

# PENDANT *le chantier* → JUSQU'ÀUX CLÉS

Les appels de fonds, le suivi des travaux et les garanties qui vous protègent.



## VOTRE LOGEMENT PREND FORME

*Vous êtes propriétaire : votre logement se construit, étape par étape.*

Pendant les mois de chantier, vous allez régler des appels de fonds, suivre l'avancement des travaux et découvrir le fonctionnement de votre future résidence. Ce guide vous accompagne à chacun de ces moments : gardez-le avec votre acte de vente.

Depuis 1975, nous avons réalisé près de 8 000 logements dans le Nord et le Pas-de-Calais. Pour toute question, votre conseiller reste à vos côtés jusqu'au jour où nous vous remettrons vos clés.

*Toute l'équipe Tisserin Promotion*

### SOMMAIRE

**DU PREMIER COUP DE PELLE AUX CLÉS** *Page 03*

**1 PAYER AU FIL DES TRAVAUX** *Page 04*

**2 SUIVRE LE CHANTIER** *Page 08*

**3 VOTRE FUTURE RÉSIDENCE** *Page 13*

**PENDANT LE CHANTIER, PENSEZ-Y** *Page 18*

**QUESTIONS ET CONTACTS** *Page 19*

# DU PREMIER COUP DE PELLE AUX CLÉS

*Votre logement se construit en grandes étapes. À chacune, une part du prix peut vous être demandée, dans des limites fixées par la loi. Sous chaque étape, le total versé au plus depuis la signature.*

## SIGNATURE DE L'ACTE

*selon l'avancement*

Vous devenez propriétaire du terrain et de ce qui est déjà construit. Vous réglez la part du prix qui correspond à l'avancement du chantier à cette date.

## FONDACTIONS ACHEVÉES

*35% du prix au plus*

Le bâtiment sort de terre.

## MISE HORS D'EAU

*70% du prix au plus*

La toiture est posée, le bâtiment est protégé de la pluie.

## ACHÈVEMENT

*95% du prix au plus*

Les ouvrages et les équipements indispensables à l'utilisation du logement sont en place.

## REMISE DES CLÉS

*100% du prix*

Vous réglez le solde, 5% du prix, et vous prenez possession de votre logement.



**BON À SAVOIR** *Entre deux étapes, votre acte peut prévoir des appels de fonds intermédiaires, toujours dans ces plafonds. Le calendrier exact de vos paiements est celui de votre acte de vente.*

# PROPRIÉTAIRE AU FIL DES TRAVAUX

*Vous ne devenez pas propriétaire d'un coup : la propriété vous est transférée au rythme du chantier.*

Vous avez acheté en vente en l'état futur d'achèvement, la VEFA, plus souvent appelée achat sur plan.

- **À la signature de l'acte.** Le terrain et les constructions déjà réalisées vous appartiennent.
- **Pendant les travaux.** Chaque ouvrage devient votre propriété à mesure qu'il est construit.
- **Jusqu'à la réception des travaux.** Tisserin Promotion conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage. Nous choisissons l'architecte et les entreprises, nous pilotons le chantier et nous réceptionnons les travaux.

## LE MOT À CONNAÎTRE : LA RÉCEPTION

La réception est le moment où Tisserin Promotion, maître de l'ouvrage, accepte les travaux des entreprises, avec ou sans réserves. Elle a lieu avant la remise des clés. C'est d'elle que part la garantie de parfait achèvement, qui dure un an.

