléphonique, Internet & TV :** vous pouvez contacter l'opérateur de votre choix afin de mettre en place votre abonnement.

## La livraison — LE JOUR J - SUITE

### J + 1 mois RÉSERVES COMPLÉMENTAIRES

Après avoir pris possession de votre bien, vous disposez d'un délai de 30 jours pour formuler des réserves complémentaires (art. 1642-1 du Code civil) par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au maître d'ouvrage.

### J + 3 mois LEVÉE DES RÉSERVES LISTÉES LE JOUR DE LA LIVRAISON & IMPÔTS LOCAUX

Les réserves listées lors de la livraison doivent être levées dans les 90 jours qui suivent. Les entreprises concernées prendront contact avec vous afin d'organiser leur intervention dans votre logement. À la fin de leur intervention, ces entreprises vous feront signer un quitus qui confirmera que les réserves concernées ont bien été levées.

La déclaration H2 (disponible [ici](#)) a pour objet de déclarer une construction nouvelle et le calcul des impôts fonciers associés. Elle devra être envoyée par vos soins au Centre des Impôts Fonciers dont l'adresse vous sera communiquée lors de la livraison.

## La livraison — L'APRÈS-LIVRAISON & LES GARANTIES LÉGALES

C'est le syndic qui sera votre interlocuteur pour lancer les interventions nécessaires dans le cadre de ces garanties. Sont exclus de ces garanties : les désordres résultant de l'usure normale, de l'usage abusif ou d'un défaut d'entretien.

### **J+1 an** GARANTIE DES VICES ET DES DÉFAUTS DE CONFORMITÉ APPARENTS

En application de l'article L.261-5 du Code de la construction et de l'habitation, le maître d'ouvrage est tenu de garantir les vices de construction ou des défauts de conformité apparents. À ce titre, vous disposez d'un délai d'1 mois à compter de la livraison du bien pour dénoncer les vices apparents (réserves). L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'1 an suivant l'expiration du délai d'1 mois susvisé.



### GARANTIE D'ISOLATION PHONIQUE

En application de l'article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le maître d'ouvrage est tenu de respecter des exigences minimales en termes d'isolation phonique en fonction du type de bruit et de l'usage des pièces de l'habitation et des parties communes et d'en garantir la conformité pendant 12 mois à compter de la prise de possession de votre bien.

## La livraison — L'APRÈS-LIVRAISON & LES GARANTIES LÉGALES - SUITE

### J + 2 ans

#### GARANTIE BIENNALE

Cette garantie concerne les éventuels problèmes de fonctionnement pouvant apparaître sur les équipements qui peuvent être dissociés de l'ouvrage (électricité, plomberie, etc.) de votre bien. Elle court pendant un délai de 2 ans à compter de la réception de votre logement.

### J + 10 ans

#### GARANTIE DÉCENNALE

Cette garantie concerne les vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement en affectant des équipements dits indissociables (étanchéité, menuiseries, etc.) et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale. En cas de sinistre, une déclaration doit être adressée à l'assurance Dommage-Ouvrage qui aura l'obligation d'intervenir.



## Vos compagnons de voyage

Vous aurez toujours au moins deux interlocuteurs à votre disposition pour vous accompagner tout au long de notre projet commun : l'un au sein de l'équipe Commerciale et l'autre au sein de l'équipe Opérations. Le premier vous suivra pendant toute l'aventure, tandis que le second viendra vous conseiller et répondre à vos éventuelles demandes de travaux modificatifs. Si vous avez la moindre hésitation, vous retrouverez leurs coordonnées au sein de votre **Espace Acquéreur**.

Enfin, notre équipe Administrative sera également amenée à prendre contact avec vous pour le suivi des facturations diverses.



## Cogeco en quelques mots

Avec plus de 20 ans d'expertise, Cogeco a su créer une signature de qualité. Reflet d'une identité familiale, la société fondée par Odile et Marc Goutille en 1995 se distingue par ses valeurs et l'engagement de son équipe à chaque étape de la construction de la recherche foncière à la livraison des logements, en passant par l'étude de projet, la conception, la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation.

Tout aussi attentif à la qualité de ses opérations qu'à celle de ses équipements et de ses services, Cogeco sélectionne des emplacements de qualité, utilise des matériaux nobles et authentiques, veille à la surface et à l'aménagement de chaque espace de vie. Une rigueur et un niveau d'exigence qui assurent une valeur patrimoniale à chacun de ses programmes.

Grâce à un fort développement depuis les années 2000, les projets immobiliers se déclinent désormais dans les plus belles stations des Alpes et sur la Côte d'Azur.

Attentive au confort et bien-être de ses occupants, l'équipe de Cogeco s'engage pour une sérénité durable.

[www.cogeco-promotion.fr](http://www.cogeco-promotion.fr)



*Cogeco*  
IMMOBILIER



## Nous Contacter

---

27, chemin de Montollier  
Le Temporis 1  
BP 96  
38503 VOIRON

**04 76 65 20 38**

[contacts@cogeco-promotion.fr](mailto:contacts@cogeco-promotion.fr)

[www.cogeco-promotion.fr](http://www.cogeco-promotion.fr)

LA SÉRÉNITÉ PARTAGÉE  
*Cogeco*  
IMMOBILIER