

SPF
VOTRE DOSSIER
DE RÉSERVATION
OUVERT



SPF CINE

B

ATTESTATION SIGNATURE ÉLECTRONIQUE



Notre choix s'est porté sur la plateforme française Yousign pour votre signature électronique. Au delà de leur technologie certifiée, YouSign propose une expérience utilisateur d'une grande simplicité.

La partie ci-dessous sera complétée au fur et à mesure du processus de signature.

Ce dossier est composé du contrat de réservation et de ses annexes

Vous trouverez ci-dessous les signatures numériques.

Réservataire

Je reconnais avoir lu l'ensemble des documents présentés et accepte de les signer électroniquement.

Co-réservataire

Je reconnais avoir lu l'ensemble des documents présentés et accepte de les signer électroniquement.

Contre signature du dossier par Domitys Invest

 **yousign** est une solution de signature électronique sécurisée et conforme aux exigences du règlement 910/2014 du Parlement européen et du Conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifiée conforme à la norme européennes ETSI EN 319 411-1 et inscrite sur la liste de confiance de l'Agence nationale de la sécurité des systèmes informatiques.



SPF CINE

B

DOSSIER DE RÉSERVATION

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DU RÉSERVATAIRE :

1

COMPLÉTEZ LES DOCUMENTS SUIVANTS

- Fiche connaissance client et fiche projet**
Renseignez, datez et signez les documents
- Contrat de réservation (conditions générales et particulières)**
Renseignez, paraphez toutes les pages et signez les documents
- Notice descriptive**
Paraphez toutes les pages
- État des risques et pollution**
Paraphez toutes les pages
- Mécanisme de récupération de TVA pendant la construction**
Renseignez, datez et signez les documents
- Mandat de TVA**
Renseignez et faire signer le mandat de récupération de TVA
- Fiche d'accord pour notification du contrat de réservation par voie électronique**
Renseignez, datez et signez les documents
- Fiche d'accord pour notification du projet d'acte par voie électronique**
Renseignez, datez et signez les documents
- Dossier exploitant (promesse de prise à bail, projet de bail, liste du mobilier...)**
Renseignez, paraphez toutes les pages et signez les documents

2

INTÉGREZ AU DOSSIER DE RÉSERVATION ET FAIRE PARAPER

- Plan de masse
- Plan d'étage
- Plan du logement
- Le(s) plan(s) annexes (cave ou parking)
- Annexe offre commerciale (le cas échéant)

3

RASSEMBLEZ LES DOCUMENTS SUIVANTS

- 1 copie des pièces d'identité en cours de validité
- 1 justificatif de domicile de moins de 3 mois
- 1 chèque de dépôt de garantie ou justificatif de virement
- Personne morale : Kbis + extrait des statuts
- Si apport total ou partiel, compléter la déclaration sur l'honneur de l'origine des fonds et joindre le justificatif

4

REVOYEZ TOUS LES DOCUMENTS SI LA SIGNATURE DU DOSSIER EST EN VERSION PAPIER À

DOMITYS INVEST
27 rue James Watt 37200
TOURS



Le dossier de réservation est à faire en **1 exemplaire original** si acceptation de la notification du contrat de réservation par voie électronique et en **2 exemplaires originaux** si notification par voie postale.

Nous vous rappelons que certains documents peuvent être réactualisés au cours de la commercialisation. Nous vous remercions de vérifier sur votre extranet que vous utilisez bien les derniers documents en vigueur. Enfin, merci de **ne pas agrafez** les documents.

B

SPF CINE



B

SPF CINE

B

FICHE CONNAISSANCE CLIENT

Les informations collectées resteront strictement confidentielles

VOTRE CONSEILLER

Prénom et Nom Société

VOTRE IDENTITÉ

VOUS

Civilité Monsieur Madame
Nom Nom de jeune fille

Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil

Date de naissance Lieu de naissance Département

Nationalité

Pièce d'identité présentée Carte Nationale d'Identité Passeport Titre de séjour

Adresse

Code postal Ville Pays

E-mail

Tél. portable

Tél. domicile

Vous êtes En activité Profession actuelle

Retraité(e) Ancienne profession

Politiquement exposé Fonction exposée

Code CSP Revenus annuels nets

Êtes-vous déjà loueur en meublé ? Oui Non

Si Oui, quel est votre régime fiscal Micro BIC Réel

VOTRE CONJOINT(E)

Civilité Monsieur Madame
Nom Nom de jeune fille

Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil

Date de naissance Lieu de naissance Département

Nationalité

Pièce d'identité présentée Carte Nationale d'Identité Passeport Titre de séjour

Adresse

Code postal Ville Pays

E-mail

Tél. portable

Tél. domicile

Vous êtes En activité Profession actuelle

Retraité(e) Ancienne profession

Politiquement exposé Fonction exposée

Code CSP Revenus annuels nets

Êtes-vous déjà loueur en meublé ? Oui Non

Si Oui, quel est votre régime fiscal Micro BIC Réel

B

SITUATION FAMILIALE

Célibataire En union libre Pacsé(e) Marié(e) Divorcé(e) Veuf(ve)

Date et lieu de mariage le à

Date et lieu de pacs le à

Régime matrimonial

Date et tribunal du jugement de divorce le à

VOS OBJECTIFS

Quels sont vos objectifs en matière d'investissement ?

(Vous avez la possibilité de cocher plusieurs cases)

- Vous constituer un patrimoine pour en disposer à terme (projet futur)
- Disposer de revenus complémentaires futurs pour votre retraite
- Disposer de revenus complémentaires immédiats
- Transmettre un capital : préparer votre succession
- Diversifier votre patrimoine
- Réduire vos d'impôts
- Autres :

CONFIDENTIALITÉ ET TRAITEMENT DES DONNÉES

La société DOMITYS INVEST est une filiale du groupe AEGIDE, responsable du traitement de données à caractère personnel mis en œuvre aux fins de gestion des clients et prospects en matière de conseil en investissements immobiliers et financiers. Ce traitement est nécessaire à la conclusion ou à l'exécution d'un contrat auquel vous êtes partie.

A ce titre nous prenons les mesures propres à assurer la protection et la confidentialité de vos données à caractère personnel, dans le respect des dispositions de la loi Informatique et Libertés n°78-17 modifiée et du Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016.

Conformément à la loi Informatique et Libertés modifiée et au Règlement Général sur la Protection des Données, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, d'opposition au traitement de vos données, et du droit de définir des directives relatives au sort de vos données après votre décès. Vous pouvez exercer vos droits, en adressant un courrier électronique auprès de notre Délégué à la Protection des Données (DPO) : dpo@domitys-invest.fr et en joignant la photocopie d'un justificatif d'identité.

Pour en savoir plus sur le traitement de vos données à caractère personnel, nous vous invitons à prendre connaissance de notre Politique de Protection des Données accessible à l'adresse : www.domitys-invest.fr/donnees-personnelles-et-politiques-de-confidentialite

SIGNATURE(S)

J'atteste de l'exactitude des informations ci-dessus et je reconnaissais avoir été informé que celles-ci sont obligatoires. Par ailleurs, j'autorise mon conseiller à communiquer toutes les informations pertinentes pour l'exercice de ses diligences énoncées aux articles L.561-5 et L.561-6 notamment du Code monétaire et financier. Ces informations pourront également avoir des fins statistiques.

Fait le
À

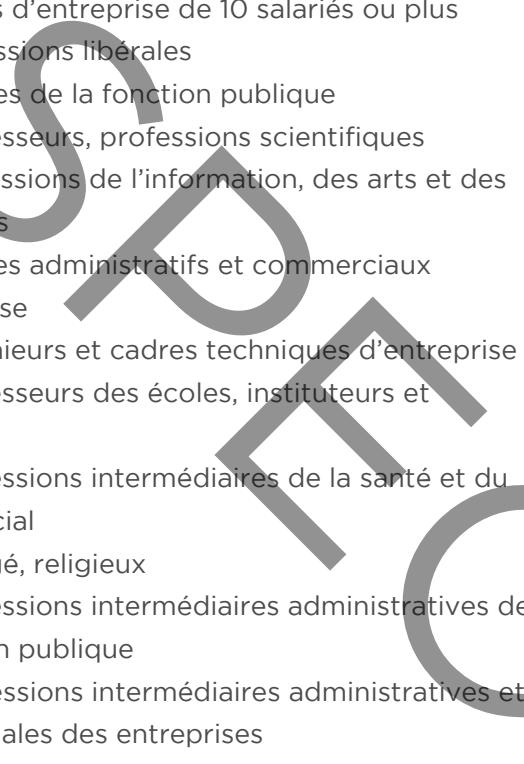
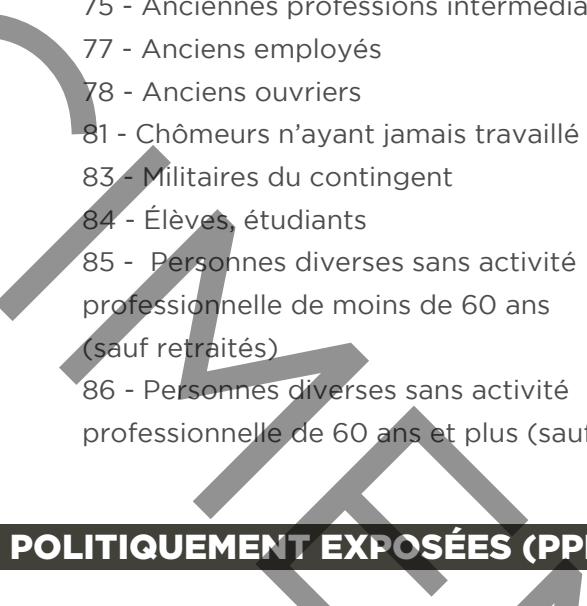
Vous

Vote conjoint(e)

B

ANNEXE

NOMENCLATURE DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES (CSP)

