

www.sasntp.fr 02.54.32.25.08



QUESTIONNAIRE D'ÉTUDE

GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

La SAS NTP et ses partenaires vous proposent de vous accompagner dans chaque étape de la réalisation de votre projet de garanties (GFA, DO, CNR, TRC, RCMO). Le présent questionnaire est un document contractuel et ne peut être exploité que dans la mesure où il est dûment complété, signé et accompagné des éléments et informations demandés. Toutes les questions doivent avoir une réponse, y compris celles par Oui ou Non (à entourer).

L'ensemble des informations qui nous sont communiquées sont confidentielles et strictement limitées à notre usage. Ce sont des éléments d'appréciation du risque qui servent de base au calcul du tarif applicable.

Les documents numérisés seront privilégiés et devront correspondre au format PDF, DOC et XLS.

MINIMUMS REQUIS : 2M€ de prix de vente et 1,3M€ de coût de construction

Complétez la demande d'adhésion avec les pièces demandées et envoyez votre dossier complet à l'adresse suivante :

souscription@sasntp.fr

PRESENTATION GENERALE DU PROMOTEUR

Nom / Raison Sociale : _____

Forme Juridique : _____ Capital social : _____ €

Date de création : _____

Adresse : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Tel : _____ Fax : _____ Site internet : _____

N° RCS : ____ / ____ / ____ Ville : _____

Dirigeant(s) : _____

Répartition du capital social :

Nom : _____ %

Nom : _____ %

Nom : _____ %

Nom : _____ %

Interlocuteur : _____

Tel : _____ Portable : _____

E-mail : _____

Au cours du dernier exercice :

▪ Chiffre d'affaires HT du dernier exercice : _____ €

▪ Nombre d'opérations de VEFA ayant fait l'objet d'une DOC (Déclaration d'Ouverture de Chantier) : _____

Chiffre d'affaires HT correspondant : _____ €

▪ Chiffre d'affaires HT prévisionnel de l'exercice en cours : _____ €

▪ Quel(s) organisme(s) vous délivre(nt) les Garanties Financières d'Achèvement ?

_____ Encours autorisé : _____ €

_____ Encours autorisé : _____ €

Au cours des 10 dernières années, l'un des organismes ayant délivré une Garantie Financière d'Achèvement a-t-il fait l'objet d'un appel en garantie ? Oui Non

▪ Quel(s) assureur(s) vous délivre(nt) les Assurances Techniques et Responsabilité Civile ?

- Dommages-Ouvrage / CNR : _____
- Tous Risques Chantier : _____
- Responsabilité Civile Maître d’Ouvrage : _____

• **DOCUMENTS A PRODUIRE (à adapter selon la situation)**

- Plaquette ou note de présentation de la société de Promotion
- Principales références
- Statuts à jour de la société de Promotion
- K-bis récent de la société de Promotion
- Dernier bilan (liasse fiscale) de la société de Promotion
- Bilan consolidé du Groupe
- CV ou note de présentation des associés
- CV des responsables techniques
- Organigramme du Groupe
- Note de présentation et fonctionnement du « service après-vente » (suivi levée de réserves, année de parfait achèvement,...)
- État de sinistralité émanant des précédents assureurs DO, CNR, TRC et RCMO sur 5 ans, indiquant les date de DOC des opérations, le montant des primes et le montant des sinistres
- Fiche patrimoniale des dirigeants

PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

Description sommaire de l'opération :

Nom du programme : _____

Type d'opération : _____

SHON de l'opération : _____ m² Nombre de bâtiments : _____ Nombre de lots : _____

Adresse : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Souscripteur : _____

Maître d'ouvrage : _____

Agissant en qualité de **Vendeur d'immeuble à construire (article 1646-1 du Code Civil) et/ou de Vendeur après achèvement (article 1792-1 2° du Code Civil)**

I - SUPPORT JURIDIQUE DE L'OPERATION (SCI, SCCV, SARL,...)

