

LES ÉTAPES DE LA **CONSTRUCTION**



PARTENAIRE DE LA RÉUSSITE DE VOS PROJETS IMMOBILIERS

01 LES ÉTAPES DE LA CONSTRUCTION

01

FAISABILITÉ FINANCIÈRE

Etablir un budget auprès des banques afin d'évaluer sa capacité d'emprunt.

02

CHOIX DU FONCIER

Compromis de vente avec conditions suspensives d'obtention de prêt et de permis de construire (réalisé chez un notaire).

03.1

ÉTUDE DE PRIX DU PROJET

Choix de la typologie souhaitée parmi le catalogue du Constructeur ou étude personnalisée / définition des prestations.

06

PERMIS DE CONSTRUIRE

Dépôt du dossier de PC par le Constructeur
Affichage / Purge / Constat.

05

DEMANDE DE FINANCEMENT

- Banque
- Les aides : PTZ, Province Sud.

04

CONTRAT DE CONSTRUCTION

Signature d'un CCMI, d'un descriptif technique, des plans avec le Constructeur : définition à prix et délais convenus du produit. Définition des appels de fonds.

03.2

ÉTUDE DE PRIX DES FRAIS ANNEXES

Taxes, sol, concessionnaires, frais divers.



02 LES DÉMARCHES TECHNIQUES

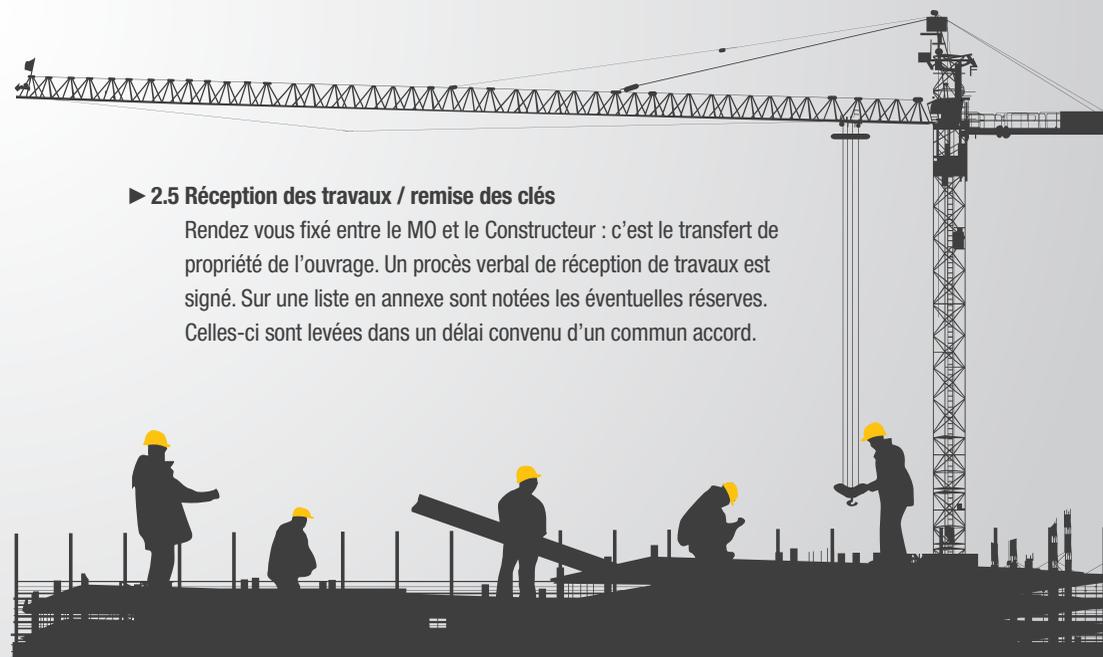


1. AVANT OUVERTURE (DÉMARRAGE) DU CHANTIER

- ▶ 1.1 Obtention financement définitif et acquisition du foncier
- ▶ 1.2 Etude de sols / demande prévision
- ▶ 1.3 Choix des couleurs, matériaux
- ▶ 1.4 Validation des équipements (plan électricité, plomberie, ...)
- ▶ 1.5 Mise en place / vérifications concessionnaires, bornes
- ▶ 1.6 Décennale et contrôle technique (charge du Constructeur)
- ▶ 1.7 Formalités administratives d'ouverture (déclaration d'ouverture de chantier)
- ▶ 1.8 Demande de devis concessionnaires définitifs

2. PHASE CONSTRUCTION

- ▶ 2.1 Ordonner le démarrage des travaux au Constructeur
- ▶ 2.2 Terrassement / implantation à valider avant démarrage Gros œuvre
- ▶ 2.3 Gros œuvre / Fondation : réalisation au mètre (quantité réelle et réalisation des fondations) + fourniture par le Constructeur des éléments justifiant les plus values avec validation bureau de contrôle
- ▶ 2.4 Les étapes clés
 - Hors d'eau
 - Hors d'air
 - Equipements
 - FinitionsLes modifications sont possibles en cours de travaux avec accord des 2 parties et avenant au CCMi



▶ 2.5 Réception des travaux / remise des clés

Rendez vous fixé entre le MO et le Constructeur : c'est le transfert de propriété de l'ouvrage. Un procès verbal de réception de travaux est signé. Sur une liste en annexe sont notées les éventuelles réserves. Celles-ci sont levées dans un délai convenu d'un commun accord.

02.2 LES DÉMARCHES TECHNIQUES



3. APRÈS LES TRAVAUX

► 3.1 DOE A l'issue des travaux et à la réception, le Constructeur remettra le dossier des ouvrages exécutés.

Ce dossier comprendra tous les éléments techniques (plans, références,...) qui ont été nécessaires à l'exécution et qui permettront d'apporter des modifications si le Maître d'Ouvrage le souhaite par la suite.

On y trouve généralement :

- Les plans d'exécution des réseaux / des structures
- Les choix couleurs
- Les choix des produits
- Les choix des équipements

► 3.2 Les conformités des constructions

Délivrées par les services instructeurs du PC, elles concernent l'assainissement et la voirie si ces travaux sont réalisés par le Constructeur.

Il fera les démarches nécessaires à leur obtention. La conformité générale est délivrée suite à la réception des deux précédentes.

► 3.3 Garanties

Le Constructeur doit garantir minimum 1 an tous les ouvrages et équipements dissociables : c'est le parfait achèvement. Le Maître d'ouvrage informera le Constructeur des éventuels dysfonctionnements.

► 3.4 Assurances

Le Constructeur a souscrit auprès d'une compagnie d'assurance et pour le compte du Maître d'ouvrage une assurance décennale. Il remettra les jours suivants la réception la police d'assurance cf 1.6. Il aura au préalable levé les éventuelles réserves du Contrôleur Technique.

03 CONCLUSION

RÉUSSIR SON PROJET DE CONSTRUCTION

▷ Se poser les bonnes questions notamment sur ses objectifs personnels.

▷ Anticiper les risques en s'appuyant sur des professionnels de l'immobilier et de la construction.





SI VOUS SOUHAITEZ DES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES,
N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER. NOTRE ÉQUIPE EST À VOTRE DISPOSITION.

6 rue Fleming | Ducos

Tél : **24 77 10**

Fax : **27 16 08**

E-Mail : assistante-administrative@tropic-villas.nc

 www.tropic.nc