

*Convention & Demande de T. M. A.
(Travaux Modificatifs Acquéreurs)*



Immeuble Le Premium - 68 avenue du 8 mai 1945 - 64100 BAYONNE

Tél : 05 59 08 05 95 - contact @aedifim.fr - www.aedifim.fr

Note d'information destinée à l'acquéreur pour la réalisation des travaux modificatifs

L'acquisition d'un lot de copropriété en état de futur d'achèvement permet à l'acquéreur, sous certaines conditions, d'y ajouter des modifications. Toutefois, nous attirons son attention sur la complexité de la gestion de tels travaux particuliers, dans le cadre de la réalisation d'un programme collectif. Aussi, pour lui permettre de formaliser sa demande, la présente note fixe le cadre de prise en compte de ces travaux et les modalités de leur gestion.

I. Cadre de prise en compte des travaux modificatifs

1. Généralités :

Pour des questions de responsabilités, les travaux modificatifs ne pourront être étudiés, chiffrés et exécutés que par l'entreprise titulaire du marché de travaux concernés. Ceci, sous contrôle et responsabilité de la maîtrise d'œuvre et partenaires techniques de l'opération (pilotage, contrôle, technique, ingénierie ...).

Seules, les demandes de travaux modificatifs techniquement réalisables et compatibles avec le calendrier d'exécution des travaux seront prises en compte.

Les travaux modificatifs demandés ne devront, en aucune manière, entraîner de modification du permis de construire, ni de retard sur le chantier.

Le maître d'œuvre, en tant qu'homme de l'art, auteur exclusif du projet, sera seul juge en la matière.

Les moins-values ne peuvent pas être imputées au prix de vente stipulé au contrat de réservation.

2. Ce qu'il n'est pas possible de modifier :

Un certain nombre d'ouvrages fixes et des dispositions communes à l'immeuble, ne pourront pas être modifiés, il s'agit notamment de :

- La structure (gros œuvre) de l'immeuble,
- Les éléments tels que les colonnes montantes d'eau, d'électricité, gaz, les ventilations, les chutes d'eaux usées, eaux vannes, eaux pluviales, et, d'une manière générale, tout ce qui interfère avec les autres locaux,
- Aucun emplacement ne peut être prévu pour l'installation d'une climatisation conformément à la norme RE2020,
- La nature, les dimensions et l'emplacement des menuiseries extérieures,
- L'emplacement des locaux sanitaires,
- Les principes adoptés pour l'isolation thermique et acoustique des locaux,
- Les modifications ne respectant pas les réglementations en vigueur en matière de construction, d'hygiène et de sécurité ; (ex : suppression point lumineux = norme sécurité électrique NFC 15100),
- Les modifications qui entraîneraient une remise en cause des labels obtenus pour l'opération,

- Les modifications ne respectant pas la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité handicapés,
- Les modifications incompatibles avec l'avancement du chantier ou risquant de le retarder,
- La fourniture par l'acquéreur de matériel et de matériaux nécessaires à la réalisation de ses travaux (ceux-ci ne pourraient pas en effet, bénéficier des garanties mises en place par le maître d'ouvrage).

Important : en cas de modifications portant sur des matériaux ayant déjà été commandés mais non posés à la date de la demande de l'acquéreur, ce dernier supportera le montant de cette fourniture en sus de la nouvelle prestation commandée par lui. En contrepartie, il décidera ou non de récupérer ces matériaux non posés.

3. Ce qu'il est possible de modifier :

Ces travaux pourront porter exclusivement, et sous réserve de l'avancement des travaux des différents corps d'état, sur les prestations suivantes :

- 1) Menuiseries intérieures
 - Suppression de bloc porte
 - Suppression ou ajout de placard
 - Aménagement de placard
- 2) Plâtrerie
 - Suppression ou ajout de cloison
- 3) Menuiseries extérieures
 - Motorisation volet roulant
 - Fenêtre oscillo-battante
- 4) Plomberie
 - Remplacement ou ajout d'appareils sanitaires ou robinetterie
 - Chauffage : remplacement de radiateur horizontal par radiateur vertical
 - Déplacement des radiateurs
- 5) Sols
 - Remplacement parquet stratifié par carrelage
- 6) Faïence
 - Ajout de faïence
- 7) Electricité
 - Ajout ou déplacement de prises
 - Déplacement de points lumineux

4. Aménagements devant être réalisés par l'acquéreur après livraison :

Il s'agit de tous les travaux que l'acquéreur souhaite réaliser personnellement, ou les travaux qui ne peuvent pas être réalisés pendant la construction par l'entreprise titulaire du marché de travaux :

Exemple :

- Aménagement de cuisine – salle de bains, équipement personnalisés ...
- Faux plafond – spot encastrés...

Note : ces travaux seront effectués par l'acquéreur après livraison dans le cadre des dispositions prévues à cet effet par le règlement de copropriété de l'immeuble, à ses frais et sous sa responsabilité.

II. Processus

1. Demande de modifications de la part de l'acquéreur :

L'acquéreur doit formuler sa demande de modification **au plus tard 30 jours** après la réception de son plan électrique auprès du maître d'ouvrage, au moyen de la fiche ci-annexée et du plan qu'il aura modifié en rouge.

