

# DEMANDE DE TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

## AVANT VEFA

### CONDITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1 – OBJET

La Demande de Travaux Modificatifs Acquereurs (Demande de TMA) a pour objet de formaliser un processus tendant à apporter des modifications au plan de vente et/ou à la notice descriptive du bien. Elle est composée des présentes Conditions Générales, d'une Fiche de Demande de TMA et d'un tableau d'Options et Tarifs en annexe.

Selon les modifications souhaitées, les TMA peuvent être :

1° Des Options : Il s'agit d'ajout ou de remplacement de prestations de décoration ou d'équipements. La liste des Options proposées et leurs tarifs sont détaillés dans le tableau annexé.

2° Des Aménagements : Il s'agit de toute autre demande de modification, notamment les modifications de cloisons, plomberie, électricité, plans de cuisine, etc., ou pouvant éventuellement avoir une incidence relative au respect des règles d'accessibilité des personnes handicapées.

#### ARTICLE 2 – SOUSCRIPTION AU PROCESSUS

##### \* Délai d'émission de la Demande de TMA

La Demande de TMA doit être formulée au plus tard aux états d'avancement de travaux suivants :

Au stade « Fondations achevées » pour les Aménagements et les Options relatives à la plomberie et l'électricité ;

Au stade «Plancher bas RDC achevé » pour les Options relatives à des prestations de décoration intérieures (moquette, carrelage, etc.).

Les états d'avancement sont matérialisés par l'émission des appels de fonds correspondants. Toute Demande de TMA formulée postérieurement à la date de l'appel de fonds ne pourra être prise en compte (date de la Fiche de Demande de TMA faisant foi).

##### \* Processus

Pour être recevable, la Demande de TMA devra nécessairement être faite en utilisant la Fiche de Demande de TMA. Elle devra être remplie par le Réserveataire avec le conseiller commercial de la SCI et signée par ce dernier.

La signature du conseiller commercial ne valant pas acceptation de la Demande de TMA, elle ne saurait engager la SCI. Elle a uniquement pour effet de rendre la Demande de TMA recevable.

La Demande de TMA est ensuite transmise par le conseiller commercial à la SCI. Celle-ci devra remettre sous quinzaine un bordereau accusant réception de la Demande de TMA et indiquant le délai nécessaire à son étude de faisabilité.

Le bordereau accusant réception ne valant pas acceptation de la Demande de TMA, elle ne saurait engager la SCI. Il a uniquement pour objet d'acter la prise en compte de la Demande de TMA et le délai nécessaire à son étude de faisabilité.

##### \* Validation

La validation de la Demande de TMA est conditionnée à une étude de faisabilité technique et réglementaire par la SCI.

Dans le cas où la Demande de TMA serait acceptée, la SCI adressera une Proposition de TMA au Réserveataire. Cette Proposition de TMA qui précisera tant le coût des TMA que leur impact sur le délai de livraison sera formalisée de la façon suivante :

- S'il s'agit d'Options, la Proposition de TMA consistera en un devis. Celui-ci devra être retourné signé par le Réserveataire, dans les quinze jours de sa date de réception. Passé ce délai, la Proposition de TMA sera considérée comme refusée.
- S'il s'agit d'Aménagements, la Proposition de TMA consistera en un Contrat de TMA accompagné de plans et d'un devis. Ces documents devront être retournés paraphés et signés par le Réserveataire dans les quinze jours de leur date de réception. Passé ce délai, la Proposition de TMA sera considérée comme refusée.

Dans le cas où la Demande de TMA serait refusée, un courrier motivant le refus est envoyé au Réserveataire.

#### ARTICLE 3 – MODALITES FINANCIERES

##### \* Frais de dossier

Toute Demande de TMA donne lieu au versement de frais d'ouverture de dossier et de frais d'études à hauteur de 150 € TTC pour les Options et de 300 € TTC pour les Aménagements.

Cette somme sera réglée par chèque joint à la Fiche de Demande de TMA à l'ordre de la SCI. Il sera encaissé dès réception. Toute Fiche de Demande de TMA non-accompagnée d'un chèque, ou accompagnée d'un chèque sans provision, sera automatiquement refusée.

Des frais d'études supplémentaires de 75 € TTC seront exigés pour toute modification par le Réserveataire de sa Demande de TMA initiale en cours d'étude de faisabilité ou après émission du devis et/ou du Contrat de TMA.

