

DE LA *Réservation* → AU NOTAIRE

Ce qui se passe entre le choix de votre logement et le jour où vous en devenez propriétaire.



BIENVENUE DANS VOTRE PROJET

Acheter sur plan, c'est s'engager avant que le logement existe.

La loi encadre donc chaque étape, et ce guide vous les explique une par une, de la réservation jusqu'à la signature chez le notaire.

Depuis 1975, nous avons réalisé près de 8 000 logements dans le Nord et le Pas-de-Calais, avec la même promesse : un interlocuteur à l'écoute, du premier rendez-vous à la remise des clés.

Toute l'équipe Tisserin Promotion

SOMMAIRE

ACHETER SUR PLAN

Page 03

1 RÉSERVER

Page 05

2 FINANCER

Page 09

3 PERSONNALISER

Page 13

4 LIRE LE PROJET D'ACTE

Page 14

QUESTIONS ET CONTACTS

Page 15

ACHETER SUR PLAN, COMMENT ÇA MARCHE

La vente en l'état futur d'achèvement, ou VEFA.

C'est le nom que la loi donne à l'achat d'un logement neuf sur plan. Trois idées suffisent pour en comprendre le principe.

1

LE TERRAIN D'ABORD

À la signature chez le notaire, le terrain et ce qui est déjà bâti deviennent à vous.

2

LE RESTE AU FIL DES TRAVAUX

Le logement vous appartient à mesure qu'il se construit, et vous le payez au même rythme.

3

UN SEUL INTERLOCUTEUR

Jusqu'à la réception des travaux, Tisserin Promotion reste maître d'ouvrage et votre seul interlocuteur.

Ce que dit la loi : Code civil, article 1601-3. Code de la construction et de l'habitation, articles L261-1 et suivants.





VOTRE PARCOURS, EN QUATRE ÉTAPES

Comptez en général quelques mois entre la réservation et la signature, le temps de boucler votre financement.

ÉTAPE 1

Réserver

Au bureau de vente, sur plans et perspectives. Vous signez le contrat de réservation.

ÉTAPE 2

Financer

Vous obtenez puis acceptez vos offres de prêt, prêt à taux zéro compris si vous y avez droit.

ÉTAPE 3

Personnaliser

Vous choisissez vos finitions, parfois après la signature, avec votre conseiller.

ÉTAPE 4

Signer

Vous recevez le projet d'acte un mois avant, puis vous signez chez le notaire.

VOTRE CONTRAT DE RÉSERVATION

Aussi appelé contrat préliminaire, il vous réserve le logement choisi.

Il est écrit, et vous en recevez un exemplaire avant tout versement.

CE QU'IL INDIQUE

- la surface habitable approximative
- le nombre de pièces principales et les pièces de service
- une note technique sur les matériaux et les équipements
- le prix prévisionnel et ses éventuelles conditions de révision
- la date prévue pour signer chez le notaire
- les prêts que vous comptez demander
- le montant du dépôt de garantie

NOTRE CONSEIL

Relisez votre contrat avec votre conseiller avant de le signer : c'est lui qui fixe le prix prévisionnel et la date de la vente.



UN DÉPÔT DE GARANTIE PLAFONNÉ PAR LA LOI

Son montant dépend du temps qui vous sépare de la signature.

SIGNATURE CHEZ LE NOTAIRE PRÉVUE

DÉPÔT MAXIMUM

dans l'année

5% du prix prévisionnel

entre un et deux ans

2% du prix prévisionnel

au-delà de deux ans

0 aucun dépôt

Il est placé sur un compte spécial ouvert à votre nom, dans une banque ou chez un notaire. À la signature de l'acte, il vient en déduction du prix.

ARÔME · Cysoing

06 | ÉTAPE 1 · RÉSERVER



VOS DROITS

10 jours

pour changer d'avis

LE DÉLAI

Dix jours, à partir du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

LE MOTIF

Aucun à donner.

LA FORME

Une lettre recommandée avec avis de réception, ou un moyen aussi fiable.

LE DÉPÔT

Il vous est rendu, sans retenue ni pénalité.

Bon à savoir : le délai part de la première présentation de la lettre, même si vous la retirez plus tard à la poste.

CINQ CAS OÙ VOTRE DÉPÔT VOUS EST RENDU

Passé ces dix jours, la réservation vous engage.

Votre dépôt vous est pourtant rendu en entier dans l'un de ces cinq cas.

1

LE DÉLAI

La vente n'est pas signée à temps, du fait du vendeur.

2

LE PRIX

Il dépasse de plus de 5% le prix prévisionnel révisé.

3

VOS PRÊTS

Ils sont refusés, ou inférieurs de 10% au montant prévu.

4

LES ÉQUIPEMENTS

Un équipement prévu au contrat ne sera pas réalisé.

5

LA VALEUR

Le logement perd plus de 10% de valeur, en consistance ou en qualité.

COMMENT FAIRE

Envoyez un recommandé avec avis de réception à Tisserin Promotion et au dépositaire des fonds, justificatif à l'appui. Le remboursement intervient sous trois mois.

Notez bien : hors de ces cas, le dépôt peut rester acquis au vendeur si vous renoncez, selon votre contrat.

VOTRE BUDGET, POSTE PAR POSTE

La règle des banques, fixée par le Haut Conseil de stabilité financière.

35%

*de vos revenus au plus pour
rembourser, assurance
comprise*

25 ans

de durée de prêt au plus

27 ans

*avec un différé pendant le
chantier*

Chaque banque peut y déroger pour une part limitée de ses dossiers.