Nom/Raison Sociale : _____

Forme Juridique : _____ Capital social : _____ €

Date de création : _____

Adresse : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Tel : _____ Fax : _____

N° RCS : ____ / ____ / ____ Ville : _____

Dirigeant(s) : _____

Répartition du capital social :

Nom : _____ %

Nom : _____ %

Nom : _____ %

Nom : _____ %

Interlocuteur : _____

Tel : _____ Portable : _____

E-mail : _____

• **DOCUMENTS A PRODUIRE**

Statuts de la structure abritant l'opération de promotion

K-bis de la structure abritant l'opération de promotion

II – ASPECT REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

A) Notaire

Nom : _____

Adresse : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Tel : _____ Fax : _____

B) Références cadastrales

Code postal : _____ Ville : _____

Section : _____ Lieu-dit : _____

Numéro : _____ Superficie : _____

C) Autorisations administratives

Autorisations obtenues à ce jour :

▪ Permis de démolir : Oui Non Sans objet

N° de Permis de démolir : _____

Délivré le : _____ par : _____

▪ Permis de construire : Oui Non

N° de Permis de construire : _____

Délivré le : _____ par : _____

Affiché : Oui Non

Purgé : Oui Non

▪ Autres autorisations et/ou autorisations demandées non encore obtenues

- **DOCUMENTS A PRODUIRE (à adapter selon la situation)**

- Titre de propriété du terrain ou promesse de vente
- Certificat d'urbanisme
- Autorisations obtenues (Permis de démolir, Permis de construire, Permis modificatif, Arrêtés de lotir, autres autorisations,...)
- Ensemble des plans nécessaires à ces demandes d'autorisations
- Constat d'affichage par huissier sur site ou en Mairie
- Attestation de non recours des tiers
- Règlement et cahier des charges du lotissement
- Statuts de l'association syndicale
- Copie du contrat chargeant un architecte DPLG de signer la Déclaration d'Achèvement des Travaux

III – ASPECT FINANCIER DE L'OPERATION

Montant des fonds propres affectés à l'opération : _____ € Financement bancaire sollicité : Oui Non

Origine : _____ Banque : _____

Crédit terrain : _____ € Crédit promoteur : _____ € Bilan financier prévisionnel en date du _____

	HT	TVA	TTC
1 / CHARGE FONCIERE (taxes comprises)			
	€	€	€
2/ HONORAIRES TECHNIQUES			
	€	€	€
3/ TRAVAUX (VRD inclus)			
	€	€	€
4/ FRAIS ET HONORAIRES DE GESTION			
	€	€	€
5/ FRAIS ET HONORAIRES DE COMMERCIALISATION			
	€	€	€
6/ DIVERS			
	€	€	€
SOUS-TOTAL			
	€	€	€
TVA RESIDUELLE			
	-	€	€
TOTAL PRIX DE REVIENT			
	€	-	€
PRIX DE VENTE			
	€	-	€
MARGE PREVISIONNELLE			
	€	-	€

- **DOCUMENTS A PRODUIRE (à adapter selon la situation)**

- Justificatif des apports en fonds propres
- Demande de prêt ou si le financement bancaire est déjà obtenu joindre la lettre d'accord pour la mise en place du concours
- Bilan financier détaillé HT et TTC
- Planning prévisionnel de trésorerie (mois par mois)
- RIB du compte bancaire de l'opération

IV – ASPECT COMMERCIAL DE L'OPERATION

Mode de commercialisation (interne, réseau, agence, ...) : _____

Date de début de la commercialisation : _____

Montant des réservations à ce jour : _____ €

Nombre de lots réservés à ce jour : _____

- **DOCUMENTS A PRODUIRE (à adapter selon la situation)**

- Contrat de réservation type
- Grille des prix de revient et des prix de vente (nature et n° des lots, surface de chacun en m², prix TTC)
- Liste des lots réservés attestée par notaire
- État des lots à commercialiser
- Descriptif de vente + plans
- Règlement de copropriété et état descriptif de division (ou division en volume)
- Contrat avec le commercialisateur
- Plaquettes et documents commerciaux

IV – ASPECT TECHNIQUE DE L'OPERATION

1) Désignation :

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Habitat collectif | <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Construction bois |
| <input type="checkbox"/> Bureaux | <input type="checkbox"/> Commerce | <input type="checkbox"/> Maisons en rangées |
| <input type="checkbox"/> Maison unifamiliale | <input type="checkbox"/> Maisons jumelées | |
| <input type="checkbox"/> Divers (à préciser) _____ | | |

2) Travaux avec intervention sur existants : OUI NON

3) Destination :

- | | | |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| • Usage propre ou locatif | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| • Vente | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| • Habitation principale ou secondaire | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

4) Nombre de :

bâtiments : _____ logements : _____ locaux professionnels : _____

garages : _____ caves : _____ sous/sols : _____ piscines : _____

Autre, précisez : _____

En cas d'opérations mixtes, précisez approximativement la part du montant des travaux correspondant à chaque catégorie.