En tout état de cause, les frais de dossier resteront définitivement acquis à la SCI sans possibilité de restitution, ni droit à d'autres études.

##### \* Modalités de paiement

Les modalités de paiement applicables seront celles détaillées à la Proposition de TMA acceptée (devis signé ou Contrat de TMA signé).

L'engagement de la SCI de faire ne sera définitif qu'à compter du bon encaissement des sommes dues, sous réserve d'une impossibilité technique ou réglementaire postérieure à l'acceptation de la Proposition de TMA (évolution réglementaire, rupture de stock, etc.). Dans cette hypothèse, ces sommes seront alors intégralement restituées au Réserveataire.

#### ARTICLE 4 – ANNULATION DES TMA

Toute Proposition de TMA, acceptée par le Réserveataire, sera définitive et ne pourra plus être annulée de son fait, sauf cas de résiliation du contrat de réservation pour défaut d'obtention de financement dûment justifié. Les sommes visées à la partie « Modalités de paiement » de l'article 4 ci-avant seront intégralement restituées au Réserveataire. Le remboursement interviendra alors sous 45 jours.

La SCI ne pourra annuler les TMA postérieurement à l'acceptation de la Proposition de TMA qu'en cas d'impossibilité technique ou réglementaire de réalisation des TMA. Les sommes visées à la partie « Modalités de paiement » de l'article 4 ci-avant seront intégralement restituées au Réserveataire. Le remboursement interviendra alors sous 45 jours.

#### ARTICLE 5 – CONFORMITE DES TRAVAUX REALISES

Les TMA sont soumis aux mêmes obligations de respect des normes et des règles de l'art que les travaux de construction.

Les TMA ne répondant pas à ces critères peuvent faire l'objet de réserves lors de la livraison du bien.

La réalisation imparfaite, incomplète ou l'absence de réalisation de TMA ne peuvent toutefois motiver un refus de livraison du bien. Conformément à l'article R.261-1 du CCH, le bien, dont les TMA font partie, est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, du bien.

Les TMA sont garantis au même titre que les travaux de construction, à savoir qu'ils bénéficient de la garantie de parfait achèvement et de la garantie biennale de bon fonctionnement, prévues aux articles 1792 et suivants du Code civil.

Le Réserveataire s'interdit par avance de s'immiscer dans le chantier, d'y faire pénétrer une entreprise ou quelque personne que ce soit, et de donner des directives aux intervenants.

## FICHE DE DEMANDE DE TMA

SCI					
RESERVATAIRE					
N° LOGEMENT		TYPE		ETAGE	

Désignation des Options demandées	Réf.	Qté	Prix unitaire	Prix total

Description des Aménagements souhaités

### RECU DE CHEQUE POUR FRAIS DE DOSSIER

La société SCI ....., représentée par son gérant la SAS SPIRIT IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 400.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 435 369 277, sise 68 rue de Villiers à Levallois Perret (93200),

Reconnaît avoir reçu ce jour de la part du Réservataire, le chèque n° ..... tiré sur la banque ....., d'une valeur de ..... € au titre des frais de dossier de la Demande de TMA.

En apposant sa signature dans le cadre qui lui est destiné ci-dessous, le Réservataire reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales relatives aux travaux modificatifs acquéreurs et en accepter expressément les termes.

Etabli en deux exemplaires originaux dont l'un remis au Réservataire, le .....