- 
- 11 - Agriculteurs sur petite exploitation
 - 12 - Agriculteurs sur moyenne exploitation
 - 13 - Agriculteurs sur grande exploitation
 - 21 - Artisans
 - 22 - Commerçants et assimilés
 - 23 - Chefs d'entreprise de 10 salariés ou plus
 - 31 - Professions libérales
 - 33 - Cadres de la fonction publique
 - 34 - Professeurs, professions scientifiques
 - 35 - Professions de l'information, des arts et des spectacles
 - 37 - Cadres administratifs et commerciaux d'entreprise
 - 38 - Ingénieurs et cadres techniques d'entreprise
 - 42 - Professeurs des écoles, instituteurs et assimilés
 - 43 - Professions intermédiaires de la santé et du travail social
 - 44 - Clergé, religieux
 - 45 - Professions intermédiaires administratives de la fonction publique
 - 46 - Professions intermédiaires administratives et commerciales des entreprises
 - 47 - Techniciens
 - 48 - Contremaîtres, agents de maîtrise
 - 52 - Employés civils et agents de service de la fonction publique
 - 53 - Policiers et militaires
 - 54 - Employés administratifs d'entreprise
 - 55 - Employés de commerce
 - 56 - Personnels des services directs aux particuliers
 - 62 - Ouvriers qualifiés de type industriel
 - 63 - Ouvriers qualifiés de type artisanal
 - 64 - Chauffeurs
 - 65 - Ouvriers qualifiés de la manutention, du magasinage et du transport
 - 67 - Ouvriers non qualifiés de type industriel
 - 68 - Ouvriers non qualifiés de type artisanal
 - 69 - Ouvriers agricoles
 - 71 - Anciens agriculteurs exploitants
 - 72 - Anciens artisans, commerçants, chefs d'entreprise
 - 74 - Anciens cadres
 - 75 - Anciennes professions intermédiaires
 - 77 - Anciens employés
 - 78 - Anciens ouvriers
 - 81 - Chômeurs n'ayant jamais travaillé
 - 83 - Militaires du contingent
 - 84 - Élèves, étudiants
 - 85 - Personnes diverses sans activité professionnelle de moins de 60 ans (sauf retraités)
 - 86 - Personnes diverses sans activité professionnelle de 60 ans et plus (sauf retraités)
- 

DÉFINITION DES PERSONNES POLITIQUEMENT EXPOSÉES (PPE)

2.1 Les fonctions concernées sont les suivantes :

Chef d'Etat, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission Européenne ; membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen ; membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours ; membre d'une cour des comptes ; dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ; ambassadeur, chargé d'affaires, consul général et consul de carrière ; officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ; membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique ; dirigeant d'une institution internationale publique créée par un traité.

2.2 Les personnes concernées sont les suivantes :

Une personne de la famille : le conjoint ou le concubin notoire ; le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ; en ligne directe, les descendants, descendants et alliés, au premier degré, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère.

Une personne de l'entourage, étroitement associée : une personne physique identifiée comme étant le bénéficiaire effectif d'une personne morale conjointement avec vous ; une personne entretenant des liens d'affaires étroits avec vous.



FICHE PROJET D'INVESTISSEMENT LOCATIF MEUBLÉ

VOTRE INVESTISSEMENT

Type d'investissement :

 LMP LMNP Classique Censi Bouvard

MODE DE DÉTENTION

En propre Quotité acquéreur % Quotité co-acquéreur %

En société Si la case en « Société » est cochée, merci de remplir l'encadré personne morale

PERSONNE MORALE

Dénomination sociale

Formule juridique

Capital social

Adresse du siège sociale

Code postal

Ville

Numéro de RCS

Lieu du RCS

Représentant légal

En sa qualité de

E-mail du représentant légal

Tél. portable

CARACTÉRISTIQUES DE VOTRE INVESTISSEMENT

PROGRAMME IMMOBILIER

Numéro(s) de lot

Niveau(s) de logement

Type(s) de logement

Surface(s) habitable(s)

Surface de(s) terrasse(s)/balcon(s)

Surface de(s) jardin(s)

Numéro(s) de(s) parking

Numéro(s) de(s) cellier (s)/cave (s)

VOS CONDITIONS D'INVESTISSEMENT

Valeur HT

Montant TVA

Valeur TTC

Prix du ou des logement(s) (A)

Prix du ou des parking(s) (B)

Prix de la ou des cave(s) (C)

Prix de vente total promoteur (=A+B+C)

Estimation des frais d'actes

Frais d'établissement de RCP

Prix des meubles

Loyer annuel pris à bail

B

LE FINANCEMENT DE VOTRE INVESTISSEMENT

Total à financer
Type de financement Comptant À crédit Apport
Montant à emprunter Organisme préteur
Type de prêt Durée Taux % Taux ADI %

INFORMATIONS SUR L'ORIGINE DES FONDS

	Montant	Précision sur l'origine des fonds
<input type="checkbox"/> Épargne
<input type="checkbox"/> Donation/héritage
<input type="checkbox"/> Vente d'actifs immobiliers
<input type="checkbox"/> Cession d'actifs financiers
<input type="checkbox"/> Cession d'actifs professionnels
<input type="checkbox"/> Réemploi de fonds
<input type="checkbox"/> Gain au jeu
<input type="checkbox"/> Prestations/indemnités
<input type="checkbox"/> Autres

Vous avez la possibilité de cocher plusieurs cases.

Dans tous les cas, un justificatif est obligatoire pour finaliser l'enregistrement de votre investissement.

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA SIGNATURE DE VOTRE INVESTISSEMENT

- Acceptez-vous de signer votre dossier de réservation par voie électronique ? Oui Non
Comment souhaitez-vous recevoir votre code d'authentification pour la signature électronique ? E-mail SMS
Autorisez-vous le Notaire du programme à vous notifier votre projet d'acte en lettre recommandée électronique ? Oui Non
Souhaitez-vous être assisté par votre Notaire pour la signature des actes authentiques ? Oui Non
Si oui, veuillez préciser le nom de votre Notaire et l'adresse de son étude
Maître de l'étude de à

JUSTIFICATIFS À JOINDRE POUR QUE VOTRE DOSSIER SOIT COMPLET

- La copie d'une pièce d'identité en cours de validité pour chaque acquéreur
 Un justificatif de domicile de moins de 3 mois pour chaque acquéreur
 Un Kis certifié conforme et un extrait des statuts en cas d'acquisition par une personne morale
 Un chèque de dépôt de garanti ou un justificatif de virement d'un montant de € à l'ordre de
 le(s) justificatif(s) d'origine(s) de fonds en cas d'apport total ou partiel

SIGNATURE(S)

J'atteste de l'exactitude des informations ci-dessus et je reconnaissais avoir été informé que celles-ci sont obligatoires. Par ailleurs, j'autorise mon conseiller à communiquer toutes les informations pertinentes pour l'exercice de ses diligences énoncées aux articles L.561-5 et L.561-6 notamment du Code monétaire et financier. Ces informations pourront également avoir des fins statistiques.

Fait le
À

Acquéreur

Co-acquéreur

B

SPF CINE

B

SPF

DÉCLARATION
SUR L'HONNEUR
DE L'ORIGINE
DES FONDS

—

FEZ

B

SPF CINE

B

Déclaration sur l'honneur de l'origine des fonds

La déclaration d'origine des fonds fait partie intégrante des mesures de contrôle obligatoire permettant de vérifier que la réglementation sur la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme a été respectée.

IDENTITÉ

ACQUÉREUR

Mme M.

Nom :

Prénom(s) :

ACQUÉREUR 2 (le cas échéant)

Mme M.

Nom :

Prénom(s) :

IDENTITÉ DE L'ACQUÉREUR

Le titulaire du compte bancaire est-il l'acquéreur : OUI NON

Si non, identité du titulaire du compte :

(si réponse négative, préciser le lien avec le client en complétant les observations ci-dessous, et en fournissant une copie de la pièce d'identité du payeur en cours de validité : carte nationale, passeport ou carte de séjour) :

Adresse du payeur (si différent de l'acquéreur) :

Justificatif du lien de parenté entre le client et le tiers payeur (à joindre obligatoirement si l'acquéreur est différent du payeur)

Montant du versement :

Vous attestez les fonds versés par :

En provenance :

Émanant de l'établissement suivant :

- Donation / Héritage (Acte notarié ou copie du courrier avec l'objet du règlement et du chèque émis par le notaire)
- Vente d'un bien immobilier (Acte notarié ou copie de l'Acte de vente et/ou du chèque émis par le notaire)
- Vente d'actifs mobiliers (Acte notarié ou copie du relevé d'opération de vente des titres)

Copie du livret de famille, d'un acte notarié, d'un extrait d'acte de naissance ou de mariage, du PACS...

OPÉRATION

Chèque émis par le client
 Virement du compte du client

Chèque émis par un tiers
 Virement du compte d'un tiers

Métropole

DOM-TOM

Étranger :

Gain au jeu (Copie de la lettre chèque)

Epargne (Relevé de portefeuille ou de comportement ou copie de l'avis d'imposition sur demande)

Prestations / indemnités (Copie des bulletins de salaires ou du courrier ou du chèque émis par l'entreprise)

Vente de société (Acte de vente)

Réemploi des fonds (Copie du relevé d'opération)

Autre (Tout justificatif mentionnant le montant et l'origine du versement) :

Justificatifs : toute pièce probante émanant d'une administration ou d'un établissement financier permettant de justifier l'origine des fonds (liste non exhaustive)

DÉCLARATION

Je certifie sur l'honneur que les fonds n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment et que les éléments figurant sur la présente "Déclaration sur l'honneur de l'Origine des Fonds" sont exacts et conformes à la réalité.