5) Dates de l'opération de construction :

- Date d'ouverture de chantier : _____
- Date du commencement des travaux : _____
- Date de l'achèvement prévisionnel des travaux : _____
- Date de réception prévisionnelle de l'ouvrage : _____

6) Les chiffres de l'opération de construction :

- Montant des honoraires : (*) _____ € TTC
- Montant des travaux tous corps d'état incluant ceux de VRD : _____ € TTC
- Coût total prévisionnel (travaux + honoraires) : _____ € TTC

(*) Architecte, technicien et autres personnes liées au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, ainsi que le contrôleur technique agréé

7) Caractéristiques de chaque bâtiment

IDENTIFICATION DES BATIMENTS (**) Suivant repérage au plan	Surface au sol	SHOB	SHON	Nb Logts	Nb commerces	Nb Etages (*)	Nb Sous- sols

(*) Sur le rez-de-chaussée

(**) Si bâtiments supplémentaires, joindre un tableau en annexe

Le chantier comporte-t-il des travaux :

- ◆ De démolition OUI NON
- ◆ De battage ou forage de pieux OUI NON
- ◆ De puits, galeries, injections OUI NON
- ◆ De parois moulées dans le sol OUI NON
- ◆ De cuvelage OUI NON
- ◆ De transformation d'ouvrages existants OUI NON
- ◆ De reprise en sous-œuvre OUI NON
- ◆ D'assèchement et pompage OUI NON
- ◆ De dérivation de cours d'eau OUI NON
- ◆ De battage, arrachage de palplanches OUI NON

En cas de réponse affirmative à une ou plusieurs de ces questions, joindre une note d'information et un plan de détail si ces renseignements ne figurent pas dans les pièces contractuelles.

Par ailleurs, concernant l'opération de construction :

- ◆ Des murs sont-ils mitoyens ? OUI NON
- ◆ Les travaux sont-ils de technique courante ? OUI NON
- ◆ Installation de panneaux photovoltaïques ? OUI NON
- ◆ Présence d'une piscine intérieure ou en terrasse ? OUI NON
- ◆ Réalisation de verrières et assimilés (ensembles menuisés vitrés etc.) ? OUI NON
- ◆ Revêtements durs en façades (pierres agrafées, collées) ? OUI NON
- ◆ Réalisation de murs de soutènement ? OUI NON
- ◆ Réalisation de murs rideaux ? OUI NON
- ◆ Présence de verre agrafé ou collé (V.E.C. V.E.A.) ? OUI NON
- ◆ Chauffage au sol ? OUI NON
- ◆ Chauffage collectif ? OUI NON

Matériaux, matériels et équipements non traditionnels à incorporer à l'ouvrage : OUI NON

Si oui, préciser la nature de ceux-ci et la référence de l'avis technique (CSTB)

8) Les études de sols

Les études de sol sont obligatoires pour tous les ouvrages neufs.

Conditions géologiques et hydrauliques :

- Une étude de sol a-t-elle été faite : OUI NON
- Dans la négative, nature du sol et du sous-sol : _____
- Niveau des eaux souterraines : _____
- Pente du terrain en % : _____

V – LES CONSTRUCTEURS PARTICIPANT A L'OPERATION

1) BET Étude de sol

NOM	ADRESSE	MISSIONS (suivant listing ci-dessous)	HONORAIRES TTC PREVUS

Missions géotechniques :

- G1 – Études géotechniques préalables
- G11 – Étude géotechnique préliminaire de site
- G12 – Étude géotechnique d'avant-projet
- G2 – Étude géotechnique de projet
- G3 – Étude et Suivi géotechniques d'exécution
- G4 – Supervision géotechnique d'exécution
- G5 – Diagnostic géotechnique

2) Maître d'œuvre (architectes, maîtres d'œuvre et autres BET)