*Ce que dit la loi : Code civil, articles 1601-3 et 1792-6.*



## CE QUE VOUS PAYEZ, ET QUAND

*La loi plafonne ce qui peut vous être demandé à chaque étape du chantier. Les pourcentages sont cumulés : ils indiquent le total versé depuis la signature.*

### ÉTAPE DU CHANTIER

### TOTAL VERSÉ AU PLUS

*à l'achèvement des fondations*

**35%** du prix

*à la mise hors d'eau*

**70%** du prix

*à l'achèvement de l'immeuble*

**95%** du prix

*à la remise des clés*

**100%** du prix

*Ce que dit la loi : barème de l'article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation.*

### BON À SAVOIR

- Le solde de 5% se règle à la remise des clés. Si vous contestez la conformité du logement à votre acte, ce solde peut être consigné jusqu'à ce que le désaccord soit réglé.
- Si votre acte prévoit une pénalité en cas de retard de paiement, la loi la limite à 1% par mois.

# UN APPEL DE FONDS, MODE D'EMPLOI

1

## NOUS VOUS L'ADRESSONS

Quand une étape prévue à votre échéancier est atteinte, Tisserin Promotion vous envoie l'appel de fonds correspondant, avec l'attestation d'avancement des travaux.

2

## VOUS LE TRANSMETTEZ

Si vous financez votre achat par un prêt, transmettez l'appel de fonds à votre banque, selon la procédure qu'elle vous a indiquée. Si vous disposez d'un apport, il sert en général à régler les premiers appels.

3

## LE PAIEMENT EST VERSÉ

Votre banque, ou vous-même pour la part payée sur votre apport, règle la somme dans le délai fixé par votre acte de vente.

4

## VOUS CLASSEZ

Rangez chaque appel de fonds et son attestation avec votre acte de vente : c'est l'historique de vos paiements.

### NOTRE CONSEIL

Un appel de fonds correspond toujours à une étape réellement atteinte : aucune somme ne peut vous être demandée par avance. En cas de doute sur un montant, comparez-le à l'échéancier de votre acte, puis contactez votre conseiller.



## VOTRE BUDGET PENDANT LES TRAVAUX

*Pendant le chantier, votre prêt est versé petit à petit, au rythme des appels de fonds.  
Cela change votre façon de rembourser.*

### LES INTÉRÊTS INTERCALAIRES

Tant que votre prêt n'est pas entièrement versé, vous ne remboursez en général que les intérêts des sommes déjà débloquées. Leur montant augmente à chaque appel de fonds.

### UN LOYER EN PARALLÈLE

Si vous êtes locataire, votre loyer continue de courir pendant le chantier : prévoyez les deux dépenses dans votre budget.

### LE SOLDE À LA REMISE DES CLÉS

Vérifiez avec votre banque comment seront réglés les 5% restants le jour de la remise des clés.

**LA QUESTION À POSER À VOTRE BANQUE** *Demandez-lui une estimation de vos intérêts intercalaires étape par étape, et la date à partir de laquelle vos mensualités complètes commenceront.*

## QUI FAIT QUOI SUR LE CHANTIER

| QUI                               | SON RÔLE PENDANT LE CHANTIER                                                                                                                                                |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TISSERIN PROMOTION                | Maître de l'ouvrage. Nous choisissons l'architecte et les entreprises, nous pilotons le chantier et nous réceptionnons les travaux. Nous sommes votre interlocuteur unique. |
| L'ARCHITECTE ET LE MAÎTRE D'ŒUVRE | Ils conçoivent le projet, puis dirigent et suivent les travaux pour le compte de Tisserin Promotion.                                                                        |
| LES ENTREPRISES                   | Elles réalisent les travaux, chacune dans son métier, sur les consignes de Tisserin Promotion.                                                                              |
| VOTRE BANQUE                      | Elle verse votre prêt au rythme des appels de fonds.                                                                                                                        |
| LE NOTAIRE                        | Il a reçu votre acte de vente et en conserve l'original.                                                                                                                    |
| VOUS                              | Vous réglez les appels de fonds et vous préparez votre arrivée.                                                                                                             |

### UN SEUL INTERLOCUTEUR, POUR VOTRE TRANQUILLITÉ

Jusqu'à la réception, seul Tisserin Promotion peut donner des consignes aux entreprises. C'est ce qui nous permet de vous garantir un logement conforme à votre acte. Pour toute question ou demande, passez par votre conseiller, jamais directement par les équipes du chantier.



