

NOTE D'INFORMATION RELATIVE AUX TRAVAUX MODIFICATIFS

Vous avez réservé un appartement dont les caractéristiques ont été portées à votre connaissance au travers d'un plan et d'une notice descriptive.

Vous avez peut-être le souhait d'y apporter des modifications. Votre Conseiller Commercial vous a remis une liste d'options chiffrées qui indique les possibilités de modifications ainsi que les dates limites où chaque modification peut être prise en compte.

Ce qu'il faut savoir dans cette liste:

- ✦ Les modifications touchant au cloisonnement, à la plomberie, à l'électricité et au chauffage doivent être demandées au plus tard avant l'appel de fond « **achèvement des fondations** ».
- ✦ Les modifications de prestations intérieures concernant les revêtements des sols et murs (moquette, carrelage, faïence, parquet) seront à définir au moment des choix (gamme et couleur) que vous ferez dans notre bureau de vente sur le site ou au siège de Pierre Etoile.

Toute modification acceptée sera portée par le maître d'œuvre sur les plans d'exécution du chantier. Avant d'être transmis aux entreprises, ces documents seront traités par un bureau d'études et validés par le bureau de contrôle de l'opération.

Aucune modification ne pourra être prise en compte si elle ne respecte pas le permis de construire ou les impératifs techniques (tels que présence de gaines, murs porteurs, etc...). Les travaux spécifiques relatifs à la décoration de votre appartement, la climatisation, la modification de fenêtres et la mise en œuvre de matériel ou matériaux non agréé par le constructeur, ne seront également pas pris en compte.

- ✦ Les travaux modificatifs concernant des équipements non prévus contractuellement dans la notice descriptive, ou qui ne sont pas certifiées par PIERRE ETOILE ne peuvent être mises en œuvre.
- ✦ Les modifications de l'agencement de votre appartement (déplacement de cloison, inversion de porte, modifications électriques, plomberie, etc...) nécessitent une étude de faisabilité. Elle sera effectuée par notre service technique. Toute modification qui ne respecterait pas les réglementations ou les normes (Loi handicap, normes électriques,...) ne pourra pas être acceptée. Notamment, sont refusés car interdit par les Réglementations ou les Normes :

- les modifications de la géométrie (dimension et forme) des pièces sur lesquelles figurent des espaces matérialisés en pointillé;
- la présence d'attente Lave-Linge ou sèche-linge dans une salle d'eau (avec un receveur de douche) ;
- la suppression de faïence en crédence de la cuisine
- Toute modification qui ne respecterait pas les prescriptions de la note d'information du CERQUAL relatif à la norme NF Habitat et à la démarche HQE (ci-jointe). Vous noterez que la perte de la certification de votre appartement entraîne aussi la perte de l'attestation du label énergétique.
- Toute modification contraire à l'article R111-3 du code de la Construction et de l'Habitation reproduit dans le cadre ci-dessous :

Tout logement doit :

a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;

c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

En pratique si vous décidez de demander des travaux particuliers. Vous pouvez convenir d'un rendez-vous avec votre conseiller commercial pour lui faire part de vos demandes ainsi qu'une copie du plan vente sur lequel vous porterez les modifications souhaitées.

Dans ce cas, des **frais forfaitaires de 200 € TTC par plan** vous seront facturés. Ils correspondent à la rémunération des différents intervenants (architecte, maître d'œuvre d'exécution, bureau de contrôle, entreprises,...). Si, après modification de votre plan par l'architecte, vous renoncez à ces travaux, ces frais resteront à votre charge. La réalisation d'un plan est subordonnée au règlement des frais correspondant.

Vous recevrez, ensuite, dans un délai d'environ un mois (délai prorogé en cas de nécessité ou tant que le contrat de réservation n'est pas purgé du délai de rétractation), un devis correspondant à vos demandes. Vous devrez nous le retourner sous dix jours, accepté et accompagné d'un chèque de commande représentant 100 % du montant convenu. **Ce chèque ne sera pas encaissé avant la signature de l'acte notarié.**

Une fois votre devis accepté, sur votre demande, vous recevrez alors un plan de vente modifié.

Pour des raisons d'organisation, **il ne pourra être étudié plus de 3 demandes de modifications successives.**

Nous attirons votre attention sur l'aménagement des cuisines :

Les normes réglementaires (notamment handicapé et électrique) nous imposent la position et le nombre d'équipements électriques ou de plomberie. Ils seront réalisés le plus souvent avant le coulage du béton. Tout déplacement d'équipement électrique après coulage du béton est très coûteux et entraîne des retards dans l'exécution des ouvrages. Nous ne pouvons en conséquence que vous proposer l'ajout de nouveaux équipements sans possibilité de déplacer ceux qui sont prévus.

C'est la raison pour laquelle votre cuisiniste devra tenir compte de cet impératif et s'adapter aux arrivées électriques et de plomberie dans sa prestation.

Nous organiserons, environ 3 mois avant la livraison, une visite de votre logement avec un responsable de Pierre Etoile. A cette occasion vous pouvez être accompagné du cuisiniste que vous aurez choisi afin qu'il relève les côtes exactes in situ. Cette visite ne pourra avoir lieu qu'après le stade d'avancement de travaux « cloisons posées ». Aussi, pour vous éviter des frais imprévus nous vous conseillons vivement de ne pas contractualiser avec votre cuisiniste avant cette visite.