NOM	ADRESSE	MISSION (suivant listing ci-dessous)		HONORAIRES TTC PREVUS
		a	b	

(a) Conception

(b) Direction et surveillance des travaux

3) Contrôleur Technique

NOM	ADRESSE	MISSION (suivant listing ci-dessous)	HONORAIRES TTC PREVUS

Type des missions de contrôle et d'étude

- L : Mission relative à la solidité des ouvrages et des éléments d'équipements indissociables
- LP : Mission relative à la solidité des ouvrages et des éléments d'équipements dissociables et indissociables
- S : Mission relative à la sécurité des personnes dans les constructions
- TH : Mission relative à l'isolation thermique des ouvrages
- PH : Mission relative à l'isolation acoustique des constructions
- H : Mission relative à l'accessibilité des constructions aux personnes handicapées
- PS : Mission relative à la protection parasismique
- P1 : Mission relative à la solidité des éléments d'équipement non indissociablement liés
- F : Mission relative au fonctionnement des installations
- BRD : Mission relative au transport des brancards dans les constructions
- LE : Mission relative à la solidité des existants
- AV : Mission relative à la stabilité des avoisinants
- GTB : Mission relative à la gestion technique du bâtiment
- ENV : Mission relative à l'environnement
- HYS : Mission relative à l'hygiène et à la santé dans les bâtiments
- CO : Mission relative à la coordination des missions de contrôle
- PV : Recollement des procès verbaux d'essais d'installations
- DEM : Mission relative à la solidité des ouvrages avoisinants en cas de démolition d'ouvrage existant
- ETB : Étude béton

4) Les entreprises chargées de l'exécution des travaux

a) Entreprise Générale

NOM	ADRESSE	MONTANT DES TRAVAUX TTC

b) Lots séparés ou groupement momentané d'entreprises

La liste des lots ci-après reprend strictement la nomenclature commune aux assureurs pour les activités BTP adoptée par la FFSA à effet du 1^{er} janvier 2011. Il conviendra de s'y référer pour la définition des activités (lien <http://www.ffsa.fr/sites/upload/reprise/docs/application/pdf/2010-02/epi2007abr64.pdf>)

LOT	NOM	ADRESSE	MONTANT DES TRAVAUX TTC
PREPARATION ET AMENAGEMENT DU SITE			
1 – Démolition			
2 – Terrassement			
3 – Amélioration des sols			
4 – VRD : Canalisations – Assainissement – Chaussées – Trottoirs – Pavage – Arrosage – Espaces verts			
5 – Montage d'échafaudage - Étalement			
6 – Traitement amiante			
7 – Traitement curatif (insectes xylophages – champignons)			

8 – Assèchement des murs			
STRUCTURE ET GROS OEUVRE			
9 – Fondations spéciales			
10 – Maçonnerie et béton armé sauf précontraint in situ			
11 – Béton précontraint in situ			
12 – Charpente et structure en bois			
13 – Charpente et structure métallique			
CLOS ET COUVERT			
14 - Couverture			
15 – Étanchéité de toiture, terrasse et plancher intérieur			

16 – Étanchéité et imperméabilisation de cuvelage, réservoirs et piscines			
17 – Calfeutrement protection, imperméabilité et étanchéité des façades			
18 – Menuiseries extérieures			
19 – Bardages de façade			
20 – Façades - Rideaux			
21 – Structures et couvertures textiles			
DIVISIONS - AMENAGEMENTS			
22 – Menuiseries intérieures			
23 – Plâtrerie – Staff – Stuc - Gypserie			
24 – Serrurerie - métallerie			

25 – Vitrerie – Miroiterie			
26 - Peinture			
27 – Revêtement de surfaces en matériaux souples et parquets flottants			
28 – revêtement de surfaces en matériaux durs – Chapes et sols coulés			
29 – Isolation thermique – Acoustique – Frigorifique			
LOTS TECHNIQUES			
30 – Plomberie			
31 – Installations thermiques de génie climatique			
32 – Fumisterie			
33 – Installations d'aéraulique et de conditionnement d'air			

34 - Électricité			
35 – Four et cheminée industriels			
36 - Ascenseurs			
37 – Piscines			
38 – Maison ossature bois			
39 – Géothermie			

VI – MAITRE D'OUVRAGE PARTICIPANT A LA CONSTRUCTION

Assume-t-il en lieu et place d'un locateur d'ouvrage :

- ◆ La mission complète ou partielle de conception ? OUI NON
- ◆ La mission complète ou partielle de direction, surveillance de chantier ? OUI NON
- ◆ L'exécution (en tout ou partie) des travaux ? OUI NON
Si oui, lesquels ?

