



ACHYLLES

Cahier des charges de l'opération globale promotion et gestion immobilière

Ce document relate les critères systématiquement examinés lorsque la direction qualité sélectionne et valide un programme en l'état futur d'achèvement. Avant la commercialisation de tout programme en VEFA, il est renseigné par Achylles puis, le cas échéant complété par un représentant de notre partenaire.

DÉNOMINATION DU PROGRAMME :

« NOM DE LA RESIDENCE » :

ADRESSE DE LA RESIDENCE :

DENOMINATION DU PARTENAIRE :

« NOM DU PARTENAIRE » :

ADRESSE DU PARTENAIRE :

LOI PINEL

ZONE, € maximum du m2 à la location

Est ici précisé la zone (A, A bis, B1, B2) relative à l'adresse du programme, ceci permettant de valider le loyer fixé. N.B : Le concept est étudié pour une optimisation des charges facturées au propriétaire : limitation du nombre d'étages, chauffage et eau chaude à la charge du locataire.

CARACTÉRISTIQUES

....

....

....

....

....

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

....

....

....

....

....

SÉLECTION EN AMONT PAR CRITÈRES GÉNÉRAUX SYSTÉMATIQUES	Cocher	Observation
QUALIFICATION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ		
RECHERCHE FONCIÈRE		L'emplacement du programme, autrement dit du foncier est le gage de réussite de l'investissement.
ADÉQUATION DU PRODUIT À LA DEMANDE LOCATIVE		En dépit des garanties proposées de très bon niveau, nous nous assurons que le produit justifie d'une pression locative.
CONCEPTION ARCHITECTURALE		L'ergonomie des résidences fidélise la clientèle de locataires, réduisant ainsi le turn-over et représente un bonus à la revente.
LOCATION ET GESTION DU PRODUIT		<p>2 configurations possibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Notre partenaire construit et exerce une activité d'administration de bien ; il est alors qualifié d'opérateur global - Achylles maîtrise la gestion du produit pour une optimisation de l'aspect logistique.

QUALIFICATION HISTORIQUE	Cocher	Observation
ANTÉRIORITÉ DU GROUPE		
SOLIDITÉ FINANCIÈRE		
QUALIFICATION TECHNIQUE GÉNÉRALE	Cocher	Observation
GARANTIE EXTRINSÈQUE DE BON ACHÈVEMENT		<p>Quelle banque ?</p> <p>Une garantie extrinsèque est dans la majorité des cas fournie par une banque qui s'impliquera dans la finalisation du projet en cas de défaillance financière du partenaire.</p>
VIABILITÉ DU PERMIS DE CONSTRUIRE		Date d'obtention du permis
RÉFÉRENCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE		N° du permis de ?
PURGE DU RECOURS DE TIERS		<p>Date de purge</p> <p>La requête de la date de purge de recours de tiers permet de vérifier que la commercialisation ne sera pas obérée pour désaccord sur la construction de la part de tiers</p>
GARANTIE OU ASSURANCE « BIENNALE »		<p>Pendant deux ans à compter de la date de livraison, l'entrepreneur, le constructeur ou le vendeur sont garants du bon fonctionnement des éléments d'équipement. Sont qualifiés d'éléments d'équipement ceux susceptibles d'être ôtés ou remplacés sans détériorer le support tels que volets, robinetterie, équipements ménagers.</p>
GARANTIE OU ASSURANCE « DÉCENNALE »		<p>Pendant dix ans, l'acquéreur bénéficie d'une garantie qui couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables ou qui rendent le logement impropre à sa destination (toiture défectueuse, défaut d'étanchéité impliquant des infiltrations ...)</p>
ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE		<p>L'opérateur doit souscrire à une assurance permettant d'obtenir réparation rapidement puisque l'assureur a pour mission de se retourner.</p>
RÈGLEMENT EN COPROPRIÉTÉ		<p>Ce document est identique pour chaque copropriétaire et doit être précieusement conservé par le propriétaire bailleur qui en fournira copie aux locataires.</p>
RÉFÉRENCE CADASTRALE		<p>La connaissance des références cadastrales permet de situer le foncier et d'en vérifier l'environnement à court et moyen terme auprès de la mairie.</p>

QUALIFICATION TECHNIQUE PARTICULIERE BBC	Cocher	Observation
LABELS PHONIQUES		La nouvelle réglementation acoustique (NRA) concerne toutes les habitations neuves dont le permis de construire est postérieur à janvier 1996. La réglementation acoustique applicable à tous les bâtiments résidentiels neufs dont le permis de construire est postérieure à janvier 1996 fixe des exigences minimales (non représentatives du confort acoustique) en matière d'isolement par rapport aux tiers.
LABELS ACOUSTIQUES		La nouvelle réglementation acoustique (NRA) concerne toutes les habitations neuves dont le permis de construire est postérieur à janvier 1996. La réglementation acoustique applicable à tous les bâtiments résidentiels neufs dont le permis de construire est postérieure à janvier 1996 fixe des exigences minimales (non représentatives du confort acoustique) en matière d'isolement par rapport aux tiers.
LABELS ÉLECTRIQUES		Ce label permet au locataire de réguler sa consommation d'électricité et de ne pas quitter prématurément l'habitation sous prétexte que la facture de chauffage, eau chaude et électricité s'avère trop élevée.
LABELS THERMIQUES RT 2012		<p>La RT 2012 est applicable à tous les permis de construire :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Déposés à compter du 28 octobre 2011 pour certains bâtiments neufs du secteur tertiaire et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU ; -Déposés à partir du 1er janvier 2013 pour tous les autres bâtiments neufs à usage d'habitation.

