

## **NOTE D'INFORMATION SUR LES DEMANDES DE TRAVAUX MODIFICATIFS**

Dans la cadre de votre acquisition en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), vous serez autorisé à demander certaines modifications du plan de vente signé à la réservation. Nous attirons votre attention sur la complexité de la gestion de ces demandes de travaux particuliers lors de la construction d'un immeuble collectif d'habitations qui nécessite de coordonner un nombre très important d'intervenants extérieurs (entreprises, notaire, géomètre, bureaux d'ingénieurs, administrations, services concessionnaires tels que ErDF, GrDF, France Télécom, etc) et la tenue d'un planning contraint.

La présente note est destinée à fixer le cadre selon lequel vos demandes de travaux modificatifs pourront être prises en compte afin de vous aider à les formaliser.

### **FRAIS DE DOSSIER POUR DEMANDE DE TRAVAUX MODIFICATIFS :**

- **Ces frais sont mentionnés dans l'article 8 des conditions générales du contrat de réservation.**

### **A/ CADRE DE PRISE EN COMPTE DES TRAVAUX MODIFICATIFS :**

#### **1. Généralités**

Pour des questions de responsabilités, et notamment celles liées à la couverture des travaux par les assurances souscrites par le PROMOTEUR, les travaux modificatifs ne pourront être étudiés et chiffrés que par le PROMOTEUR, en collaboration avec les entreprises titulaires des marchés de travaux, de l'architecte et des bureaux d'ingénieurs. Certaines demandes devront recevoir l'aval du bureau de contrôle.

Seules les demandes de travaux modificatifs techniquement et réglementairement réalisables et compatibles avec le calendrier d'exécution des travaux seront prises en compte. En tout état de cause, les travaux modificatifs ne devront porter atteinte au prescription du permis de construire du projet de construction.

Il ne peut exister de modifications entraînant une baisse du coût de l'appartement : toutes les modifications entraînant une diminution des prestations prévues devront être compensées par une demande de travaux égale ou supérieure. Il est de convention expresse que les travaux en déduction qui ne seraient pas compensés par des suppléments ne seraient pas déduits du prix total de l'appartement et des lots annexes.

Les demandes de livraison à l'état « brut » (revêtements des murs et sols non réalisées, équipements sanitaires ou de chauffage non posés, cloisons ou portes non posées, etc) seront refusées.

De même, les demandes liées à la pose par les entreprises titulaires de marchés de travaux d'équipement ou matériaux fournis par les acquéreurs seront refusées.

**D'une manière générale, les conséquences et les obligations sont les suivantes :**

- Les travaux modificatifs sont étudiés, dirigés et pilotés par le maître d'œuvre d'exécution chargé de la direction du chantier qui pourra, le cas échéant, les refuser en raison de contraintes techniques, réglementaires ou liées à l'avancement du chantier.
- Le réservataire qui envisage d'apporter des modifications dans son appartement s'interdit de s'immiscer dans l'organisation du chantier, et de demander des devis directement aux entreprises. **TOUTE INTERVENTION D'ENTREPRISES TIERCES MISSIONNES PAR L'ACQUEREUR EST RIGOREUSEMENT INTERDITE AVANT LA LIVRAISON DE L'APPARTEMENT.** Par exemple, l'intervention des cuisinistes mandatés par l'acquéreur pourra avoir lieu seulement après la remise des clefs, y compris pour le stockage éventuel de meubles dans l'appartement ou le garage.
- Les travaux supplémentaires acceptés seront couverts par l'assurance Dommages-Ouvrage du PROMOTEUR et bénéficieront des mêmes garanties que toutes les autres prestations.
- Dans certain cas, les modifications demandées par le réservataire pourront entraîner un report de la date de livraison mentionnée dans l'acte VEFA.
- **Le traitement des demandes de modifications ne pourra pas intervenir avant la signature de l'acte authentique chez le notaire.**
- **Une seule demande sera prise en compte (pas de modifications successives « au fil de l'eau »).**
- Les travaux modificatifs demandés ne devront en aucune manière entraîner de modification du permis de construire. (aspect extérieur du bâtiment : toitures, façade, fenêtres, teintes, ...)