Dans le cas où l'acquéreur fait faire aménager sa cuisine par un spécialiste, il devra impérativement transmettre, dans ces mêmes délais, au maître d'ouvrage l'ensemble des plans techniques cotés (électricité - plomberie).

Ces délais peuvent être modifiés en fonction de l'avancement du chantier.

Après réception de cette demande, un entretien sera organisé avec le conseiller commercial et l'acquéreur.

2. Etude des demandes de TMA par le maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage étudiera ensuite avec l'architecte et les différents bureaux d'études, la possibilité de réaliser les modifications demandées, au regard notamment de l'avancement du chantier et de la réglementation en vigueur.

Le maître d'ouvrage adressera au client le devis de sa demande, après accord de la maîtrise d'œuvre.

3. Validation des TMA par l'acquéreur :

L'acquéreur retournera au maître d'ouvrage un exemplaire du dossier complet (plan + devis) revêtu de son accord (daté et signé) accompagné du chèque de règlement des T.M.A., dans le délai qui lui aura été précisé.

Les modifications de plans initiaux liées à la demande de travaux supplémentaires seront facturées en sus **200 euros TTC**.

La SCCV ne passera commande des travaux au maître d'œuvre qu'à réception de l'accord de l'acquéreur et du règlement.

Le processus étant alors engagé, il ne sera plus possible pour l'acquéreur de revenir sur sa décision.

La SCCV conserve la qualité de Maître d'Ouvrage pour la réalisation de ces travaux modificatifs.

L'acquéreur effectuera le paiement selon les modalités suivantes :

- 50% du paiement s'effectuera le jour de l'élaboration des travaux avec votre conseiller commercial,
- 50% à la remise des clés.

Dans le cadre des dispositions réglementaires liées à la sécurité des personnes, il est strictement interdit de se rendre sur les lieux du chantier ou d'envoyer des entreprises extérieures quel que soit le volume ou la nature des travaux.



Grille de prix Travaux Modificatifs Acquéreurs

CORPS D'ETAT	PRESTATION	PRIX UNITAIRE TTC	QUANTITE	PRIX TTC
PLANS	FORFAIT MODIFICATION DE PLAN	200 €		
MENUISERIE INTERIEURE	AMENAGEMENT PLACARD (penderie)	260 €		
	AMENAGEMENT PLACARD 1,5/2m (2/3 penderie + 1/3 étagères)	350 €		
	AMENAGEMENT PLACARD 2/3m (2/3 penderie + 1/3 étagères)	390 €		
	CREATION PLACARD 1,5/2m (portes coulissantes et joue pour placard démontable- non compris aménagement intérieur)	750 €		
	CREATION PLACARD 2/3m (portes coulissantes et joue pour placard démontable - non compris aménagement intérieur)	825 €		
	Remplacement bloc porte par porte coulissante en applique	700 €		
	Ajout porte à galandage y compris cloison de 98mm	1 200 €		
MENUISERIE EXTERIEURE	FENETRE OSCILLO-BATTANTE	150 €		
PLOMBERIE	PLUS-VALUE POUR WC SUSPENDUS (y compris plâtrerie)	400 €		
	REPLACEMENT MEUBLE SIMPLE VASQUE PAR MEUBLE DOUBLE VASQUE	1 200 €		
	ATTENTES LAVE MAINS ou BIDET (habillage non compris)	200 €		
	PLUS VALUE POUR RADIATEUR VERTICAL, si radiateur horizontal prévu et sous réserve d'acceptation du bureau de contrôle	250 €		
ELECTRICITE	PRISE ELECTRIQUE	120 €		
	PRISE DE COURANT SPECIALISEE (SL OU FOUR) 20A	140 €		
	PRISE TV	140 €		
	PRISE RJ45	140 €		
	PRISE ETANCHE (pour terrasse)	140 €		
	SIMPLE ALLUMAGE	160 €		
	VA ET VIENT	190 €		
	SIMPLE ALLUMAGE REMPLACE PAR VA ET VIENT	90 €		
	BRANCHEMENTS SUPPLEMENTAIRE MAL Y COMPRIS PLOMBERIE (hors habillage)	380 €		
	MOTORISATION VOLET ROULANT	400 €		
	ALIMENTATION ELECTRIQUE en vue d'installation d'une porte de garage (après livraison)	700 €		
	POINT LUMINEUX TERRASSE	280 €		
SOLS	REPLACEMENT PARQUET STRATIFIE PAR CARRELAGE (chambres) OU CARRELAGE PAR PARQUET STRATIFIE DANS LES PIECES SECHES UNIQUEMENT	0 €		
FAIENCE	Faïence SDB tous les murs toutes hauteurs	1 200 €		
CUISINE	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non			
	Fourniture d'un plan technique par le client avant démarrage gros-œuvre	gratuit		
	TOTAL PLUE VALUE TTC TVA 20%			
	VERSEMENT DE 50%			
	RESTE DU			

DATE
SIGNATURE CLIENT

Les prix indiqués des plus-values intègrent les moins-values en cas de remplacement.
Les gammes proposées correspondent aux prestations sélectionnées pour la résidence.