

**INFORMATION SUR LA PROCEDURE DE DEMANDES
DE TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS**

Vous venez de faire la réservation d'un appartement dans l'un des programmes proposé par Ogic et nous vous en remercions.

Nous vous offrons la possibilité de demander des travaux modificatifs et vous prions de vouloir trouver ci-dessous les modalités.

I. PROCEDURE A SUIVRE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS (TMA)

L'Acquéreur s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du Vendeur et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où l'Acquéreur, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, selon des délais précisés ci-dessous, désirerait que des modifications fussent apportées à son bien ou que des travaux fussent exécutés, il devra s'adresser au Vendeur, lequel fera apprécier par le maître d'œuvre si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira en accord avec l'Acquéreur, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications et des travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdites modifications et desdits travaux (ci-après dénommés TMA) sur le délai de livraison.

Les TMA peuvent être demandés dans les logements, à titre onéreux, par l'Acquéreur au Vendeur, s'ils sont compatibles avec le planning de réalisation des travaux et sous réserve du respect de la réglementation.

La réalisation de TMA est soumise à la seule appréciation du Vendeur et du Maître d'Œuvre qui se réservent le droit de refuser leur réalisation sans avoir à justifier leurs refus.

1. CONDITIONS TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES CONCERNANT LES T.M.A.

Pour être acceptés, les TMA souhaités ne devront pas porter atteinte à la conformité de votre logement à la réglementation en matière de construction, d'hygiène, de sécurité, d'ordre public, ne pas être susceptibles de compromettre l'attribution du label "RT 2012", et ne pas porter atteinte directement ou indirectement aux droits des autres propriétaires.

Les TMA ne pourront concerner que les prestations retenues pour cette opération parmi celles décrites dans la notice descriptive, et en fonction de l'avancement des travaux, la distribution intérieure du logement et/ou l'implantation des équipements techniques (électriques ou de plomberie).

Afin de respecter l'étude thermique, les radiateurs ne pourront pas être déplacés.

Par ailleurs, votre attention est attirée sur le fait que si vous êtes à l'initiative d'une demande de TMA nécessitant des adaptations aux règles de construction relatives au Personnes à Mobilité Réduite, ces TMA devront satisfaire aux caractéristiques suivantes :

a) Le logement devra pouvoir être visité par une personne handicapée, quel que soit son handicap, c'est-à-dire que cette personne devra pouvoir entrer dans le logement, se rendre dans le séjour par un cheminement accessible, y circuler et en ressortir ;

b) Les travaux modificatifs réalisés à la demande de l'acquéreur devront permettre la réversibilité des aménagements par des travaux simples.

Pour permettre cette réversibilité, ces travaux devront respecter les conditions suivantes :

- être sans incidence sur les éléments de structure ;
- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement.

Un contrat de TMA sera alors établi afin d'indiquer la nature des interventions nécessaires pour permettre la réversibilité du logement selon les règles décrites par l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction et tous textes subséquents qui viendrait le compléter ou le modifier, en précisant notamment si des interventions sur l'installation électrique, les revêtements de sol, de mur et de plafond seront à réaliser dans le cadre de ces travaux de réversibilité.

Le plan du logement reprenant les TMA demandés par l'Acquéreur et acceptés par le Vendeur et le plan initial du logement conforme aux règles prévues au I de l'article R*111-18-2 du code de la construction et de l'habitation devront être annexés au contrat de TMA.

Le Vendeur appréciera la recevabilité de votre demande, en fonction de l'avancement du chantier après accord exprès du maître d'œuvre.

2. PROCEDURE A SUIVRE

• Phase 1

Toutes les demandes (T.M.A.) devront être faites en une seule fois (y compris les demandes concernant l'électricité et la plomberie de la cuisine), car les modifications transmises "au fur et à mesure" multiplient les risques d'erreurs préjudiciables au respect des délais ainsi qu'à la qualité des ouvrages.

L'Acquéreur devra adresser sa demande de TMA, à Magali BROSSIER (mbrossier@ogic.fr), Responsable Relation Clients.

Compte tenu de l'avancement prévisionnel du chantier, les demandes de TMA devront être impérativement formulées avant le stade de l'échéancier prévisionnel « Achèvement des fondations », afin que la date de livraison puisse être respectée. Passé ce délais, nous ne pourrons plus prendre en compte votre demande.

Toute demande ultérieure qui aura été acceptée par le Vendeur sera susceptible d'engendrer un report du délai de livraison qui sera indiqué dans le chiffrage (ou devis) remis par le Vendeur à l'Acquéreur.

Les demandes de TMA donnent lieu à la facturation de frais d'ouverture de dossier couvrant les coûts liés à l'analyse de faisabilité, réalisée par l'architecte et/ou les bureaux d'études techniques et assurances obligatoires.

Le paiement de ces frais sera exigible dès la remise de la demande et fera l'objet d'un règlement par chèque à l'ordre de la SCI venderesse qui réalise l'opération, pour un montant de 350 € TTC.

Ces frais de dossier resteront acquis au réservant, quelle que soit la suite donnée à cette demande, que les travaux soient refusés par le Vendeur ou que l'Acquéreur y renonce.

- **Phase 2**

Dès les chiffrages effectués par les intervenants concernés, un devis global sera établi et communiqué à l'Acquéreur dans les meilleurs délais.

En cas d'acceptation du chiffrage (ou du devis) réalisé par le Vendeur, l'Acquéreur devra, dans un délai de 10 jours, retourner les devis et plans signés, accompagné d'un règlement par chèque représentant 50 % du montant du devis. Le solde sera exigé à la livraison de l'appartement.

En cas de silence au-delà du délai impartit inscrit sur le devis, votre demande sera considérée comme un refus par vos soins.

En cas de refus du devis présenté par le Vendeur, et si l'Acquéreur demande le chiffrage de nouvelles modifications, les frais de la première étude restant acquis à la SCI, ces nouvelles études feront l'objet de frais de dossier supplémentaires, dont la facturation sera communiquée à l'Acquéreur, pour accord avant tout lancement. Ils seront exigibles dès confirmation par l'Acquéreur de son accord.

Comme pour les frais de la première étude, ces frais de dossier supplémentaires resteront acquis à la SCI, quelle que soit la suite donnée à cette demande de nouvelles modifications, que les travaux soient refusés par le Vendeur ou que l'Acquéreur y renonce.

- **Phase 3**

Lors de la livraison du logement, il sera constaté que les TMA ont été réalisés conformément à la demande de l'Acquéreur. Il sera, le cas échéant, consigné au procès-verbal de livraison les éventuelles réserves constatées, ces travaux bénéficiant des mêmes garanties que les travaux initiaux.

NB : Les modifications seront prises en compte sous l'unique condition de régularisation de votre acte authentique auprès du notaire

Fait à : _____

Le : _____ en ___ exemplaires originaux.

Le Réservant (Société)

Le(s) Réservataire(s) (Client(s)) « Lu et approuvé, bon pour réservation »