Signature du Réservataire	Signature du conseiller commercial

## ANNEXE 1 – CATALOGUE D'OPTIONS & TARIFS

Réf.	DESIGNATION (selon faisabilité technique et réglementaire)	UNITE	MONTANT TTC
<b>1° MENUISERIES INTERIEURES</b>			
B1-01	Création d'un placard de moins de 1,20 m, hors aménagement intérieur	F	570 €
B1-02	Aménagement intérieur de placard de moins de 1,20 m : 1 tablette chapelière + 1 tringle	F	330 €
B1-03	Création d'un placard de plus de 1,20 m, hors aménagement intérieur	F	685 €
B1-04	Aménagement intérieur de placard de plus de 1,20 m : 3 étagères + 1 tablette chapelière + 1 tringle	F	665 €
B1-05	Ajout d'une porte à galandage de 80 cm de largeur, finition blanche lisse sans décor	U	1 465 €
<b>2° CUISINES</b>			
B2-01	Prise en compte d'un plan cuisiniste, sans ajout d'équipement, et pour la partie cuisine uniquement, hors intervention sur sol ou plafond Transmission du plan impérativement avant achèvement des fondations du bâtiment du bâtiment collectif ou avant démarrage des fondations pour les logements individuels	F	515 €
B2-02	Ajout d'une sortie de fil au sol pour alimentation 10/16 A + terre Acceptation de la demande impérativement avant achèvement des fondations du bâtiment collectif ou avant démarrage des fondations pour les logements individuels	U	1 015 €
<b>3° EQUIPEMENTS SANITAIRES</b>			
B3-01	Ajout d'un lave-mains dans les WC (gamme standard SPIRIT ou équivalent) avec eau froide et faïence comprise (dans la gamme proposée par SPIRIT) sur 2 à 3 rangées de hauteur et sur la largeur de l'élément	U	785 €
B3-02	Remplacement d'une baignoire par un receveur de douche en céramique blanche 80/80 (série gamme standard SPIRIT) y compris robinetterie et étanchéité des parois sur 2 faces Etude à réaliser au cas par cas, hors accessibilité Personnes à Mobilité Réduite, hors porte ou paroi de douche qui pourrait être rendue indispensable pour des raisons de volume électrique par exemple.	U	782 €
B3-03	Remplacement d'une baignoire par un receveur de douche en céramique blanche 90/120 (série gamme standard SPIRIT) y compris robinetterie et étanchéité des parois sur 2 faces Etude à réaliser au cas par cas, hors accessibilité Personnes à Mobilité Réduite, hors porte ou paroi de douche qui pourrait être rendue indispensable pour des raisons de volume électrique par exemple.	U	1 010 €
B3-04	Remplacement d'une baignoire par un receveur de douche en céramique blanche 70/170 (série gamme standard SPIRIT) y compris robinetterie et étanchéité des parois sur 3 faces Etude à réaliser au cas par cas, hors accessibilité Personnes à Mobilité Réduite, hors porte ou paroi de douche qui pourrait être rendue indispensable pour des raisons de volume électrique par exemple.	U	1 815 €
B3-05	Remplacement de la cuvette WC standard par une cuvette de type suspendu (selon faisabilité technique et réglementaire)	U	865 €
B3-06	Ajout d'une paroi de douche fixe standard, de longueur max 100 cm	U	660 €
B3-07	Ajout d'une paroi de douche composé d'un fixe et d'un ouvrant, angle rectangle, 80 x 120 cm, suivant faisabilité technique et réglementaire	U	890 €
B3-08	Remplacement du robinet de douche par un robinet thermostatique	U	375 €
B3-09	Remplacement du robinet de douche par une colonne de douche thermostatique, avec douche de tête et douchette	U	570 €
<b>4° REVETEMENTS MURAUX ET SOLS</b>			
B4-01	Complément de faïence toute hauteur au pourtour du receveur de douche (selon choix proposé gamme SPIRIT)	F	315 €
B4-02	Complément de faïence toute hauteur au pourtour de la baignoire (selon choix proposé gamme SPIRIT)	F	330 €
B4-03	Complément de faïence toute hauteur sur les autres murs de la salle de bains ou salle d'eau (selon choix proposé gamme SPIRIT)	M <sup>2</sup>	140 €
B4-04	Remplacement du parquet stratifié par du carrelage en gré émaillé à bords non rectifiés 40x40cm (selon choix proposé gamme SPIRIT)	M <sup>2</sup>	23 €
B4-05	Remplacement du carrelage par du parquet stratifié (selon choix proposé gamme SPIRIT)	M <sup>2</sup>	23 €
B4-06	Plus-value pour carrelage 60x60cm en gré émaillé à bords non rectifiés, en remplacement du carrelage prévu en base	M <sup>2</sup>	45 €
<b>5° ELECTRICITE</b>			
B5-01	Ajout d'une prise électrique 10/16 A + terre, sur ligne existante, sans ajout de disjoncteur	U	245 €
B5-02	Ajout d'une prise électrique de 16/20 A + terre (lave-linge, lave-vaisselle)	U	360 €

Initiales :