Fait à

Le

Signature(s) de
«Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements fournis sur le présent document»

Nom et Prénom du conseiller :
Signature du conseiller

B

SPF CINE

B

SPF
CONTRAT
DE RÉSERVATION
MEN

B

SPF CINE

B

CONTRAT DE RESERVATION

RSS L'AUBIER DE TILIA

Réservataire(s) acquéreur :
Co-acquéreur :

Se compose de :

- Conditions particulières et générales
- Notice descriptive
- Plan(s) :
- Plan(s) parkings extérieurs
- Plan(s) celliers et caves
- Plan de masse
- Etat des Risques et Pollutions
- Annexe vente HT
- Lettre d'accompagnement DG
- Kit comptable proposé LMNP
- Bail commercial LMNP
-
-
-
-

Votre Conseiller commercial :

Tél :

Mail :

B

SPF CINE

> CONDITIONS PARTICULIÈRES

Entre : **LE RESERVANT**, SCCV CHATEAURENARD L'AUBIER DE TILIA, SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE, au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé 25 ALLEE VAUBAN CS 50068 59562 LA MADELEINE CEDEX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 891516353

Représenté par : NEXITY IR REGION SUD

Et **AEGIDE PROMOTIONS**, SARL au capital de 179.280 €, dont le siège social est à Paris (75116), 42 avenue Raymond Poincaré, immatriculé au RCS de Paris sous le numéro 432 085 389, représentée par Monsieur Jean-Marie FOURNET, Gérant.

Et **LE RESERVATAIRE**,

Nom(s) et prénom(s) ou dénomination sociale si le RESERVATAIRE est une entreprise :

Demeurant / domiciliée à (adresse, département, pays) :

1- Projet : RSS L'AUBIER DE TILIA

- Adresse : 0000 CHE DES TILLEULS 13160 CHATEAURENARD
- N° de Permis de construire PC0130271900064, accordé en date du 24/02/2020
Par la commune de **CHATEAURENARD**.
- Schéma d'accèsion : Copropriété Copropriété horizontale Division parcellaire
- Notaire(s) des ventes : Maître EYROLLES, 52 BLD DU ROI RENE AIX EN PROVENCE 13100 AIX EN PROVENCE
- Notaire du client :
- Destination des biens : Investissement locatif meublé Investissement locatif nu
 Résidence principale

Désignation des lots réservés :

Lot / Type	Numéro	Surfaces prévisionnelles (habitable, annexes, terrain)	Prix TTC TVA %
Appartement ou maison <i>Balcon, loggia, terrasse</i> Parking(s)€
LOT(S) ANNEXE(S) <i>Box / Garage(s)</i> <i>Cave</i> <i>Terrain</i>€€€
PRIX TOTAL HT			
PRIX TOTAL TTC			

B

2- Prix global TTC (en lettres) :

Sous réserve de la clause de majoration et/ou d'actualisation visée au paragraphe prix des conditions générales. En sus de ce prix, lors de la signature de l'acte authentique de vente, le **RESERVATAIRE** supportera les frais et honoraires du notaire afférents à l'acte de vente, relatifs à ses prêts, ainsi que sa quote-part des frais de rédaction, d'établissement et de publication du règlement de copropriété, des statuts d'ASL et du cahier des charges.

Conditions particulières :

Ces conditions et modalités sont indiquées au niveau de(s) annexe(s) jointe(s) au contrat dont un exemplaire est remis au RESERVATAIRE.

3- Délai prévisionnel de la signature de l'acte : en MARS 2021

4- Trimestre prévisionnel d'achèvement et de livraison : T4 2022

5- Echelonnement prévisionnel du prix global TTC en % :

Le prix sera réglé selon l'échéancier ci-dessous, en fonction de l'avancement des travaux.

	% Appel de fonds	CUMUL
Signature d'acte	5.00	5.00
Démarrage des travaux	10.00	15.00
Démarrage des fondations	10.00	25.00
Achèvement des fondations	10.00	35.00
Plancher bas rez de chaussée	10.00	45.00
Plancher haut de rez de chaussée	10.00	55.00
Hors d'eau	15.00	70.00
Démarrage cloisonnement	10.00	80.00
Démarrage des revêtements de sol	10.00	90.00
Achèvement des travaux	5.00	95.00
Livraison	5.00	100.00

Cet échéancier pourra être ajusté en fonction de l'avancement des travaux, selon le planning qui sera confirmé lors de la régularisation de l'acte authentique de vente.

6- Dépôt de garantie à la réservation : 1000 € pour un T1, 2000 € pour un T2 et 3000 € pour un T3.

par chèque n° sur libellé à l'ordre du CREDIT FINANCIER LILLOIS* ou du Notaire de l'opération* selon l'ordre indiqué sur la lettre d'accompagnement du dépôt de garantie. (*rayer la mention inutile)

par virement émis par à créditer sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire au CREDIT FINANCIER LILLOIS* ou chez le Notaire de l'opération*, selon RIB indiqué sur la lettre d'accompagnement du dépôt de garantie (*rayer la mention inutile)

7- Frais d'établissement du règlement de copropriété : 380 € par lot principal.

> CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AUX PRÊTS

1) CONDITION SUSPENSIVE (I)

Le présent contrat est consenti et accepté sous la condition suspensive de l'obtention par le **RESERVATAIRE** d'un financement pouvant comporter plusieurs prêts :

- D'un montant de :
- au taux maximum de : % (hors assurances)
- sur une durée maximum de : années
- auprès de l'organisme :

(Ou tout autre organisme de prêt pouvant se substituer)

B

Le **RESERVATAIRE** déclare, qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce crédit,
- Que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les Banques et Établissements financiers,
- Qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs, ni des cautions éventuelles,
- Que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, être mises en place.

➔ OBLIGATION DU RESERVATAIRE

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à fournir sans retard tous renseignements et documents nécessaires pour permettre le dépôt du dossier dans les **15 jours** de la réception par lettre recommandée **des présentes** conformément à l'article 72 de la loi du 13 décembre 2000 reprise aux conditions générales (Article L271-1 du CCH).

Il devra en justifier à première demande au **RESERVANT**, faute de quoi, ce dernier pourrait invoquer la caducité des accords. Le **RESERVATAIRE** s'engage à effectuer toutes les formalités nécessaires pour obtenir l'accord de prêt **dans un délai maximum d'1 mois** de la demande de prêt.

En cas du refus de prêt par le premier établissement financier, le **RESERVATAIRE** s'oblige à constituer et à redéposer son dossier auprès d'un autre organisme financier, qui pourrait si besoin lui être proposé par le **RESERVANT**, dans les quinze jours de la notification du refus de prêt. Dans cette hypothèse, le délai de réalisation de la condition ci-dessus sera prorogé d'un mois.

➔ REALISATION DE LA CONDITION

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par le simple avertissement écrit de l'établissement prêteur, informant que le prêt est accordé.

Si la condition suspensive n'était pas réalisée pour un fait ne dépendant pas de la volonté du **RESERVATAIRE** dans le délai de 2 mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu. Le dépôt de garantie sera alors restitué au **RESERVATAIRE**.

OU

2) PAIEMENT COMPTANT (I)

Par application de l'article L313-42 du Code de la Consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que pour le financement du logement faisant l'objet de la présente réservation, il n'envisage pas de contracter un emprunt ; ce financement doit être assuré par la totalité de ses deniers personnels, ou assimilés. Il apposera ci-après avant sa signature la mention suivante :

(Je reconnaissais avoir été informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans le présent contrat, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions du code de la consommation relative au crédit immobilier)

(I) Rayer la mention inutile

> CONDITIONS GÉNÉRALES

La Société de Construction représentée par son mandataire ci-après dénommée le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE**, dont le nom et l'adresse sont indiqués aux conditions particulières du présent contrat, se placent dans le cadre des dispositions des articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), plus spécialement des articles R 261-28 à R 261-31 de ce code ci-après intégralement reproduits.

B

➔ ARTICLE R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

➔ ARTICLE R 261-29

*Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du **RESERVATAIRE** dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des **RESERVATAIRES** des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique et spécial comportant une rubrique par **RESERVATAIRE**.*

➔ ARTICLE R 261-30

*Le **RESERVANT** doit notifier au **RESERVATAIRE** le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.*

➔ ARTICLE R 261-31

*Le dépôt de garantie est restitué sans retenue, ni pénalité au **RESERVATAIRE** :*

- a) *Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;*
- b) *Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;*
- c) *Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;*
- d) *Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;*
- e) *Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.*

Dans les cas prévus au présent article, le **RESERVATAIRE** notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

IL A ÉTÉ CONVENU ET D'ABORD EXPOSÉ CE QUI SUIT :

EXPOSÉ :

Le **RESERVANT** a acquis ou envisage d'acquérir un terrain sur lequel il projette de réaliser une opération de construction en une ou plusieurs tranches d'une résidence services seniors.

Pour cette opération, la société a obtenu ou a entrepris d'obtenir les autorisations administratives (permis de démolir, permis de construire) dont les caractéristiques sont reprises au paragraphe 1) des conditions particulières. La réalisation de cette opération est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, technique et financier.

Le **RESERVANT** se réserve la faculté de ne pas donner suite à son projet si l'appréciation des études poursuivies et des démarches entreprises montre que l'opération n'est pas possible ou qu'en raison de ses risques, elle n'est pas souhaitable.

Si l'opération était commencée et était réalisée par tranches, la société se réserve expressément toute liberté quant à la nature et aux délais d'exécution des constructions prévues dans les autres tranches, avec la faculté de ne pas réaliser ou de modifier les constructions projetées dans ces autres tranches.

B

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le **RESERVANT** dans les conditions de l'article L 261-15 du CCH, s'engage à l'égard du **RESERVATAIRE** à lui réserver les biens et droits immobiliers ci-avant désignés au paragraphe 1) des conditions particulières et à lui en offrir la vente pour autant que soient réunies les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération, le tout comme il est dit dans l'exposé qui précède, ce dont le **RESERVATAIRE** prend acte.

Aux présentes sont annexés une notice descriptive indiquant la nature et la qualité des matériaux, les éléments d'équipements particuliers, ainsi qu'un plan du logement, les caractéristiques et la consistance figurant dans ces annexes ayant un caractère prévisionnel.