AMÉNAGEMENT DES SITES : CRITÈRES DE STANDING	Cocher	Observation
PÉRIMÈTRE SÉCURISÉ		
PARKINGS PRIVATIFS AVEC MARQUAGE ET NUMÉROTATION AU SOL		
AMÉNAGEMENT D'ESPACES VERTS COMMUNS ENGAZONNÉS, PAYSAGERS		
ÉCLAIRAGE PAR BORNES AVEC COMMANDE PAR SONDE		
AMÉNAGEMENT DE BALCONS		
AMÉNAGEMENT DE JARDINS PRIVATIFS		
AMÉNAGEMENT DE TERRASSES		
DISPOSITIFS D'ACCÈS AUX HALLS SÉCURISÉS : COMBINÉ INTERPHONE ET DIGICODE		
AMÉNAGEMENTS COLLECTIFS SUR OPTION FACULTATIVE		Piscine Ascenseur ...

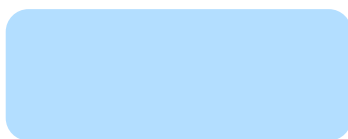
AMÉNAGEMENT DES SITES CRITÈRES DE STANDING	Cocher	Observation
<p>PÉRIMÈTRE SÉCURISÉ</p> <p>-BAIGNOIRE</p> <p>.....</p> <p>-ROBINETTERIE MITIGEUR</p> <p>.....</p> <p>-VASQUE ENCASTRÉE</p> <p>.....</p> <p>-MEUBLE BAS</p> <p>.....</p> <p>-MIROIR AVEC BANDEAU CACHE-LUMIÈRE</p> <p>.....</p> <p>-PRISE ALIMENTATION ET ÉVACUATION POUR MACHINE À LAVER</p> <p>.....</p>		<p>L'équipement des salles de bains et cuisines évite tout libre aménagement du locataire au détriment du propriétaire.</p>
<p>CUISINES AMÉNAGÉES</p> <p>- ÉQUIPÉES EN MOBILIER DE RANGEMENT</p> <p>.....</p> <p>- EVIER ENCASTRÉ EN INOX</p> <p>.....</p> <p>-VASQUE ENCASTRÉE</p> <p>.....</p> <p>-ROBINETTERIE MITIGEUR</p> <p>.....</p> <p>-PLAQUE DE CUISSON ENCASTRÉE</p> <p>.....</p> <p>-HOTTE ASPIRANTE</p> <p>.....</p> <p>-RÉFRIGÉRATEUR TABLE TOP</p> <p>.....</p>		<p>Pour les cuisines américaines dénuées de fenêtres.</p> <p>Pour les studios, T1, T2</p>
<p>INSTALLATIONS</p> <p>-ANTENNE DE RÉCEPTION PARABOLIQUE AVEC ÉQUIPEMENT NUMÉRIQUE</p> <p>.....</p> <p>-PRODUCTION D'EAU CHAUDE</p> <p>.....</p> <p>-CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE PAR CONVECTEURS MURAUX À THERMOSTAT INCORPORÉ OU COLLECTIF GAZ</p>		

QUALIFICATION FONCIERE	Cocher	Observation
<p>ÉXIGENCE DE PROXIMITÉ DE CENTRES ÉCONOMIQUES ET COMMERCIAUX:</p> <p>-RÉSEAUX DE TRANSPORT URBAINS</p> <p>-GROUPES SCOLAIRES</p> <p>-ZONES COMMERCIALES OU COMMERCE</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	
ABSENCE DE SOURCE DE NUISANCE SONORE OU VECTEUR DE POLLUTION.		
ETUDE PROSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE DE LA ZONE À MOYEN TERME.		
CONTROLE QUALITE	Cocher	Observation
INTERNE À ACHYLLES : VALIDATION SYSTÉMATIQUE DE LA SITUATION ET DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE SUR VISITE PAR INGÉNIEUR QUALITÉ OU ASSOCIÉ À ACHYLLES.		Se référer à la fiche descriptive du produit relatant les informations vérifiables d'environnement et de prix.
EXTERNE À ACHYLLES : VALIDATION DE LA SITUATION ET DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE PAR CLIENTS.		Visite possible sur demande Délais d'organisation 10 jours.
CONTRÔLE DU CHANTIER PAR BUREAU DE CONTRÔLE CERTIFIÉ.		Exemple: VERITAS / SECURITAS