## UN CHANTIER FERMÉ AU PUBLIC

*Un chantier est un lieu dangereux, soumis à des règles de sécurité strictes.*

Son accès est réservé aux professionnels qui y travaillent : même propriétaire, vous ne pouvez pas y entrer.  
Pour suivre l'avancement :

- chaque appel de fonds vous signale qu'une nouvelle étape est franchie ;
- votre conseiller répond à vos questions sur l'avancement de votre résidence ;
- votre espace client, sur [monespaceclient.tisserin-promotion.com](https://monespaceclient.tisserin-promotion.com).

**À VOIR AVEC VOTRE CONSEILLER** *Un moment de découverte du chantier ne peut être organisé qu'à l'initiative de Tisserin Promotion, de façon encadrée, selon la résidence et l'état des travaux. Parlez-en à votre conseiller.*

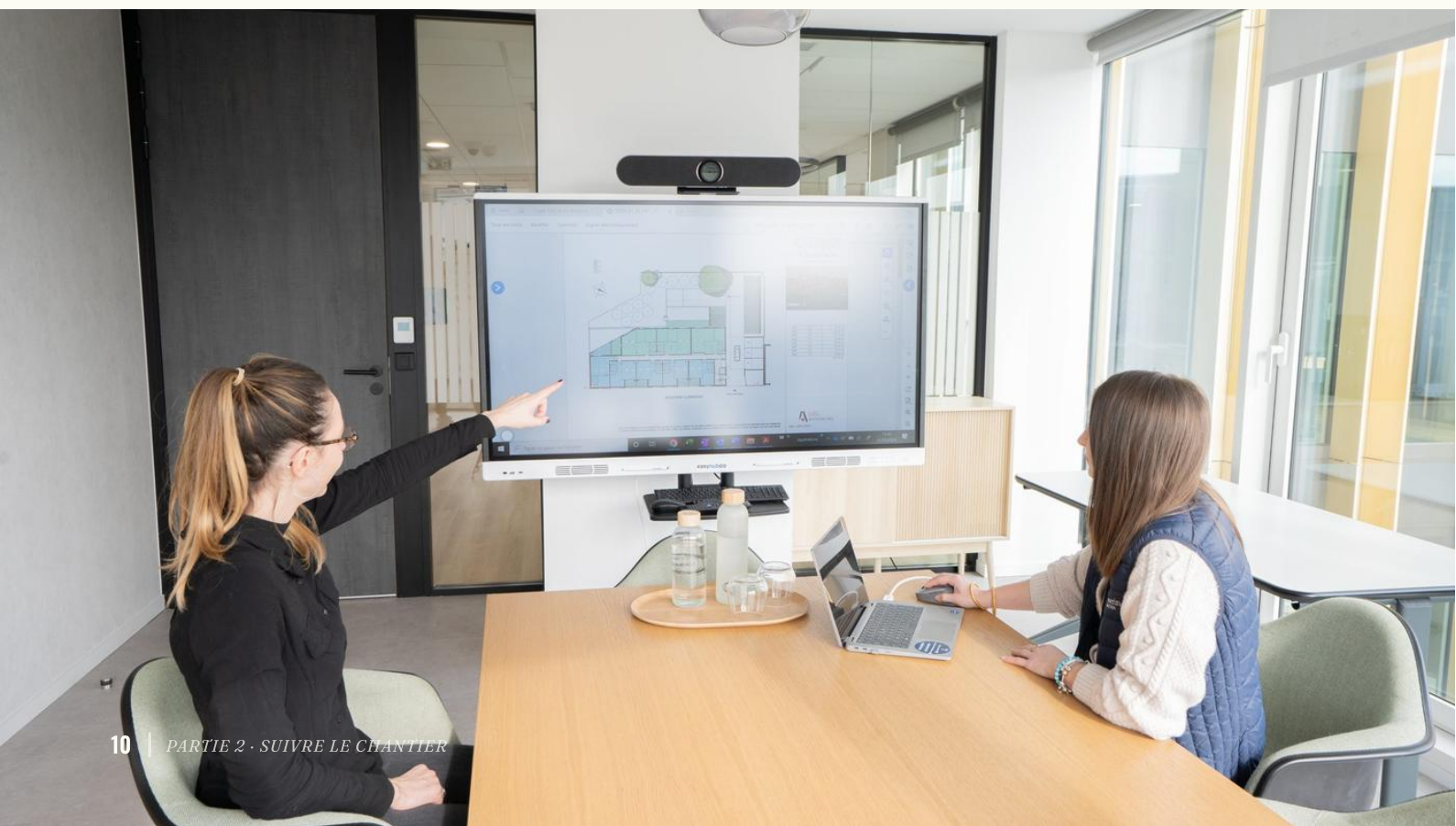
## VOS CHOIX DE FINITIONS

Selon la résidence et l'avancement du chantier, des choix peuvent vous être proposés parmi les gammes prévues par la notice descriptive : revêtements de sol, faïences, certains équipements. Ce qui est possible, et jusqu'à quelle date, dépend de chaque programme : votre conseiller vous le précise.

### LES QUESTIONS À POSER À VOTRE CONSEILLER

- ☐ Quels choix sont ouverts pour mon logement ?
- ☐ Jusqu'à quelle date puis-je les faire ?
- ☐ Une demande de modification est-elle envisageable, et à quelles conditions ?
- ☐ Comment ma décision m'est-elle confirmée ?

**NOTRE CONSEIL** *Faites confirmer chacun de vos choix par écrit, et gardez ce document avec votre notice descriptive.*



# CE QUI VOUS PROTÈGE PENDANT LA CONSTRUCTION



## LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

Si Tisserin Promotion ne pouvait pas terminer les travaux, un garant extérieur, banque ou assureur, financerait leur achèvement. Elle est mentionnée dans votre acte de vente.