Votre Conseiller Commercial est à votre écoute, et vos interlocuteurs chez Pierre Etoile restent à votre disposition pour toute précision.

L'acquéreur

PIERRE ETOILE

Pièce jointe : CERQUAL note d'information NF HABITAT HQE juin 2016

Note d'information |

Comment prendre en compte les demandes acquéreurs ?

Date : juin 2016

1. Cas des TMA (Travaux Modificatifs Acquéreurs)

Dans le cadre de la certification, les conditions d'acceptation de ces travaux sont les suivantes :

- Les conditions d'usage et de confort des autres logements doivent être maintenues ;
- La réglementation est respectée dans tous les cas ;
- Les travaux ne remettent pas en cause les objectifs visés de la certification de l'opération.

Cependant, dans le cas où les TMA ne permettraient plus de maintenir, pour le seul logement concerné par les travaux modificatifs, le niveau requis par le référentiel, deux cas de figures existent :

- Si les TMA ne respectent pas les conditions de réversibilité de l'article 16 de l'arrêté du 24 décembre 2015(*), le logement est considéré comme non conforme.
- Si les TMA respectent les conditions de réversibilité de l'article 16 de l'arrêté du 24 décembre 2015(*), par conséquent le logement est évalué sur la base du plan initial établi par le promoteur avant TMA.

Dans tous les cas, l'acquéreur est informé du respect ou du non-respect des exigences demandées par la certification. De plus si les TMA ont un caractère réversible, le logement pourra bénéficier d'une attestation de conformité sur la base du plan initialement proposé par le Maître d'ouvrage conforme au référentiel. Il est précisé sur les attestations délivrées en fin d'opération que la conformité est délivrée « hors TMA ».

(*) Nota : Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de la construction.

Conditions de réversibilité :

- 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.

Exemple :

Un acquéreur souhaite faire modifier le cloisonnement de son logement HQE, mais cela conduit à ne pas respecter l'exigence d'avoir un linéaire de mur plein de 2,5 m dans le séjour. Le Maître d'ouvrage informe l'acquéreur que cette modification ne respecte pas l'exigence du référentiel. Si celle-ci a un caractère réversible, le logement pourra bénéficier d'une attestation de conformité sur la base du plan initialement proposé par le Maître d'ouvrage conforme au référentiel. En cas d'absence de condition de réversibilité, le logement est déclaré non conforme.

2. Cas des TR (Travaux Réservés)

Dans le cadre des travaux réservés, le Maître d'ouvrage doit fournir à l'acquéreur le cahier des charges de CERQUAL concernant les exigences de la certification à respecter. Ce document devra être signé par l'acquéreur et fait office d'engagement contractuel.

Exemple :

Un acquéreur souhaite aménager lui-même la cuisine de son logement après réception de l'opération. Il demande au Maître d'ouvrage de livrer la cuisine en finition murale brute, avec uniquement les attentes électriques et les attentes et sorties d'eau. Le Maître d'ouvrage lui adresse donc le cahier des charges des exigences CERQUAL à respecter.

Si l'acquéreur accepte d'exécuter ces travaux conformément au cahier des charges CERQUAL, le Maître d'ouvrage livrera le logement sans les revêtements muraux, équipements sanitaires et électriques, dans le respect de la réglementation.

En cas de non acceptation par l'acquéreur, le logement est déclaré non-conforme.

3. Exemples de sujets concernées par les TMA/TR

Le tableau ci-dessous présente des sujets récurrents qui font l'objet de demande de TMA ou de TR. Il conviendra de se reporter au référentiel pour connaître précisément le contenu de chaque exigence pour chacun des sujets.

Rubriques	Exigences	NF	NF HQE
Fonctionnalités des lieux	Equipements sanitaires (par rapport aux classements des robinets)		X
	Revêtements muraux dans cuisine et salle de bains/d'eau (par rapport aux linéaires et hauteurs de revêtements)	X	
	Aménagements de la cuisine (par rapport aux linéaires de plan de travail)	X	X
	Linéaires de murs libres et pleins dans séjour		X
	Rangements (par rapport aux surfaces disponibles)		X
	Tri des déchets ménagers dans la cuisine		X
Confort visuel	Indices d'ouverture (par rapport aux modifications de cloisonnement)		X
Qualité acoustique	Revêtements de sols (par rapport aux exigences acoustiques aux bruits de chocs)	X	

4. Explications complémentaires sur l'aménagement des cuisines

Le référentiel NF Habitat demande que chaque logement dispose d'un linéaire minimal pour installer ultérieurement les équipements adéquats pour une cuisine. En aucun cas, le référentiel ne demande d'installer ces équipements (sauf pour diminuer le linéaire avec pose d'une kitchenette).

Par conséquent, il est tout à fait possible qu'un Maître d'ouvrage prévoie **un espace cuisine conforme sur plan** à l'exigence FL 1.4.1.1 du référentiel et qu'on y installe (acquéreur ou Maître d'ouvrage) une cuisine équipée ayant un linéaire d'assemblage d'équipements plus petit que celui de l'exigence.

5. Conformité de l'opération suite aux TMA/TR

L'opération est conforme si elle respecte l'ensemble des exigences de la certification. Par conséquent si un logement est déclaré non conforme, l'opération est également non-conforme.