CADUCITÉ DU CONTRAT :

Dans le cas où le **RESERVANT** n'aurait pas acquis le terrain à construire dans le délai convenu pour la conclusion du contrat définitif, il pourra considérer que la présente réservation est réputée non avenue, chaque partie étant alors libérée de tout engagement, sans indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie dont il est parlé ci-après étant restitué au **RESERVATAIRE** dans un délai de 3 (trois) mois. Il en irait notamment de même dans le cas où le **RESERVANT** n'aurait pas, dans ledit délai, obtenu le permis de construire visé aux conditions particulières.

DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX :

Si le projet se réalise, le **RESERVANT** prévoit que les locaux, objets du présent contrat, seront achevés au cours du trimestre prévu au paragraphe 4) des conditions particulières. Ce délai fixé prévisionnellement pourra être recalé lors de la signature de l'acte authentique pour tenir compte du contexte spécifique et des difficultés particulières liées au montage de l'opération, au démarrage des travaux et/ou à leur exécution.

Dans le cas où le **RESERVANT** serait amené à accepter des travaux supplémentaires avant l'achèvement de la construction, ceux-ci auront dû faire l'objet d'un devis dument accepté par le **RESERVATAIRE** qui vaudra renonciation au délai de livraison ci-dessus prévu. Cette demande de travaux supplémentaires ne pourra, en aucun cas, faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au contrat de base.

PRIX :

Le prix convenu entre les parties est celui repris au paragraphe 2) des conditions particulières. Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée incluse, à l'exclusion des frais de l'acte de vente et éventuellement d'emprunt. En outre en cas de modification du taux actuel de TVA, ce prix sera modifié de l'incidence de cette variation. Ce prix déterminé au jour des présentes hors éventuels effets financiers découlant de contraintes particulières d'ordres administratif, technique, archéologique ou environnemental est prévu pour être définitif et non révisable.

Dans l'hypothèse de la survenance de l'une ou de plusieurs contraintes ci-avant définies, le **RESERVANT** se réserve la faculté, ce qui est accepté par le **RESERVATAIRE**, de modifier le prix de vente afin de tenir compte des effets financiers induits par les contraintes particulières visées ci-dessus.

Dans ce cas, et nonobstant l'application de l'article R 261-31 b du CCH reproduit en tête des présentes, le **RESERVATAIRE** pourra, sous huit jours de la réception de la modification du prix de vente par le **RESERVANT**, notifier à ce dernier son refus d'accepter cette modification, et demander l'annulation des présentes et la restitution du dépôt de garantie, sans indemnité d'aucune sorte entre les parties, et pour quelle que raison que ce soit.

De ce fait, le **RESERVANT** ne prendra pas en considération la franchise de 5% prévue par l'article R 261-31 b du CCH. Sans réponse du **RESERVATAIRE** à la modification du prix dans le délai sus indiqué, le prix sera majoré ainsi qu'il a été indiqué supra.



ACTUALISATION DU PRIX :

Le prix éventuellement majoré et porté dans l'acte de vente sera ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est régularisé à l'expiration du délai maximum d'un mois à compter de la notification du projet de l'acte de vente. Il pourra être toutefois modifié en fonction des variations du taux de TVA exigible lors de l'encaissement des fractions du prix de la vente.

Au cas où l'acte authentique n'aurait pas été signé par le **RESERVATAIRE** à l'expiration du délai d'un mois susvisé, le prix sus-indiqué pourra, à la seule demande du **RESERVANT**, être actualisé en fonction de la variation de l'indice BT 01 dans la limite de 70% de la variation de cet indice.

L'indice de base est le dernier publié au jour des présentes. L'indice à appliquer pour déterminer le prix actualisé est le dernier publié au jour de la signature de l'acte de vente.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU REGIME LMP/LMNP ET/OU DISPOSITIF « CENSI-BOUWARD »

Si le **RESERVATAIRE** envisage de se soumettre au régime LMP/LMNP et/ou au dispositif dit Censi-Bouvard (article 199 sexvicies du CGI). (voir conditions sur www.nexity.fr).

Mention est ici faite que le **RESERVANT** ne garantit nullement et en aucune façon un quelconque régime fiscal lié à la location, ni d'éventuels avantages fiscaux pouvant en être attendus par le **RESERVATAIRE** qui entend soumettre son bien au régime du LMP/LMNP et/ou au dispositif dit Censi-Bouvard (article 199 sexvicies du CGI).

De son côté, le **RESERVATAIRE** déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à l'investissement réalisé dans le cadre LMP ou LMNP et/ou celui du dispositif dit Censi-Bouvard (article 199 sexvicies du CGI).

Conditions financières particulières relatives aux modalités de paiement du prix, à la location et conditions de remboursement de la TVA :

La présente réservation est réalisée dans une résidence fournissant les prestations définies à l'article 261-D-4 du Code Général des Impôts, qui permet l'assujettissement à la TVA de l'acquisition et la récupération de la TVA par l'acquéreur.

Le **RESERVATAIRE** a la possibilité de récupérer la TVA grevant l'acquisition du ou des biens objet de la présente réservation, sous réserve du respect des conditions et obligations permettant l'assujettissement des loyers à la TVA.

Le **RESERVATAIRE**, simultanément à l'acquisition des biens, s'engage à donner à bail commercial à un exploitant unique les locaux aménagés faisant l'objet des présentes à compter de leur mise à disposition par le **RESERVANT**, pour une durée de onze ans.

Le **RESERVATAIRE** est informé s'agissant de la récupération de la TVA de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la 20e année suivant celle de l'acquisition.

L'article 207 III 1 de l'annexe II du Code Général des Impôts précise les cas où l'acquéreur est redevable d'une fraction de la taxe antérieurement déduite, notamment si le bien immobilier est cédé avant le commencement de la 19e année qui suit celle de son acquisition et que la cession n'est pas soumise à la TVA.

Cette fraction est égale au montant de la déduction diminuée d'un vingtième par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis la date à laquelle le bien immobilier a été acquis. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Le **RESERVATAIRE** pourra se faire assister du cabinet comptable de son choix.

B

INFORMATIONS AU RESERVATAIRE :

- En cas d'investissement dans le cadre du dispositif LMNP et/ou CENSI BOURVARD

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

L'attention du **RESERVATAIRE** est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, défaillance de l'exploitant, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

Le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 sexvies du CGI entre dans le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI.

Le **RESERVATAIRE** est informé qu'en sa future qualité de bailleur il peut refuser le renouvellement du bail conclu avec le gestionnaire de la résidence avec services. Toutefois, dans ce cas, son attention est attiré sur le fait qu'il sera alors tenu au strict respect des dispositions du règlement de copropriété (souscription d'un contrat d'adhésion au Club et aux services DOMITYS) et qu'il devra, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer au gestionnaire une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L. 145-14 susvisé.

Le **RESERVATAIRE** pourra se faire assister du cabinet comptable de son choix.

GESTION DE LA RESIDENCE :

La réservation portant sur des biens situés dans une résidence dans laquelle un ensemble de services est proposé par le gestionnaire, encore dénommé exploitant, à ce titre et en vue de la gestion de ces services, le **RESERVATAIRE**, selon la destination qu'il entend donner aux biens réservés, prend les engagements suivants à l'égard de l'exploitant de la résidence :

- **Cas n°1 - RESIDENCE PRINCIPALE et SECONDAIRE** : si le **RESERVATAIRE** prévoit de résider lui-même dans le logement, il devra dès la remise des clés, souscrire auprès de l'exploitant de la résidence, la société Domitys, un contrat d'adhésion au Club et aux services DOMITYS relatif aux services dispensés dans la résidence, aux clauses et conditions figurant dans le dossier émanant de l'exploitant de la résidence mentionné ci-après.
- **Cas n°2 - LOCATION NUE** : si le **RESERVATAIRE** achète pour louer « nu » le logement, il s'engage, à faire souscrire au locataire, au plus tard le jour de la remise des clés, auprès de l'exploitant de la résidence, la société Domitys, un contrat d'adhésion au Club et aux services DOMITYS relatif aux services dispensés dans la résidence, aux clauses et conditions figurant dans le dossier émanant de l'exploitant de la résidence mentionné ci-après.
- **Cas n°3 - LOCATION EN MEUBLÉ** : si le **RESERVATAIRE** achète pour louer en meublé, il s'engage irrévocablement à conclure, au plus tard le jour de la livraison, un bail commercial meublé, portant sur le ou les bien(s) objet du présent contrat de réservation, avec l'exploitant de la résidence, la société Domitys, aux clauses et conditions figurant dans le dossier émanant de l'exploitant de la résidence mentionné ci-après.
- **Achat du mobilier** :
 - Le **RESERVATAIRE** s'engage irrévocablement à acquérir auprès de l'exploitant de la résidence, la société Domitys, le mobilier garnissant le ou les bien(s) objet du présent contrat de réservation, dont la liste et le prix de vente figurent dans le dossier émanant du gestionnaire remis à l'acquéreur concomitamment à la signature du contrat de réservation.

B

A titre purement et strictement informatif figurent, dans le dossier émanant de l'exploitant de la résidence remis concomitamment à la signature du contrat de réservation et mentionné ci-après, un modèle du contrat d'adhésion au Club et aux services DOMITYS relatif aux services dispensés dans la résidence (cas n°1 et n°2) ainsi qu'un modèle de bail commercial meublé (cas n°3).

DOSSIER EMANANT DE L'EXPLOITANT DE LA RESIDENCE :

Un dossier émanant de l'exploitant de la résidence est remis ce jour concomitamment au contrat de réservation, au **RESERVATAIRE**, qui le reconnaît.

Ce dossier contient :

- L'accusé de remise du « dossier » de l'exploitant
- Le modèle de contrat d'adhésion au Club et aux services DOMITYS
- Le modèle de bail commercial meublé,
- L'engagement de l'exploitant à prendre à bail meublé les biens acquis par le RESERVATAIRE et l'engagement de l'exploitant sur le montant du loyer,
- La liste et le descriptif du mobilier meublant le logement,
- Le bon de commande du mobilier avec les prix de vente.