VII – LES AVOISINANTS

- Les bâtiments avoisinants sont-ils situés à moins de 10 mètres du chantier ? OUI NON
- Dans l'affirmative, existe-t-il un référé préventif ? OUI NON
- La construction se situe à moins de 500 mètres d'un cours d'eau ? OUI NON
- La construction se situe dans une zone relevant d'un plan de prévention des risques OUI NON
- Dans l'affirmative, existe-t-il un référé préventif ? OUI NON
- Les bâtiments avoisinants ont-ils une structure béton armé ? OUI NON
- Y'a-t-il des travaux de reprise en sous œuvre des avoisinants ? OUI NON
- Les travaux sont-ils effectués sur des bâtiments occupés ? OUI NON
- Le chantier est-il gardienné ? OUI NON
- Dans l'affirmative, 24h/24 ou précisez les heures : de _____ h à _____ h

- **DOCUMENTS A PRODUIRE (à adapter selon la situation)**

- Plans (plans de situation, masse, coupe, façades), si possible en A3
- Plans d'existants, avant et après travaux
- La Déclaration d'Ouverture de Chantier
- Le(s) rapport(s) d'étude de sol
- Le Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP)
- Les devis descriptifs des travaux (Cahiers des Clauses Techniques Particulières - CCTP)
- Les contrats de louage d'ouvrage signés de toutes les entreprises intervenants dans la construction
- Les conventions de maîtrise d'œuvre (architecte et/ou bureaux d'études)
- Le contrat d'assistance au maître d'Ouvrage
- La (les) convention(s) passée (s) avec le(s) contrôleur(s) technique
- Le rapport Initial du Contrôleur Technique, ainsi que tout rapport modificatif ou avenant
- Le planning des travaux
- Les attestations d'assurance Responsabilité Civile décennale **valable à la date d'Ouverture de Chantier (D.O.C)** et faisant expressément référence à la loi du 4 janvier 1978, de tous les intervenants réputés « Constructeur » au titre de l'article 1792-1 du code civil, et précisant **la désignation exacte de l'activité concernée** selon la nomenclature commune aux assureurs pour les activités BTP adoptée par la FFSA, ainsi que **le montant de la garantie accordée** qui doit être au moins égale au coût total définitif de la construction.

- Les attestations d'assurance Responsabilité Civile de droit commun de tous les intervenants désignés.
- Toute note ou document inhérent au contexte environnemental du site (classement parasismique de la zone concernée, présence connue de la nappe phréatique,...)
- S'il y a lieu, l'Étude d'impact réalisée permettant d'évaluer les conséquences du programme sur l'environnement
- S'il y a lieu, préconisations archéologie préventive
- S'il y a lieu, référé préventif ou constat d'huissier contradictoire en présence d'un expert en cas d'avoisinants

* * *

Fait à _____ Le _____

Signature (veuillez parapher chaque page du présent formulaire) et cachet du Souscripteur

Annexe 1

Définition des travaux de technique courante

Par travaux de technique courante, on entend les ouvrages répondant aux caractéristiques suivantes :

- ouvrages dont la réalisation est conçue dans les documents contractuels avec des matériaux et suivant des modes de construction auxquels il est fait référence dans les Documents Techniques Unifiés (DTU) ou dans les documents édités par les pouvoirs publics (notamment les fascicules du C.C.T.G applicables aux marchés de travaux publics) ou les normes françaises (NF) homologuées ou les règles professionnelles et documents techniques des organismes professionnels ou plus généralement matériaux et modes de construction traditionnels.
- ouvrages ou procédés ayant fait l'objet d'un Avis Technique du CSTB et n'appartenant pas à une famille mise en observation par la C2P (Commission Prévention Produits de l'Agence Qualité Construction). La liste des procédés mis en observation est publiée semestriellement par le Moniteur des travaux publics et du bâtiment et consultable sur le site Internet de l'Agence Qualité Construction (www.qualiteconstruction.com).