**Ce qu'il est possible de modifier :**

***1.1. Modifications pouvant être acceptées et gérées par le promoteur si la demande est faite dans le délai imparti en fonction de l'avancement du chantier, pendant la construction du logement et avant la livraison.***

| TYPE DE MODIFICATIONS                                      | Autres incidences ou effets induits (non exhaustif)   |
|--|---|
| <p><b>DEPLACEMENT OU SUPPRESSION DE CLOISON LEGERE</b></p> | <p>Incidences sur l'installation électrique (prises et décentrage des points lumineux).<br/>                     Incidences sur l'installation sanitaire, chauffage et VMC.<br/>                     Le confort acoustique est souvent diminué, prévoir un renforcement des performances acoustiques de la porte palière.</p> |
| <p><b>MODIFICATION DANS L'INSTALLATION ELECTRIQUE</b></p>  | <p>A définir dès que possible vis-à-vis des incorporations dans la maçonnerie et les cloisons.<br/>                     Incidences sur la demande de conformité électrique « CONSUEL » qui définit le nombre et le positionnement par pièces des équipements électriques selon la taille du logement</p>                      |

|   |  |
|---|--|
| <b>MODIFICATION DANS L'INSTALLATION SANITAIRE, CHAUFFAGE, ...</b> | <p>En cas d'installation de cuisine intégrée, de meuble de salle de bains, prévoir les branchements électriques et attentes sanitaires conformément à votre plan.</p> <p>A définir dès que possible vis-à-vis des incorporations dans la maçonnerie et les cloisons.</p> <p>L'équilibrage et la puissance du chauffage doivent être respectés. Au besoin, une étude thermique complémentaire peut être nécessaire (coût environ 800 € HT).</p> |
| <b>CHANGEMENT DE LA NATURE DES SOLS</b>                           | <p>Performance acoustique des revêtements au moins équivalente à la prestation de base.</p> <p>Garde au sol nécessaire et ajustement sur les autres ouvrages comme les portes, les plinthes, les placards et les autres revêtements de sol.</p>  |
| <b>MODIFICATION DES SENS D'OUVERTURE DES PORTES</b>               | <p>Incidences sur la position des interrupteurs, prises, radiateur, ...</p> <p>Accessibilité des lieux de sécurité.</p>  |
| <b>REMPLACEMENT DE LA BAIGNOIRE PAR UNE DOUCHE</b>                | <p>Prévoir une imperméabilisation verticale.</p> <p>Adapter la nature des doublages et cloisons (type hydrofuge).</p> <p>Adapter les quantités et les hauteurs de faïence.</p> <p>Attention à l'emplacement des prises et des points lumineux et interrupteurs dans le respect de la norme C15100 (sécurité électrique)</p>  |
| <b>MOTORISATION DES VOILETS ROULANTS</b>                          | <p>Les délais de commande sont plus longs.</p> <p>Coordination nécessaire avec l'électricien pour les incorporations des attentes dans les murs.</p>   |

**1.2. Modifications pouvant être réalisées après la livraison par le réservataire (non gérées par le promoteur) :**

Il s'agit de tous les travaux que le réservataire souhaite réaliser personnellement (essentiellement décoratifs : aménagements de placards, bar, etc) ou les travaux qui ne peuvent pas être réalisés pendant la construction par l'entreprise titulaire du marché des travaux.

Les entreprises extérieures au chantier pourront intervenir uniquement après la livraison de l'appartement, notamment pour la pose des équipements de cuisine et de salle de bains.

Les acquéreurs sont ici informés que les remplacements des équipements initialement installés par le promoteur tels que la robinetterie, les revêtements de sols (qui répondent à des classifications d'usure, de performances phoniques, etc) peuvent entraîner pour son logement la perte des labels obtenus par le PROMOTEUR à la livraison (notamment le LABEL NF HABITAT) ou des performances réglementaires en vigueur de base choisies par le promoteur.

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

**Les éléments constituant les parties communes de l'immeuble. Il s'agit notamment de :**

- Les éléments touchant à la structure (murs porteurs, poteaux, poutres, charpente...).
- Les éléments tels que les colonnes montantes d'eau, d'électricité, de gaz, les ventilations, les chutes d'eaux usées, d'eaux pluviales, et d'une manière générale tout ce qui interfère avec les autres locaux.
- La nature, les dimensions et l'emplacement des menuiseries extérieures (fenêtres, portes fenêtres, ...) et des ouvertures en toiture (velux, ...).