Seul le gestionnaire est responsable des documents contenus dans ce dossier et des engagements qui en découlent, notamment en termes de loyers.

Le **RESERVANT**, pour sa part, a la seule qualité de promoteur vendeur en l'état futur d'achèvement d'un bien immobilier, sa responsabilité ne peut être mise en cause qu'en cette qualité, il ne saurait être responsable de la gestion et l'exploitation du bien.

CONCLUSION DE LA CONVENTION DÉFINITIVE

En cas de réalisation du projet susvisé, le **RESERVANT** s'oblige envers le **RESERVATAIRE** qui accepte cet engagement, à lui offrir au plus tard dans le délai fixé aux conditions particulières, dans les conditions prescrites par l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessus reproduit, de réaliser l'acquisition des locaux désignés dans les conditions particulières.

Cette offre d'acquérir lui sera faite avant l'expiration dudit délai et en même temps que lui sera notifié le projet d'acte de vente.

Le **RESERVATAIRE** disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour prendre la décision soit d'acquérir aux conditions du projet notifié, soit de ne pas acquérir.

La réalisation de la vente interviendra par devant le notaire désigné au paragraphe 1) des conditions particulières. Le **RESERVATAIRE** sera considéré comme renonçant à l'acquisition avec les conséquences ci-après stipulées sous le titre « **DÉPÔT DE GARANTIE** », s'il ne répond pas à cette offre.

Le défaut de signature de l'acte notarié de vente dans les délais et conditions ci-dessus indiqués rendra au **RESERVANT** sa pleine et entière liberté par la seule survenance du terme sans mise en demeure préalable, le **RESERVATAIRE** s'interdisant d'entraver de quelque manière que ce soit la libre disposition des locaux dont il s'agit.

L'acquisition proposée au **RESERVATAIRE** se fera en l'état futur d'achèvement et comportera notamment les dispositions suivantes :

a) L'acquisition sera garantie conformément aux articles R 261-17 à R 261-21 du CCH par l'intervention d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société de caution mutuelle ; ou bien, cette garantie pourra résulter des conditions propres à l'opération telles que définies aux articles R 261-18 et R 261-19 du CCH.

b) L'entrée en jouissance aura lieu après achèvement et paiement du solde du prix.

B

c) Financement : le **RESERVATAIRE** déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement et du paiement des sommes exigibles.

d) Le prix sera stipulé payable, en fonction de l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation sans pouvoir excéder 35 % aux fondations, 70 % au hors d'eau, 95 % à l'achèvement et ce conformément au tableau d'échelonnement visé au paragraphe 5- des conditions particulières. La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte conformément à l'échelonnement visé aux conditions particulières, le solde du prix stipulé payable après la signature de l'acte de vente sera exigible par fraction conformément au dit échelonnement.

e) Inscription de privilège pourra être prise au profit du vendeur qui se réservera également l'action résolatoire.

f) Tout versement non effectué à une échéance donnera lieu à un intérêt de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Le versement de cet intérêt devra intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette stipulation ne peut en aucun cas valoir accord de délai de règlement.

g) Les délais de livraison seront reportés en cas de survenance de cas de force majeure ou de causes légitimes telles que : les intempéries, la grève, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire d'une ou des entreprises, les injonctions administratives d'interrompre les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révoltes, cataclysmes ou accidents de chantier.

h) Le **RESERVANT** conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage et aura pouvoir irrévocable de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitution de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de dispositions et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné aux conditions particulières.

i) La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit, les frais et honoraires du notaire ainsi que les frais de rédaction, d'établissement et de publication du règlement de copropriété, statuts d'ASL, cahier des charges seront à la charge de l'acquéreur.

j) En raison des dangers existants sur tout le chantier, le **RESERVATAIRE** s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le **RESERVANT**, sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, le **RESERVATAIRE** s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le **RESERVANT**.

k) Dans l'hypothèse où l'achèvement des travaux serait intervenu avant la signature de l'acte authentique de vente, cette dernière ne pourra revêtir que la forme juridique d'une vente achevée. Toutefois, cette vente sera assujettie à l'article L 261-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, rendant ainsi applicable la garantie prévue par l'article 1646-1 du Code Civil.

l) Une tolérance de 5% sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux surfaces et aux cotes des plans annexés à l'acte de vente.

DÉPÔT DE GARANTIE :

En contrepartie de la présente réservation, le **RESERVATAIRE** verse à un compte spécial, ouvert à son nom, une somme d'un montant ne dépassant pas, conformément à la loi, 5% du prix de vente prévisionnel. Cette somme indisponible, inaccessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

1) S'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise.

2) Sera immédiatement restituée sans indemnité de part ni d'autre au bénéficiaire de la présente réservation, en cas d'usage de son droit de rétractation, dans le délai de 10 jours prévu par l'Article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

B

3) Sera restituée sans indemnité de part ni d'autre au bénéficiaire de la présente réservation dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'Article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation :

- En ce compris celui relatif à toute augmentation du prix sans application de la franchise légale de 5%
- Et le cas échéant, dans les quinze jours, si la condition suspensive prévue à l'article L313-41 du Code de la Consommation n'est pas réalisée, sans préjudice pour le **RESERVANT** d'obtenir réparation de la faute commise par le **RESERVATAIRE** pour non-respect de ses engagements en matière d'obtention de prêt.

4) Sera acquise au **RESERVANT** qui ne pourra demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le **RESERVATAIRE** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées aux 2) et 3) du présent paragraphe (voir aussi paragraphe «Conclusion de la vente Définitive»).

5) Ne constitue pas des arrhes au sens de l'Article 1590 du Code Civil.

DELAI DE RETRACTATION :

➔ **ARTICLE 72 de la loi numéro 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain codifié à l'article L271-1 du CCH.**

Conformément aux dispositions de l'Article 72 de la loi SRU du 13 décembre 2000 (article L271-1 du CCH) les parties conviennent expressément que le contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au **RESERVATAIRE**.

Le **RESERVATAIRE** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 10 (dix) jours à compter du lendemain de la date de la première présentation de la lettre recommandée. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

GARANTIES :

L'acte de vente rappellera l'existence de la garantie prévue aux articles R 261-17 et suivants du code de la construction et de l'habitation et garantissant l'achèvement de l'immeuble ou le remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

➔ **GARANTIE DES VICES ET DES DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS** (Article 1642-1 du Code Civil)

Le Vendeur ne sera déchargé qu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception des travaux, ou la prise de possession des biens par l'ACQUEREUR, des vices de construction ou des défauts de conformité apparents.

➔ **GARANTIE PHONIQUE**

Le premier occupant bénéficiera pendant un an de la garantie prévue à l'article L 111-11 du code de la construction et de l'habitation relative à la conformité des ouvrages aux exigences légales et réglementaires en matière d'isolation.

➔ **GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT** (Article 1792-6 du Code Civil)

La garantie de parfait achèvement d'un an, dont seule est débitrice l'entreprise envers le maître de l'ouvrage, couvre les désordres qui pourraient survenir dans un délai d'un an à compter de la réception des ouvrages.

➔ **GARANTIE BIENNALE** (Article 1792-3 du Code Civil)

B

Le Vendeur sera tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables, telle qu'elle est édictée par l'article 1792-3 du Code du code civil. Cette garantie est de deux ans suivants la réception des travaux.

➔ **GARANTIE DECENTNALE** (Article 1792 et 1792-2 du code civil)

Le Vendeur est responsable des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination (en l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement), susceptibles de survenir dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble.

Cette garantie s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. L'assurance dommages-ouvrages (DO), à laquelle le vendeur est tenu de souscrire et dont il transfère le bénéfice à l'acquéreur, préfinance les travaux de réparation de ces désordres

PREVENTION CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME :

Dans le cadre notamment d'une réservation, d'un achat ou de la vente d'un bien, un professionnel de l'immobilier est soumis à des obligations légales définies par le Code monétaire et financier relatives à la prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme qui le contraignent à exiger certaines informations de ses clients.

C'est pourquoi lors de la réservation et tout au long de la relation commerciale, le Réservant et/ou le Vendeur sera amené à poser des questions et à demander certains documents permettant de mieux connaître son client.

Le réservataire et/ou l'acquéreur pourra être invité à fournir notamment les informations et documents suivants :

Pour une personne physique :

- Copie de la pièce d'identité de chaque réservataire en cours de validité, comportant photo et signature
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Informations sur la profession de chaque réservataire
- Informations sur les revenus de chaque réservataire (avis d'imposition)
- Informations sur l'origine des fonds propres

Pour une personne morale :

- Kbis de moins de trois mois
- Statuts à jour
- Mandat/ Pouvoir – Pièce d'identité du signataire en cours de validité, comportant photo et signature
- Pièce d'identité du dirigeant social et de chaque associé détenant plus de 25% des parts ou actions de la société, en cours de validité, comportant photo et signature
- Information sur le chiffre d'affaire

ÉLECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et en cas de litige, les parties font élection de domicile en leurs siège(s) et domicile respectifs.

REGLEMENT DES LITIGES/ JURIDICTION COMPETENTE :

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable.

A défaut d'accord entre les parties et conformément au code de la consommation, le RESERVATAIRE a la possibilité de saisir un médiateur de la consommation. Le RESERVATAIRE est informé que le RESERVANT relève du médiateur de la consommation MEDIMMOCONSO, qui peut être saisi par voie postale : 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU ou par voie électronique à l'adresse suivante : contact@medimmoconso.fr

B

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du projet.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES :

LE RESERVANT en sa qualité de responsable du traitement, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel pour la gestion de la vente d'immeubles neufs. Ces traitements sont fondés sur l'exécution d'un contrat.

Le RESERVANT déclare appartenir au Groupe NEXITY lequel tient à jour un registre des traitements mis en œuvre et qui effectue les formalités relatives à la collecte et au traitement des données personnelles au titre du présent service.

