

RETROSPECTIVE

LOT 3D de la ZAC Ivry Confluences

Note de réalisation des Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA)

(Version 05/09/2024)



L'acquisition d'un lot de copropriété en état futur d'achèvement vous permet d'y apporter des modifications. Toutefois nous attirons votre attention sur la complexité de la gestion de tels travaux particuliers, dans le cadre de la réalisation d'un immeuble collectif. Aussi, pour vous permettre de formaliser votre demande, la présente note fixe le cadre de prise en compte de ces travaux modificatifs et les modalités de leur gestion.

1. - FAISABILITE

Toutes les modifications ne sont cependant pas réalisables et doivent respecter certaines conditions ou réglementations pour le jour de la livraison :

- Techniques réglementaires de construction du bâtiment (CCH, DTU)
- Réglementation thermique en vigueur (RE 2020)
- Réglementation acoustique en vigueur (RA 2000)
- Accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR)
- Permis de Construire et ses éventuels modificatifs (PC)
- Règlement de copropriété (EDD/RCP)

Pour des questions de responsabilités, les travaux modificatifs seront étudiés, chiffrés et exécutés uniquement par les entreprises titulaires du marché de travaux. Ceci, sous contrôle de l'architecte de conception éventuellement et les partenaires techniques de l'opération (maîtrise d'œuvre d'exécution, contrôleur technique, ...).

D'une part, les demandes de travaux modificatifs techniquement réalisables seront étudiées notamment en fonction du calendrier d'exécution des travaux, du respect des réglementations, en particulier handicapés, des labels et des certifications demandés par la SCCV IVRY SEINE.

D'autre part quelle que soit votre demande, le montant de ces travaux modificatifs une fois contractualisé ne pourra pas faire l'objet d'un remboursement.

Exemple de demandes non réalisables (liste non exhaustive) :

- Les modifications ayant un impact sur le permis de construire : modification de façades, emplacement des fenêtres, mode de chauffage, etc.
- Les modifications ayant un impact sur les parties communes : modification des couloirs, destination des locaux communs, parking, etc.
- La livraison brute de béton de votre appartement : non pose des revêtements sol/mur

Toute demande de TMA doit respecter l'avancement du planning d'exécution du chantier.

Exemples de modifications à demander **avant l'achèvement des fondations de l'immeuble**, qu'il est possible de modifier sous réserve du respect de la réglementation « handicapée » et des normes techniques en vigueur (électrique, thermique, acoustique, structure ...) :

- Déplacement/Ajout d'équipement électrique (prises, plafonniers, etc.)
- Déplacement/Ajout d'équipement sanitaire Cuisine (modules évier, attentes machines à laver, etc.)
- Déplacement/Ajout d'équipement sanitaire Salle d'eau (remplacement de la baignoire par une douche, etc.)
- Suppression/Ajout de cloisons

Il est précisé que le l'emplacement des convecteurs et/ou des radiateurs ne peut faire l'objet de demande de modification.

* Il n'est pas prévu de diffusion de plans techniques (implantation des prises de courant...). Ils sont établis en cours de chantier et intégreront les demandes de TMA finalisées. Pour toutes demandes particulières, nous vous invitons à indiquer dans votre demande TMA vos souhaits.

Exemple de modification à demander lors des choix du coloris des revêtements de votre logement :

- Modification des revêtements de sol et muraux

Pour rappel, la décoration et les aménagements de votre appartement (notamment la pose d'une cuisine équipée) ne pourront être réalisés qu'après la remise des clés.

Ces travaux seront effectués sous votre responsabilité dans le respect du règlement de copropriété, des normes et labels en vigueur.

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

Un certain nombre d'éléments 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 canalisations d'eau, d'électricité, de gaz, les ventilations, les chutes d'eaux usées, eaux vannes et pluviales et d'une manière générale, tout ce qui interfère avec les autres locaux ;
- la nature, les dimensions et l'emplacement des menuiseries extérieures ;
- l'emplacement des cuisines, salles de bains, salles d'eau et toilettes ;
- les principes adoptés pour l'isolation thermique et acoustique.

Seront également exclues :

- les modifications ne respectant pas les réglementations en vigueur en matière de construction, d'hygiène et de sécurité, dont en particulier acoustique, thermique, normes handicapés ;
- les modifications qui entraîneraient une remise en cause des labels et certifications obtenus pour la résidence ;
- les modifications incompatibles avec l'avancement du chantier ;
- la pose de matériaux ou matériels fournis par l'acquéreur pour ne pas remettre en cause les garanties mises en place par la SCCV IVRY SEINE.

2. – LA FICHE DE DEMANDE / LE CONTRAT TMA

Pour la prise en compte de votre demande, vous devez respecter les délais de réponse attendus par votre responsable gestion TMA. Ces travaux devront s'inscrire dans le planning général du chantier qui doit être scrupuleusement respecté pour permettre de livrer l'ensemble de l'immeuble à la date prévue. **L'ensemble des demandes de travaux modificatifs devra intervenir avant la fin des fondations. Au-delà de cette date, aucune demande ne pourra être acceptée.**

La fiche de demande TMA est une fiche regroupant l'ensemble de vos demandes.

À réception de votre fiche de demande de TMA accompagné de votre plan annoté, l'ensemble sera étudié par nos équipes et transmis aux différentes entreprises pour chiffrage.

Après accord de l'architecte et/ou des bureaux d'études et du contrôleur technique, il vous sera adressé un dossier définitif comprenant :

- le plan modifié (si la demande concerne une modification conséquente de distribution) ;
- la liste des modifications si la demande concerne un changement de prestation ;
- le devis du chiffrage des travaux compris 300 € TTC de frais forfaitaires pour le traitement de votre dossier
- une information précisant si les travaux modificatifs demandés entraînent ou non un décalage de la livraison de votre appartement.

Les prix des TMA comprennent :

- La fourniture
- La pose

A compter de la réception du dossier, vous disposerez d'un délai de quinze (15) Jours pour accepter ou refuser les conditions de réalisation de ces travaux.

En cas d'acceptation du contrat, vous devrez nous retourner l'ensemble des documents signés accompagnés d'un chèque d'acompte de 50% du montant global des prestations.

Le solde du montant global sera à régler à la livraison de votre logement.

Sans réponse de votre part dans ce délai de quinze (15) Jours, le devis sera caduc et les travaux non commandés.



Des frais de d'ouverture de dossier d'un montant forfaitaire de 300 € TTC, seront appliqués et toute demande supplémentaire fera l'objet de frais de dossier additionnels. Le chiffrage des travaux modificatifs ne pourra intervenir qu'après le lancement du chantier (sauf cas spécifique), date à laquelle les entreprises sont connues.

Les frais de dossier comprennent :

- L'étude de faisabilité par l'architecte et la validation du bureau de contrôle
- La mise à jour de votre plan de vente par l'architecte

Un contrat de travaux modificatifs devra être signé par l'acquéreur dès validation de la réalisation d'un TMA.

FICHE DEMANDE TMA

Date : /...../.....

Acquéreur

NOMS :

Prénom :

Adresse :

Ville, code postal :

Téléphone :

Adresse mail :

[illegible]

Merci de joindre impérativement le plan annoté de votre logement