## DES PAIEMENTS PLAFONNÉS

À chaque étape, on ne peut pas vous demander plus que le barème légal, et jamais pour une étape non atteinte.



## L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Tisserin Promotion l'a souscrite avant l'ouverture du chantier, pour votre compte. Elle finance la réparation des désordres graves, ceux qui relèvent de la garantie décennale.



## LA NOTICE DESCRIPTIVE ET LES PLANS

Annexés à votre acte, ils décrivent votre logement, ses matériaux et ses équipements. Ce qui y figure vous est dû.



## UN ACHÈVEMENT DÉFINI PAR LA LOI

Votre logement est réputé achevé quand les ouvrages et les équipements indispensables à son utilisation sont en place.

# LA DATE DE REMISE DES CLÉS

## UN DÉLAI FIXÉ PAR VOTRE ACTE

Votre acte de vente indique le délai prévu pour l'achèvement de votre logement et la remise des clés.

## DES CAUSES DE PROLONGATION

Certains événements extérieurs, comme les intempéries, peuvent allonger ce délai : votre acte liste ceux qui sont admis. Relisez cette clause.

## UNE DATE CONFIRMÉE

À l'approche de l'achèvement, nous vous informons du mois prévu, puis nous vous adressons une convocation qui précise le jour et l'heure du rendez-vous.

## ANTICIPEZ, SANS VOUS PRÉCIPITER

- Si vous êtes locataire, attendez que la date soit confirmée pour donner votre préavis : sa durée dépend de votre bail.
- Préparez votre assurance habitation pour le jour de la remise des clés.
- Le déroulé de ce rendez-vous vous est détaillé dans le guide 4, « La remise des clés ».