Les données collectées sont indispensables à ces traitements. Elles sont destinées aux services concernés de NEXITY, et, le cas échéant, à ses sous-traitants et prestataires. Les sous-traitants et prestataires en question sont soumis à une obligation de confidentialité et ne peuvent utiliser ces données qu'en conformité avec les dispositions contractuelles et la législation applicable.

Les données personnelles sont susceptibles d'être conservées pendant une durée qui ne saurait excéder la durée de la relation contractuelle augmentée de toute prescription légale.

Conformément à la législation en vigueur, l'utilisateur a la possibilité d'exercer ses droits pour accéder, rectifier, effacer les données, limiter leurs traitements, s'y opposer et demander la portabilité de celles-ci. Le RESERVATAIRE peut également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après son décès.

Ces droits s'exercent soit par courrier électronique adressé à : informatique-libertés@nexity.fr ou par courrier postal à l'attention du Délégué à la Protection des Données (DPO) - Nexity SA - 19 Rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 PARIS Cedex 08, accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

Le RESERVATAIRE peut également adresser une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés - 3 place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 08.

NEXITY prend l'ensemble des mesures nécessaires à la sécurité et à l'intégrité des données. Il met en place un signalement des incidents ayant un impact sur les données au profit du RESERVATAIRE dans le délai légal à compter de sa connaissance dudit incident.

DISPOSITIF DE REDUCTION D'IMPOT ET INTENTION DU RESERVATAIRE :

En application du troisième alinéa du X bis de l'article 199 novovicies du CGI et du décret d'application paru le 20 décembre 2019,

le RESERVATAIRE déclare :

Avoir l'intention de demander pour l'acquisition de ce bien le bénéfice de la réduction d'impôt prévu à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts (voir conditions sur www.nexity.fr).

Si le RESERVATAIRE a déclaré avoir l'intention de demander le bénéfice de la réduction d'impôt, le montant des frais et commissions directs et indirects que versera le RESERVANT, si la vente se réalise, est estimé à la somme de €, et représente % du prix de revient du bien (prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement, et taxe de publicité foncière). Etant ici précisé que le prix de vente du bien stipulé aux présentes tient compte de ces honoraires.

Le montant définitif de ces frais et commissions figurera dans l'acte authentique d'acquisition du logement sans que le prix de vente du bien puisse être modifié si ce montant devait être différent de celui communiqué ci-dessus.

B

Ne pas avoir l'intention de demander pour l'acquisition de ce bien le bénéfice de la réduction d'impôt prévu à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts.

En conséquence, le RESERVANT attire l'attention du RESERVATAIRE et lui rappelle que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

L'attention du RESERVATAIRE est également attirée :

- sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.
- la possibilité qui lui est offerte de souscrire, auprès des compagnies de son choix, une ou plusieurs assurances susceptibles de couvrir certains de ces risques, telle par exemple qu'une assurance loyers impayés.

Le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du CGI entre dans le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI.

Le dispositif de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts ne permet pas de bénéficier du dispositif de récupération de la TVA.

En cas de paiement comptant faire précéder la signature de la mention suivante :

Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans le présent contrat je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions du code de la consommation relative au crédit immobilier

«

»

Fait en exemplaires,
Dont un remis immédiatement au RESERVATAIRE

LE RESERVANT
à TOURS
le
(lu et approuvé) :
« Lu et approuvé »

Signature :

LE RESERVATAIRE
à
le
(lu et approuvé) :
«

Signature(s) :

B

> LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT DU DEPOT DE GARANTIE PAR VIREMENT AU NOTAIRE DE L'OPERATION

M., Mme ou Melle :
Demeurant à :
Société :
Lots N° :

Messieurs,

Je projette d'acquérir de la Société citée en référence le bien immobilier repris en marge.

Conformément au désir que m'a exprimé le RESERVANT, je vous demande par la présente de recevoir le dépôt de garantie prévu par l'Article L 261-15 du CCH.

Conformément aux conditions particulières des présentes, ces fonds sont versés par virement sur le compte ouvert chez le Notaire de l'opération, il devra être créditer sur le compte dont RIB ci-dessous.

Dans les références du virement, devront apparaître le **numéro de programme et le numéro du lot réservé**.

Ces fonds d'un montant de € seront déposés sous rubrique à mon nom dans le compte spécial relatif à l'opération citée en référence.



Edition d'un RIB / IBAN

N° de compte :

0000167550U-EUR-EYROLLES,ANDRE-EYR...

Libellé du compte :

BADET BLERIOT EYROLLES ANDRE EY

	Relevé d'Identité Bancaire RF AIX EN PROVENCE 5 BD DU COQ D'ARGENT 13100 AIX EN PROVENCE		Domiciliation : SIEGE SOCIAL
	Cadre réservé au destinataire du relevé		Code Banque Code Guichet N° de compte Clé RIB 40031 00001 0000167550U 64 Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR4540031000010000167550U64 Identifiant International de la banque (BIC) CDCGFRPPXXX
	SCP EYROLLES, ANDRE-EYROLLES NOTAIRES 52 BOULEVARD DU ROI RENE 13100 AIX EN PROVENCE		

Le formalisme du virement préconisé est le suivant : **Nom du programme_ Nom du client_ n° lot.**

Le dépôt de garantie est dû à compter de la signature du contrat de réservation. En tout état de cause cette somme devra être versée dans les 10 jours suivants la signature du contrat de réservation.
A défaut de versement dans le délai susvisé, le présent contrat sera résolu de plein droit, si bon semble au RESERVANT, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ni d'aucune constatation judiciaire, les parties retrouvant leur liberté pleine et entière de contracter.

Conformément aux conditions générales, paragraphe DEPOT DE GARANTIE, cette somme indisponible, inaccessible, insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente [sauf réalisation des hypothèses prévues au 2), 3) et 4).

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial, ouvert à son nom, une somme d'un montant ne dépassant pas, conformément à la loi, 5% du prix de vente prévisionnel.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

Fait à....., Le/....../.....

Signature(s)

SPF CINE

> ÉTAT – CIVIL DU RESERVATAIRE

Merci de remplir complètement le questionnaire ci-dessous. Ces éléments seront transmis au Notaire pour préparation de l'acte de vente et le cas échéant aux organismes financiers. **Les informations suivies d'un * sont à renseigner obligatoirement.**

ACQUEREUR				CO-ACQUEREUR			
M. / Mme / Melle / Société				M. / Mme / Melle / Société			
Nom* (ou Dénomination sociale + n° RCS)							
Prénom* :							
Date de Naissance* : / /							
Lieu de Naissance* :							
Nationalité :							
Adresse* :							
Tél. domicile :							
Tél portable* :							
Tél bureau :							
Adresse @* :							
Profession :							
Nom de l'entreprise :							
Date d'entrée dans l'entreprise : / /							

Situation actuelle* : Propriétaire Locataire → Charges mensuelles : €

Destination du bien* : Rés. principale Rés. secondaire Investissement locatif Autre :

SITUATION FAMILIALE*							
Marié(e) Date et lieu du mariage : / / à							
→ Régime adopté :							
→ Contrat de mariage : Oui Non → Date du contrat : / /							
→ Notaire:							
Pacsé(e) → Date et lieu d'enregistrement du PACS : / /							
Concubinage							
Célibataire							
Divorcé(e) → Jugement du Tribunal de							
Séparé(e) de corps et de biens → Jugement du Tribunal de							
Veuf(ve) de : (nom, prénom)							
→ Lieu du décès :							
le / / le / / → date du décès :							
Nombre d'enfants à charge : enfant(s) → Années de naissance des enfants :							
Le conjoint achète-t-il ? Oui Non							

Présence du notaire lors de la signature des actes : Oui Non

La signature des actes se fera : sur place par procuration

B

> ELEMENTS EN VUE DU FINANCEMENT

1- Informations déclarées par le(s) RESERVATAIRE(s) :

EMPRUNTEUR

CO-EMPRUNTEUR

Ressources Annuelles (dont détail annuel)		€	€
Salaire net annuel		€	€
BIC, BNC, BA		€	€
Revenus fonciers bruts		€	€
Autres		€	€
TOTAL		€	€

2- Financement prévisionnel :

Crédit

Comptant

3- Coût de l'opération :

€

Estimation frais d'acte d'acquisition :		€
Estimation frais d'hypothèque :		€
Estimation frais de copropriété		€
Revente d'un bien :		€
COUT TOTAL :		€
FONDS PROPRES :		€
RESTE A FINANCER :		€

4- Prêts à solliciter - Organisme(s) préteur(s) :

Nature ⁽¹⁾	Montant	Durée	Type ⁽²⁾	Taux	Remboursement mensuel
	€			%	€
	€			%	€
	€			%	€
TOTAL	€			TOTAL	€

(1) Préciser : bancaire, 0%, 1%, PAS, PEL, Fonctionnaire, PLS...

(2) Préciser : Fixe, révisable, capé, in fine...