QUALIFICATION PAR CRITERES DE LOCATION MINIMUM	Cocher	Observation
GARANTIE DE VERSEMENT EN CAS DE LOYERS IMPAYÉS SUR 24 MINIMUM		
PRISE EN CHARGE DE DÉGRADATIONS À HAUTEUR DE 6000 EUROS MINIMUM		
GARANTIE ABSENCE DE LOCATAIRES SUR PÉRIODE MINIMALE DE 6 MOIS CONSÉCUTIFS PENDANT 9 ANS		
LES RÉSIDENCES SÉLECTIONNÉES FONT L'OBJET D'UNE MIXITÉ LOCATAIRE/ PROPRIÉTAIRE, IMPLIQUANT UNE PERSPECTIVE DE REVENTE. LES RÉSIDENCES SÉLECTIONNÉES FONT L'OBJET D'UNE MIXITÉ LOCATAIRE/ PROPRIÉTAIRE, IMPLIQUANT UNE PERSPECTIVE DE REVENTE.		
PRIX PACK		
PRISE EN CHARGE DES FRAIS D'ACTE		
PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE GARANTIE DU PRÊT (HYPOTHÈQUE OU CAUTION)		
PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE DOSSIERS BANCAIRES		
PRISE EN CHARGE DES INTÉRÊTS INTERCALAIRES		
ASSURANCE DOMMAGES - OUVRAGES		

SERVICE CLIENT	Cocher	Observation
DÉLAI DE RÉPONSE AUX REQUÊTES DU CLIENT SOUS 48 HEURES		Le client est en droit de poser toute question relative à son investissement. Son interlocuteur privilégié est le consultant. En cas d'absence ou d'indisponibilité de celui-ci, le client pourra s'adresser à l'assistante back office de l'agence dont il relève.
AIDE AU REMBOURSEMENT DES INTÉRÊTS INTERCALAIRES		Achylles est à votre disposition pour vous faciliter le remboursement des intérêts intercalaires par le partenaire. Vous n'aurez qu'à nous fournir par fax ou e-mail un état mensuel de votre compte bancaire, objet du prélèvement.
CONFORMITÉ DU PRIX ANNONCÉ PAR L'OPÉRATEUR AU PRIX DU MARCHÉ :		Est ici mentionnée l'évaluation du prix du produit par rapport aux prix du Neuf et de l'ancien réhabilité de bonne facture. Ce calcul sous forme de moyenne est issu de cinq sources mentionnées dans la fiche descriptive du produit. Les sources les plus fréquemment utilisées relèvent de sondages effectués auprès d'agences immobilières locales, sites internet reconnus, guide des valeurs vénales, guide de l'immobilier neuf et dossiers de presse à jour recensant les prix de l'immobilier par quartier.
ORGANISATION PERSONNALISÉE DE VISITES DES SITES SUR REQUÊTE DU CLIENT		Dans un souci de qualité d'organisation, les visites sur site sont programmées 15 jours minimum avant date de visite sélectionnée. t.:interlocuteur sera un collaborateur Valeurs Actives ou un représentant du partenaire selon disponibilités.
ORGANISATION DE LA REVENTE SUR REQUÊTE DU CLIENT		Achylles est habilité à revendre le produit sur demande du client, aux conditions de marché.

Signature :



GARANTIES : RECAPITULATIF DES GARANTIES SECURISANT LE MONTAGE	Cocher	Observation
<p>1. GARANTIES DU CONSTRUCTEUR</p> <p>-BIENNALE</p> <p>.....</p> <p>-DÉCENNALE</p> <p>.....</p> <p>-GARANTIES DOMMAGE-OUVRAGES</p> <p>.....</p>		
<p>2. GARANTIES DU GESTIONNAIRE</p> <p>-MISE EN PLACE DU PREMIER LOCATAIRE</p> <p>.....</p> <p>-IMPAYÉS</p> <p>.....</p> <p>-CARENCE LOCATIVE</p> <p>.....</p> <p>-DÉGRADATIONS</p> <p>.....</p> <p>-DÉPART FURTIF DU LOCATAIRE OU « CLOCHE DE BOIS»</p> <p>.....</p> <p>-FRAIS JURIDIQUES D'EXPULSION DU LOCATAIRE</p> <p>.....</p>		
<p>3. GARANTIE BANCAIRE DE PARFAIT ACHÈVEMENT</p>		
<p>4. AGRÉMENT DU PARTENAIRE BANCAIRE FINANÇANT L'OPÉRATION DU CLIENT</p>		
<p>5. AGRÉMENT DES ASSURANCES VOUÉES À PROTÉGER LE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR DE TOUT LITIGE OU ÉCART DE TRÉSORERIE</p>		
<p>6. VALIDATION DU PROJET PAR LE NOTAIRE AU COURS D' UN RENDEZ-VOUS DE « PROCURATION »</p>		
<p>AUTRES ...</p>		