B5-03	Ajout d'une prise de courant étanche pour balcon ou terrasse privative	U	340 €
B5-04	Déplacement dans une cloison ou un doublage d'une prise électrique 10/16 A + terre, avant pose de la cloison ou du doublage concerné.	U	110 €
B5-05	Déplacement dans un mur d'une prise électrique 10/16 A + terre ou d'une prise de courant étanche, avant la fin des fondations	U	110 €
B5-06	Ajout d'un DCL en applique	U	245 €
B5-07	Déplacement d'un DCL en applique	U	110 €
B5-08	Ajout d'un interrupteur simple avec voyant lumineux	U	225 €
B5-09	Déplacement d'un interrupteur simple avec voyant lumineux	U	110 €
B5-10	Ajout d'un interrupteur simple	U	225 €
B5-11	Déplacement d'un interrupteur simple	U	110 €
B5-12	Ajout d'un interrupteur va et vient	U	225 €
B5-13	Déplacement d'un interrupteur va et vient	U	110 €
B5-14	Ajout d'un point lumineux DCL en plafond	U	225 €
B5-15	Déplacement d'un point lumineux DCL en plafond	U	110 €
B5-16	Ajout d'une prise RJ45	U	250 €
B5-17	Déplacement d'une prise RJ45	U	110 €
B5-18	Déplacement du vidéophone (possible uniquement dans l'entrée, à proximité immédiate de la porte, sans superposition avec d'autres équipements et entre 90cm et 130cm de hauteur)	U	110 €
B5-19	Déplacement du thermostat d'ambiance (possible uniquement dans la pièce où il est positionné initialement, à proximité immédiate de l'emplacement d'origine et hors du champ de la lumière extérieure)	U	110 €
B5-20	Ajout d'un spot encastré en faux plafond (4 spots maximum par point lumineux)	U	145 €
B5-22	Commande centralisée des volets roulants électriques (un interrupteur unique filaire)	U	690 €
<b>6° PLOMBERIE</b>			
B6-01	Attente pour machine à laver (évacuation, robinet), hors prise de courant et suggestions de VMC	U	265 €
B6-02	Ajout d'un emplacement lave-linge comprenant prise électrique spécialisée, alimentation d'eau froide et évacuation (hors sujétion de VMC et passage de VMC à prévoir en supplément si pièce non équipée)	U	625 €
B6-03	Déplacement d'un emplacement lave-linge comprenant prise électrique spécialisée, alimentation d'eau froide et évacuation (hors sujétion de VMC et passage de VMC à prévoir en supplément si pièce non équipée)	U	200 €
B6-04	Déplacement d'un radiateur, sous réserve de validation technique du nouveau positionnement et absence de modification du dimensionnement des émetteurs par suite du déplacement	U	125 €
<b>7° CLOISONS</b>			
B7-01	Suppression d'une porte de distribution et de son encadrement (menuiserie intérieure) avec imposte conservée	F	150 €
B7-02	Ajout d'une cloison placostil de 72 mm d'épaisseur (y compris plinthes et finition peinture)	ml	200 €
B7-03	Déplacement d'une cloison placostil de 72 mm d'épaisseur (y compris plinthes et finition peinture)	ml	110 €
B7-04	Suppression d'une cloison placostil de 72 mm d'épaisseur	ml	205 €
B7-05	Ajout d'une cloison placopan de 50 mm d'épaisseur (y compris plinthes et finition peinture)	ml	150 €
B7-06	Déplacement d'une cloison placopan de 50 mm d'épaisseur (y compris plinthes et finition peinture)	ml	110 €
B7-07	Suppression d'une cloison placopan de 50 mm d'épaisseur	ml	150 €
B7-08	Ajout d'une cloison placostil de 98 mm d'épaisseur (y compris plinthes et finition peinture)	ml	240 €
B7-09	Ajout de faux-plafond suspendu (hors spots électriques, sous réserve de faisabilité), hors joues de faux plafonds à comptabiliser en plus pour 120 €/ml (joues droites)	M <sup>2</sup>	150 €
B7-10	Ajout de muret en carreaux de plâtre non hydrofuge, hauteur 1m10 (retour de 40cm obligatoire pour tenir le muret, à l'exclusion de toute incorporation électrique et de tablette)	ML	170 €
<b>9° FORFAITS REPRISES DE PLANS</b>			
B9-01	Frais de dossier pour modifications électriques	F	285 €
B9-02	Frais de dossier pour modifications lot menuiserie	F	285 €
B9-03	Frais de dossier pour modifications de plomberie	F	285 €
B9-04	Frais de dossier pour modifications de cloisons (frais de modification électriques et le cas échéant de plomberie à prévoir en sus)	F	285 €