POSTE

BON À SAVOIR

PRIX DU LOGEMENT

payé au rythme du chantier

FRAIS DE NOTAIRE

réduits dans le neuf

GARANTIE DU PRÊT

caution ou hypothèque

ASSURANCE EMPRUNTEUR

comptée dans les 35%

INTÉRÊTS INTERCALAIRES

dus pendant le chantier

Notre conseil : estimez votre budget avec les simulateurs de notre site, puis affinez avec votre banque.

LES PRÊTS QUI PEUVENT COMPLÉTER LE VÔTRE

PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

Pour votre résidence principale, si vous n'en avez pas été propriétaire depuis deux ans, sous conditions de ressources.

PRÊT ACTION LOGEMENT

Un complément réservé aux salariés.

PRÊT D'ACCESSION SOCIALE (PAS)

Pour votre résidence principale, sous conditions de ressources.

PRÊT D'ÉPARGNE LOGEMENT

Si vous détenez un plan d'épargne logement (PEL).

TVA À TAUX RÉDUIT

Certains programmes y ouvrent droit, sous conditions de ressources. Votre situation est appréciée dès la réservation : parlez-en à votre conseiller avant de signer.

Vous achetez en location-accession (PSLA) ? Le Guide du locataire-accédant vous accompagne.





VOTRE OFFRE DE PRÊT, PAS À PAS

DEMANDER

contrat en main

Vous déposez votre demande, contrat de réservation en main.

RECEVOIR

30 jours au moins

La banque vous adresse une offre, valable au moins 30 jours.

RÉFLÉCHIR

10 jours

Vous ne pouvez l'accepter que 10 jours après l'avoir reçue.

ACCEPTER

par lettre

Par lettre, ou par le moyen convenu avec la banque.

SIGNER

sous quatre mois

La vente doit être signée dans les quatre mois, sauf délai plus long convenu. Sinon, le prêt tombe.

Notre conseil : votre prêt est accordé ? Prévenez votre conseiller et le notaire.

PRÉPARER VOTRE DOSSIER DE PRÊT

Les pièces le plus souvent demandées.

- ☐ contrat de réservation et pièce d'identité
- ☐ trois derniers bulletins de salaire
- ☐ deux derniers avis d'imposition
- ☐ trois derniers relevés de compte
- ☐ tableaux d'amortissement de vos crédits en cours
- ☐ justificatif de votre apport

VOTRE ASSURANCE EMPRUNTEUR, VOUS LA CHOISISSEZ

- Un autre contrat que celui de la banque est possible, à garanties équivalentes.
- Vous pouvez en changer à tout moment.
- Pas de questionnaire de santé jusqu'à 200 000€ assurés par personne, si le prêt se termine avant vos 60 ans.



PERSONNALISER VOTRE LOGEMENT

LES FINITIONS

avec votre conseiller

Vous les choisissez avec votre conseiller, en général pendant le chantier.

LES TRAVAUX MODIFICATIFS

si le programme le permet

Votre conseiller vous en donne la liste, les prix et la date limite.

LES TRAVAUX RÉSERVÉS

à votre charge

Votre contrat peut vous laisser réaliser vous-même, après la remise des clés, certaines finitions ou équipements. Ils sont alors à votre charge et sous votre responsabilité.

Notez bien : toute demande passe par votre conseiller, jamais par les entreprises du chantier.



1 mois

pour le lire avant de signer

Il vous est notifié au moins un mois avant la signature, avec les plans, la notice descriptive et, en copropriété, le règlement de copropriété.

CE QUE VOUS VÉRIFIEZ

- ☐ le prix, comparé au prix prévisionnel
- ☐ la surface et le nombre de pièces
- ☐ les équipements prévus et vos modifications
- ☐ l'échéancier des paiements

Bon à savoir : vous pouvez vous faire accompagner par le notaire de votre choix.



VOS QUESTIONS, NOS RÉPONSES

Peut-on découvrir le logement avant de réserver ?

Il n'est pas encore construit. Au bureau de vente, on vous présente les plans, les perspectives et, selon les programmes, une maquette 3D ou un appartement témoin.

Et si ma banque refuse mon prêt ?

Votre dépôt vous est rendu, sur demande en recommandé avec le justificatif du refus.

Quand devient-on propriétaire ?

À la signature chez le notaire pour le terrain et l'existant, puis au fil des travaux.

RESTONS EN CONTACT

Une question sur votre réservation ou votre financement ? Nous restons à vos côtés jusqu'à la signature.



VOTRE CONSEILLER

Votre conseiller commercial vous accompagne jusqu'à la signature chez le notaire.



VOTRE ESPACE CLIENT

monespaceclient.tisserin-promotion.com



NOUS ÉCRIRE

tisserin-promotion.com/contact



L'ADIL DU NORD ET DU PAS-DE-CALAIS

Un avis neutre et gratuit sur votre financement : anil.org

LES GUIDES DU NOUVEAU PROPRIÉTAIRE

1 DE LA RÉSERVATION AU NOTAIRE

2 SIGNER CHEZ LE NOTAIRE

3 PENDANT LE CHANTIER

4 LA REMISE DES CLÉS

5 BIEN VIVRE CHEZ SOI

Document d'information à jour au 30 septembre 2026. Il ne remplace ni votre contrat de réservation ni votre acte de vente, qui seuls font foi. Prêt à taux zéro soumis à conditions de ressources, de zone et d'occupation en résidence principale. Illustrations non contractuelles. Tisserin Promotion, filiale du groupe Tisserin.