## BIENTÔT COPROPRIÉTAIRE

*Si votre logement fait partie d'un immeuble où chaque lot associe une partie privative et une part des parties communes, vous devenez copropriétaire.*

### LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Il fixe les règles de vie de la résidence, distingue parties privatives et parties communes, et répartit les charges. Conservez-le : il est annexé à votre acte.

### LE SYNDIC PROVISoire

Désigné par le règlement de copropriété, il administre la résidence avant la première assemblée générale, qu'il convoque. Cette assemblée décide de le maintenir, après mise en concurrence de plusieurs contrats, ou de choisir un autre syndic.

### LE CONSEIL SYNDICAL

Composé de copropriétaires, il assiste le syndic et contrôle sa gestion.

### LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Il réunit tous les copropriétaires, vous compris. Ses décisions se prennent en assemblée générale, au moins une fois par an.

### LE SYNDIC

Il exécute les décisions de l'assemblée, entretient l'immeuble, établit le budget et les comptes, et représente le syndicat.

### BON À SAVOIR

Si vous ne pouvez pas assister à une assemblée générale, vous pouvez déléguer votre vote à un mandataire, copropriétaire ou non.



*Ce que dit la loi : le statut de la copropriété est fixé par la loi du 10 juillet 1965 et son décret du 17 mars 1967.*



## CE QUI EST À VOUS, CE QUI EST À TOUS

### PARTIES PRIVATIVES

*Réservées à votre usage exclusif, elles sont votre propriété.*

Exemples habituels : l'intérieur de votre logement, ses cloisons qui ne portent pas le bâtiment, ses revêtements de sol et de murs.

### PARTIES COMMUNES

*Elles appartiennent à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour sa part, ses tantièmes.*

La loi les présume communes, sauf mention contraire : le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès, le gros œuvre, les équipements communs, y compris les canalisations qui traversent les logements, les locaux des services communs, les passages et couloirs.

---

*Ces listes sont indicatives : c'est votre règlement de copropriété qui fait foi. Chacun peut utiliser les parties communes, à condition de ne pas gêner les autres : pas d'encombrement des couloirs, pas de stationnement hors des places prévues.*

# LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

*Elles financent le fonctionnement de la résidence. La loi en distingue deux catégories, et votre règlement de copropriété fixe votre part dans chacune.*

| CATÉGORIE                                                             | EXEMPLES                                                                                                  | COMMENT ELLE SE RÉPARTIT                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CONSERVATION, ENTRETIEN ET ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES</b> | Nettoyage des parties communes, honoraires du syndic, assurance de l'immeuble, frais d'assemblée générale | Selon la valeur relative de votre lot, vos tantièmes, qui tient compte de sa superficie, de sa consistance et de sa situation.                                                            |
| <b>SERVICES COLLECTIFS ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS</b>                     | Ascenseur, chauffage ou eau chaude collectifs, interphone                                                 | Selon l'utilité objective du service pour votre lot. Un lot qui ne peut pas utiliser un équipement, un parking en sous-sol pour le chauffage par exemple, ne participe pas à ses charges. |



RÉALISATION · Dunkerque

## COMMENT VOUS PAYEZ VOS CHARGES

# Un quart

*du budget par trimestre, par défaut*

1

### UN BUDGET VOTÉ CHAQUE ANNÉE

Chaque année, l'assemblée générale vote un budget prévisionnel.

2

### DES PROVISIONS APPELÉES PAR LE SYNDIC

Par défaut, un quart du budget, le premier jour de chaque trimestre. L'assemblée peut fixer une autre périodicité.

3

### DES COMPTES AJUSTÉS

Les comptes de l'année sont ensuite soumis à l'assemblée générale, et vos provisions sont ajustées aux dépenses réelles.