Date prévisionnelle de signature devant notaire :	/	/
Trimestre prévisionnel de livraison :		
Différé d'amortissement :	Partiel	Total
Durée en mois :		
mois		
Assurances :		
Décès + IAD (Invalidité absolue et définitive) → Emprunteur : % et Co- emprunteur : %		
Décès + IAD + ITT (Incapacité temporaire) → Emprunteur : % et Co- emprunteur : %		
Chômage : de l'emprunteur du co-emprunteur		

Observations :

B

SPÉCIMEN

SPF
NOTICE DESCRIPTIVE
CANE

B

SPF CINE

B

SCCV CHATEAURENARD L'AUBIER DE TILIA
NEXITY : 5 Rue René Cassin – 13331 MARSEILLE Cedex 03
AEGIDE – DOMITYS : 42 Avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS

NOTICE DESCRIPTIVE **des appartements**



Résidence Services Séniors Domitys
Route de Tarascon - Chemin des Tilleuls
13160 CHATEAURENARD

(Etablie conformément au modèle annexé à l'arrêté du 10 mai 1968)



B

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX.....	6
0 NOTE GENERALE.....	6
1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	8
1.1 INFRASTRUCTURE	8
1.1.1 Fouilles	8
1.1.2 Fondations.....	8
1.2 MURS ET OSSATURE	8
1.2.1 Soubassement.....	8
1.2.2 Murs de façades	8
1.2.3 Murs pignons	8
1.2.4 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)	8
1.2.5 Murs ou cloisons séparatives.....	9
1.3 PLANCHERS.....	9
1.3.1 Planchers hauts sur étage courant.....	9
1.3.2 Planchers hauts des derniers niveaux habitables	9
1.3.3 Planchers sous terrasses.....	9
1.3.4 Planchers sur locaux collectifs	9
1.3.5 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts.....	9
1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION	9
1.4.1 Entre pièces principales.....	9
1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service.....	9
1.5 ESCALIERS	10
1.5.1 Escaliers béton	10
1.6 CONDUITS DE FUMEES ET DE VENTILATION.....	10
1.6.1 Conduits de ventilation mécanique des locaux de l'immeuble	10
1.6.2 Conduits de ventilation des locaux communs et techniques	10
1.6.3 Conduits d'extraction de la cuisine.....	10
1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS.....	10
1.7.1 Chutes d'eaux pluviales.....	10
1.7.2 Chutes d'eaux usées et d'eaux vannes.....	10
1.7.3 Canalisations sous dalle rez-de-chaussée	10
1.7.4 Branchements aux égouts	10
1.8 TOITURES – ETANCHEITE	11
1.8.1 Charpente, couverture	11
1.8.2 Etanchéité.....	11
1.8.3 Souches, ventilations et conduits divers	11
1.8.4 Dispositif de désenfumage des escaliers	11
1.8.5 Equipements en toiture	11
2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	12
2.1 SOLS ET PLINTHES	12

2.1.1	Sols et plinthes des pièces principales (séjour, cuisine, et chambres)	12
2.1.2	Sols et plinthes des pièces de service (WC, cellier et salles d'eau)	12
2.1.3	Sols et plinthes des entrées, dégagements et placards	12
2.1.4	Sols des terrasses	12
2.1.5	Sols des balcons.....	12
2.2	REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures) ..	12
2.2.1	Revêtements muraux des pièces de service (salles d'eau).....	12
2.2.2	Revêtements muraux dans les autres pièces.....	12
2.3	PLAFONDS (sauf peintures).....	12
2.3.1	Plafonds des pièces intérieures	13
2.3.2	Sous-faces des balcons.....	13
2.4	MENUISERIES EXTERIEURES	13
2.4.1	Menuiseries extérieures des pièces principales	13
2.4.2	Menuiseries extérieures des pièces de service	13
2.5	FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS	13
2.5.1	Pièces principales.....	13
2.5.2	Pièces de service.....	13
2.6	MENUISERIES INTERIEURES	13
2.6.1	Huisseries et bâts	13
2.6.2	Portes intérieures.....	13
2.6.3	Impostes en menuiseries	13
2.6.4	Portes palières.....	14
2.6.5	Portes de placards.....	14
2.6.6	Equipement intérieur des placards.....	14
2.7	SERRURERIE ET GARDE-CORPS	14
2.7.1	Garde-corps et barres d'appui	14
2.7.2	Séparatifs de terrasses – Pare-vues	14
2.7.3	Claustres – Volets persiennés	14
2.8	PEINTURES ET PAPIERS PEINTS.....	15
2.8.1	Peintures extérieures	15
2.8.2	Peintures intérieures	15
2.8.3	Papiers peints	15
2.9	EQUIPEMENTS INTERIEURS	15
2.9.1	Equipement ménager de la cuisine (base)	15
2.9.2	Equipements sanitaires et plomberie	15
2.9.3	Equipements électriques.....	17
2.9.4	Chauffage/refroidissement et ventilation	18
2.9.5	Equipement de télécommunications-TV.....	18
2.9.6	Estimation des consommations	19
3	ANNEXES PRIVATIVES	20
3.1	PARKINGS EXTERIEURS.....	20
3.1.1	Sol	20

3.1.2	Délimitation des places de stationnement	20
3.1.3	Portail d'entrée	20
3.2	CELLIERS PRIVATIFS	20
3.2.1	Sol	20
3.2.2	Mur	20
3.2.3	Plafonds	20
4	LOCAUX UTILISES PAR LA SOCIETE DE SERVICES DOMITYS	20
5	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	21
5.1	HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE	21
5.1.1	Sol	21
5.1.2	Parois	21
5.1.3	Plafond	21
5.1.4	Portes d'accès et système de fermeture - Appel des occupants de l'immeuble	21
5.1.5	Boîtes aux lettres	21
5.1.6	Chauffage	21
5.1.7	Equipements électriques	21
5.2	CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE ET DES ETAGES COURANTS	21
5.2.1	Sols	21
5.2.2	Murs	22
5.2.3	Plafonds	22
5.2.4	Chauffage	22
5.2.5	Portes	22
5.2.6	Equipements électriques	22
5.2.7	Eclairage	22
5.3	CAGES D'ESCALIERS EN SUPERSTRUCTURE	22
5.3.1	Sols des paliers	22
5.3.2	Murs	22
5.3.3	Plafonds	22
5.3.4	Escaliers	22
5.3.5	Chauffage / ventilation	22
5.3.6	Equipements électriques	23
5.4	LOCAUX COMMUNS	23
5.4.1	Local ordures ménagères	23
5.4.2	Local et abri vélos	23
5.4.3	Locaux techniques	23
6	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	24
6.1	ASCENSEURS	24
6.2	TELECOMMUNICATIONS	24
6.2.1	Téléphone	24
6.2.2	Interphone	24
6.2.3	Antennes T.V. et radio	24
6.2.4	Surveillance des résidents	24

6.2.5	Surveillance de la résidence- Caméras.....	25
6.2.6	Signalétique.....	25
6.3	ALIMENTATION EN EAU	25
6.3.1	Comptages généraux	25
6.3.2	Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression - traitement de l'eau.....	25
6.3.3	Colonnes montantes	25
6.3.4	Branchements particuliers	25
6.4	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	25
6.4.1	Comptages des services généraux.....	25
6.4.2	Colonnes montantes	25
6.4.3	Branchements et comptages particuliers	26
6.5	ALIMENTATION EN GAZ	26
7	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS	26
7.1	VOIRIE ET PARKINGS.....	26
7.1.1	Voirie d'accès	26
7.1.2	Parkings aériens et couverts.....	26
7.2	CIRCULATION DES PIETONS.....	26
7.2.1	Chemins d'accès à l'immeuble et au parking extérieur.....	26
7.3	ESPACES VERTS	26
7.3.1	Plantation d'arbres, arbustes, fleurs	26
7.3.2	Engazonnement.....	27
7.3.3	Arrosage automatique.....	27
7.3.4	Equipements.....	27
7.3.5	Jardins à usages privatifs	27
7.4	ECLAIRAGE EXTERIEUR	27
7.4.1	Eclairage des voies d'accès et parkings extérieurs	27
7.4.2	Signalisation de l'entrée de l'immeuble	27
7.4.3	Clôtures secondaires	27
7.5	CLOTURES	27
7.5.1	Clôture principale sur rue	27
7.6	RESEAUX DIVERS	27
7.6.1	Eau	27
7.6.2	Electricité	28
7.6.3	Gaz	28
7.6.4	Poste de défense contre l'incendie	28
7.6.5	Egouts	28
7.6.6	Télécommunication	28
7.6.7	Radio – Télévision	28
7.6.8	Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement.....	28

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

Le présent descriptif a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construit le programme de la résidence avec services « L'AUBIER DE TILIA » située à Route de Tarascon – Chemin des Tilleuls à Chateaurenard (13).

Le programme immobilier est construit selon la réglementation thermique RT 2012.

0 NOTE GENERALE

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice.

Les ouvrages seront exécutés en conformité avec les règles de construction et de sécurité, dans le respect des règles de l'Art.

La conformité technique de la construction sera vérifiée par le bureau de contrôle QUALICONULT agréé et mandaté.

Les marques et références sont mentionnées pour indiquer un niveau qualitatif.

Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité de remplacer les matériaux, équipements ou appareils décrits dans la présente notice par d'autres de qualité au moins équivalente, pour des choix de référencement ou de programme et notamment dans le cas où, pendant la construction, leur fourniture ou leur mise en œuvre se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres pour un quelconque motif (exemple : retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficultés d'importation).

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte et l'Architecte d'intérieur.

La présente notice descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux ou matériels énoncés.

Les noms des marques et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux sont indiqués pour en définir le genre ou le niveau de qualité. La Société peut y apporter des modifications, en cas de force majeure, notamment en application d'une réglementation administrative contraignante, en cas de faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux, si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou bien en cas d'apparition d'un matériel adapté et nouveau, en cours de chantier.

Toutefois, les matériaux ou les matériels de remplacement devront toujours être de qualité équivalente.

Il est également précisé que les cotes et surfaces mentionnées dans la présente notice et sur les plans, sont indiquées sous réserve des tolérances de construction. Le constructeur peut être amené à modifier cotes et surfaces dans les mêmes conditions que ci-dessus.

L'implantation des équipements ou des appareils figure à titre indicatif et les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations et radiateurs n'y sont pas systématiquement figurés.

L'implantation des parties communes extérieures sera soumise à cette sujexion et sera traitée suivant la réglementation en vigueur, les avis des Bureaux d'Etudes et des Bureaux de Contrôle, les exigences des Services Administratifs, et plus généralement, suivant les nécessités d'adaptation au site.



**Le programme est composé de 116 logements, du T1 au T3, les locaux de services se situant au RDC du bâtiment.
L'opération comportera également 116 places de stationnement en extérieur.**

SPÉCIMEN

1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

Fouilles en pleine masse pour encaissement des volumes enterrés,
Fouilles en rigoles et isolées pour fondations,
Remblais périphériques contre le bâtiment,
Déblais, enlèvement des terres excédentaires, évacuation aux décharges.