**Concernant les parties privatives et afin de préserver les principes adoptés pour l'isolation acoustique, thermique, la sécurité des logements et leur adaptabilité aux personnes à mobilité réduite :**

- La modification des portes palières, de la structure intérieure, y compris les escaliers des duplex (forme, nature des matériaux...).
- L'installation d'un conduit de fumée.
- Le déplacement des pièces humides.
- La modification des rampants sous toiture (faisant apparaître les poutres du toit).
- Le plancher chauffant.
- La pose du parquet dans salle de bains et cuisine (et les pièces dites humides en général).
- L'installation de climatisations.
- L'installation de l'aspiration intégrée.
- Toutes les modifications susceptibles d'entraîner une non-conformité en matière d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, de respect des normes de sécurité incendie.
- Toutes les modifications susceptibles de remettre en cause les labels recherchés par le PROMOTEUR, et notamment le LABEL NF HABITAT et le label thermique ou la réglementation thermique, acoustique selon la législation en vigueur, selon ce qui figure sur la notice descriptive de vente.
- L'installation de baignoires type « balnéo » et « jacuzzi ».
- L'installation de douche à l'italienne.

**B/ MODALITES DE TRAITEMENT DE DEMANDE DES MODIFICATIONS :**

- 1** Après la signature de l'acte VEFA chez le notaire, le PROMOTEUR transmettra à l'acquéreur un plan technique avec la position des radiateurs et points électriques. Une date limite de retour des modifications souhaitées sera indiquée dans le courrier d'envoi.
- 2** L'acquéreur retournera au Promoteur le plan annoté de ses modifications ainsi qu'une description écrite. Le plan et la description écrite seront datés et signés par l'acquéreur. A ce stade, il est également demandé à l'acquéreur de fournir son plan de cuisine afin de connaître la position des arrivées et évacuation d'eaux ainsi que des prises et interrupteurs.
- 3** Après consultation de l'architecte, des bureaux d'ingénieurs et du bureau de contrôle, le PROMOTEUR fera connaître à l'acquéreur sa décision sur les modifications acceptées et refusées. Dans certains cas complexes, un rendez-vous de mise au point pourra être organisé avec l'acquéreur.
- 4** Après validation des modifications acceptées, un devis sera communiqué à l'acquéreur. S'il l'accepte, il lui sera demandé de verser 50% de la somme pour lancer la commande. Le plan modifié lui sera adressé après acceptation du devis. Le solde lui sera demandé à la remise des clefs en même temps que le dernier appel de fonds de l'appartement.

## **C/ CHOIX DES MATERIAUX ET EQUIPEMENTS :**

La notice descriptive de vente mentionne la localisation et le type de matériaux utilisés pour les revêtements des murs et des sols ainsi que les équipements sanitaires, électriques et de chauffage mis en place.

Un choix **dans la gamme du PROMOTEUR** sera proposé aux acquéreurs en ce qui concerne :

- les carrelages,
- les faïences,
- les parquets,
- les teintes des meubles de salle de bains.

Environ 6 mois avant la livraison, les acquéreurs recevront un courrier indiquant le lieu où les échantillons des carrelages, faïences et parquets proposés seront visibles et seront invités à prendre rendez vous pour arrêter leur choix.

Etant donné le nombre infini de solutions décoratives existant en matière de revêtements de sols et murs, d'appareillage électrique, d'équipements sanitaires et de chauffage....etc, le PROMOTEUR n'assume pas de mission de décorateur d'intérieur et ne proposera pas d'autres choix que ceux mentionnés ci-dessus.

Aussi, aucun choix ne sera possible en ce qui concerne les couleurs des peintures murales, le remplacement de peintures par des papiers peints, les matériaux de sols (moquettes, sols collés, béton ciré...etc), les placards aménagés, la robinetterie, les équipements sanitaires (formes et coloris des vasques, baignoires, receveurs de douche, WC....), les portes intérieures et leur quincaillerie, les radiateurs, les plaques décoratives des prise et interrupteurs....etc.