---

**NOTRE CONSEIL** *Prévenez le syndic par écrit de tout changement d'adresse ou d'occupant de votre logement.*



## EN LOTISSEMENT : L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

*Dans un ensemble de maisons avec des équipements partagés, la gestion des voies, des espaces et des équipements communs est souvent confiée à une association syndicale libre, l'ASL. Ce n'est pas une copropriété : elle obéit à ses propres règles.*

- **Sa création.** Elle se forme avec le consentement unanime des propriétaires concernés, donné par écrit, comme le prévoit l'ordonnance du 1er juillet 2004.
- **Ses statuts.** Ils fixent son nom, son objet, son siège, ses règles de fonctionnement, les biens compris dans son périmètre et la façon dont elle se finance.
- **Son fonctionnement.** L'assemblée générale réunit tous les propriétaires membres. Un syndicat élu parmi eux règle les affaires de l'association.
- **Vos cotisations.** Les statuts fixent comment les charges communes sont réparties et appelées auprès de chaque propriétaire.

**NOTRE CONSEIL** Conservez les statuts de l'ASL et, s'il existe, le cahier des charges du lotissement avec votre acte de vente. Informez l'ASL par écrit de tout changement d'adresse.

## PENDANT LE CHANTIER, PENSEZ-Y

- ☐ Rangez ensemble votre acte de vente, la notice descriptive, les plans et le règlement de copropriété ou les statuts de l'ASL.
- ☐ Vérifiez chaque appel de fonds au regard de l'échéancier de votre acte.
- ☐ Transmettez-le à votre banque sans attendre, pour respecter le délai prévu.
- ☐ Demandez à votre banque une estimation de vos intérêts intercalaires.
- ☐ Signalez-nous tout changement de coordonnées, de situation familiale ou de banque.
- ☐ Passez par votre conseiller pour toute question sur le chantier.
- ☐ Renseignez-vous sur les choix de finitions possibles et leur date limite.
- ☐ Donnez votre préavis de location seulement une fois la date de remise des clés confirmée.
- ☐ Préparez votre assurance habitation pour le jour de la remise des clés.



## VOS QUESTIONS

---

### *Puis-je entrer sur le chantier pour voir mon logement ?*

Non. Pour des raisons de sécurité, l'accès est réservé aux professionnels. Pour suivre l'avancement, adressez-vous à votre conseiller.

---

### *Que se passe-t-il si je paie un appel de fonds en retard ?*

Votre acte peut prévoir une pénalité de retard, que la loi plafonne à 1% par mois. Si vous anticipez une difficulté, prévenez votre conseiller au plus tôt.

---

### *Peut-on me demander un paiement avant qu'une étape soit atteinte ?*

Non. Chaque appel de fonds correspond à une étape réellement réalisée, dans la limite du barème légal : 35% aux fondations, 70% à la mise hors d'eau, 95% à l'achèvement.

---

### *Et si Tisserin Promotion ne pouvait pas terminer les travaux ?*

La garantie financière d'achèvement joue : un garant extérieur, banque ou assureur, finance la fin du chantier.

---

### *Qui gère la résidence avant la première assemblée générale ?*

Le syndic provisoire désigné par le règlement de copropriété. Il convoque la première assemblée générale, qui le maintient ou en choisit un autre.

---

### *Puis-je faire modifier mon logement pendant le chantier ?*

Cela dépend de la résidence et de l'avancement des travaux. Parlez-en à votre conseiller : il vous dit ce qui est possible, et jusqu'à quand.



# RESTONS EN CONTACT

*Pendant tout le chantier, nous restons à vos côtés, jusqu'à la remise de vos clés.*



## VOTRE CONSEILLER

Il répond à vos questions sur votre dossier, vos appels de fonds et l'avancement de votre résidence.



## VOTRE ESPACE CLIENT

[monespaceclient.tisserin-promotion.com](https://monespaceclient.tisserin-promotion.com)



## NOUS ÉCRIRE

[tisserin-promotion.com/contact](https://tisserin-promotion.com/contact)

## 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. Les informations qu'il contient sont données à titre indicatif, d'après les textes en vigueur à cette date. Illustrations non contractuelles. Tisserin Promotion, filiale du groupe Tisserin.