1.1.2 Fondations

Fondations selon étude de sol et descentes de charge des bureaux études spécialisés.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Soubassement

Murs de soubassements :
Béton banché de 0,16 m d'épaisseur minimum suivant localisation et avis du Bureau d'Etudes béton et du Contrôleur Technique.
Partie non habitable : application d'une peinture bitumineuse sur parements extérieurs (cette peinture ne constitue pas une étanchéité).
Drainage éventuel au pied des murs enterrés avec rejet au réseau d'eaux pluviales.

1.2.2 Murs de façades

Partie courante : voiles en béton ou en parpaings de béton aggloméré ou maçonnerie isolante en blocs de terre cuite, suivant préconisations du bureau d'études structures et l'étude thermique.
Revêtements extérieurs : enduit de façades, coloris au choix de l'architecte.
Localisation de ces éléments selon plans de Permis de Construire et prescriptions de l'Architecte.
Isolation thermique intérieure d'épaisseur et de nature suivant étude thermique RT 2012
Encadrement des baies ditos parties courantes.
Seuils métalliques et/ou en béton préfabriqué, aspect du béton brut surfacé, non peint, pour fenêtres et portes fenêtres.

1.2.3 Murs pignons

Dito Article 1.2.2.

1.2.4 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Murs en béton banché ou maçonnerie de parpaings ou système porteur poteaux et cloison SAD.
Les parements béton seront, selon localisation, soit ragréés en préparation d'une peinture, soit revêtus de panneaux de doublage thermique et/ou acoustique. Les plaques utilisées dans les salles d'eau sont de type hydrofuge.
Les parements de maçonnerie de parpaings seront, selon localisation, revêtus soit de plaques de plâtre, soit de panneaux de doublage thermique et/ou acoustique. Les plaques utilisées dans les salles d'eau sont de type hydrofuge.

1.2.5 Murs ou cloisons séparatives

Murs séparatifs réalisés en béton armé et/ou en cloison SAD, suivant étude de structure.
Entre les circulations communes et les logements : voiles de béton armé, ou cloisons plâtre type SAD (cloisons Placostil isolante).
Entre logement et escalier ou ascenseur : voile béton avec doublage acoustique et isolation thermique suivant étude thermique RT 2012.
Murs séparatifs entre logements : voiles de béton armé, ou cloisons plâtre type SAD (cloisons Placostil).
Finition des parements dito Article 1.2.4. Murs de refends.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Planchers hauts sur étage courant

Dalle pleine en béton armé ou système prédalles, épaisseur minimum 0,20m suivant étude de structure et étude acoustique complémentaire entre la zone de services et les logements.
Sous-face lisse pour recevoir une préparation avant peinture.

1.3.2 Planchers hauts des derniers niveaux habitables

Dito 1.3.1.

1.3.3 Planchers sous terrasses

Terrasses accessibles et inaccessibles : plancher dito Article 1.3.1., épaisseur selon étude de structure.
Sous-face lisse pour recevoir une préparation avant peinture.

Dessus revêtu d'un complexe d'étanchéité, compris isolant thermique de composition et d'épaisseur selon étude thermique, et protégé par des dalles sur plots (au choix de l'architecte), ou par une étanchéité protégée par gravillons ou auto-protégée pour les terrasses non accessibles.
Terrasses à rez-de-chaussée : dalles sur plots, dallettes béton sur lit de sable, carrelage ou béton désactivé selon préconisation de l'architecte.

1.3.4 Planchers sur locaux collectifs

Planchers sur locaux collectifs : dito Article 1.3.1, d'épaisseur suffisante pour assurer l'isolement acoustique requis.

1.3.5 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Plancher dito article 1.3.1 avec complexe d'isolation thermique, de caractéristiques selon étude thermique, posé en sous-face.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces principales

Cloisons sèches du type Placopan de 50mm pour les cloisons de hauteur inférieure à 2m60 comprenant deux plaques de parement en plâtre d'épaisseur 10 mm et une structure alvéolaire ou murs de refends ou porteurs selon plans.

Les cloisons sèches sont jointoyées.

Les murs ont une finition dito Article 1.2.4.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

Dito Article 1.4.1. Les plaques de parement dans les salles d'eau sont de type hydrofuge.

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escaliers béton

Escaliers en béton armé, droits ou hélicoïdaux, préfabriqués ou coulés en place.

1.6 CONDUITS DE FUMEES ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduits de ventilation mécanique des locaux de l'immeuble

Conduits en gaines spiralées, métalliques, galvanisées, dans des gaines techniques cloisonnées, reliés d'une part aux bouches d'extraction dans les pièces humides de chaque logement, et d'autre part aux groupes d'extraction, pour assurer une ventilation mécanique contrôlée.

Positionnement des groupes d'extraction, en toitures, souches à l'aplomb des groupes.

1.6.2 Conduits de ventilation des locaux communs et techniques

Conduits avec bouches pour prise d'air frais et évacuation d'air vicié, par ventilation naturelle, et des équipements associés aux espaces communs le nécessitant, conformément aux normes et règlements de construction.

Les conduits sont, selon leur localisation, en maçonnerie, en plâtre, ou en tôle d'acier galvanisé.

1.6.3 Conduits d'extraction de la cuisine

Les rejets d'air de ventilation de la cuisine du restaurant seront indépendants des réseaux de ventilation des logements. Réalisation selon normes et réglementations particulières en vigueur.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Descentes d'eaux pluviales en PVC, en façades ou dans les gaines techniques suivant plans architecte.

1.7.2 Chutes d'eaux usées et d'eaux vannes

Chutes dans les gaines techniques en PVC rigide, y compris les collecteurs horizontaux.

1.7.3 Canalisations sous dalle rez-de-chaussée

Les canalisations récoltant les eaux usées et eaux vannes seront en polyéthylène ou PVC, celles recueillant les eaux grasses de la cuisine du restaurant en PVC HTA (résistant aux hautes températures) ou fonte.

Les eaux grasses de la cuisine du restaurant seront traitées par un séparateur à graisses et à féculles avant rejet dans le réseau collecteur d'eaux usées.

1.7.4 Branchements aux égouts

Réseaux séparatifs, eaux usées et eaux pluviales.

Canalisations de reprise des eaux usées situées dans l'emprise des bâtiments raccordées par l'intermédiaire de regards de branchement au réseau enterré puis raccordé aux eaux usées de la ville.

Canalisations de reprise des eaux pluviales situées dans l'emprise et à la périphérie du bâtiment raccordées à un éventuel bassin de rétention localisé suivant plan architecte et conclusion des bureaux d'études.

1.8 TOITURES – ETANCHEITE

1.8.1 Charpente, couverture

Charpente bois en fermettes, couverture tuiles type double canal ou équivalent en terre cuite sur liteaux ou équivalent.

Isolation thermique en comble suivant étude thermique.

1.8.2 Etanchéité

Terrasses accessibles sur parties habitables : étanchéité multicouche avec isolant thermique selon nécessité, et mise en place de dalles en gravillons lavés ou de béton teinté dans la masse posées sur plots selon choix de l'architecte.

Terrasses inaccessibles courantes toiture terrasse : complexe d'étanchéité, avec isolation thermique intégrée protégée par gravillons ou auto-protégée ou végétalisée.

1.8.3 Souches, ventilations et conduits divers

Sorties en terrasses normalisée, des conduits de ventilation définis à l'Article 1.6.1., et des ventilations hautes des chutes d'eaux usées et d'eaux vannes.

1.8.4 Dispositif de désenfumage des escaliers

Châssis désenfumage conçu pour cet usage, selon normes en vigueur définies par la réglementation sur la sécurité contre l'incendie.

1.8.5 Equipements en toiture

Les équipements techniques encombrants pourront être situés en toiture terrasses, notamment et si nécessaire des panneaux solaires photovoltaïques suivant étude thermique et fluides.

- Equipement technique relatif au rafraîchissement et au chauffage
- Equipements techniques relatifs à la ventilation et au désenfumage

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales (séjour, cuisine, et chambres)

Les pièces sèches et le coin cuisine recevront un revêtement en sol souple, coloris au choix de l'Architecte.

Choix à effectuer parmi 3 coloris proposés par le maître d'ouvrage.

Les plinthes seront en médium finition blanche.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service (WC, cellier et salles d'eau)

Les salles d'eau, cellier et WC recevront un revêtement en sol souple, coloris au choix de l'Architecte.

Choix à effectuer parmi 3 coloris proposés par le maître d'ouvrage.

Les plinthes seront en médium finition blanche.

2.1.3 Sols et plinthes des entrées, dégagements et placards

Les entrées et dégagements recevront les mêmes finitions que les séjours.

2.1.4 Sols des terrasses

Les terrasses accessibles sur parties habitables, recevront des dalles de gravillons lavés ou de béton teinté ou carrelage ou dalles céramiques dans la masse posées sur plots en étages et sur structures béton maigre au rez-de-chaussée.

Terrasses à RDC : dito 1.3.3

2.1.5 Sols des balcons

Les balcons seront revêtus de carrelage antidérapant 30x30 ou dalles sur plots finition lisse.

2.2 REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service (salles d'eau)

Faïence de marque SALONI ou équivalent, sur le pourtour du receveur de douche, toute hauteur. Coloris de faïence murale au choix de l'acquéreur parmi 3 coloris dans la gamme proposée par le Maître d'Ouvrage.

Cuisine : sans objet, crédence en stratifié.

2.2.2 Revêtements muraux dans les autres pièces

Les revêtements sont décrits au chapitre peintures et papiers peints.

2.3 PLAFONDS (sauf peintures)

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures

Dans les étages, dans les salles d'eau, les entrées et certaines cuisines, il sera prévu des coffres en plaques de plâtre ou faux plafonds démontables pour le dévoiement des circuits d'eau, des chutes, pour intégration des unités de climatisation, et particulièrement au niveau des douches pour assurer les évacuations d'eau des étages supérieurs.

2.3.2 Sous-faces des balcons

Sous-face lisse en béton pour recevoir une préparation et une peinture, au choix de l'architecte.

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Menuiseries extérieures en PVC : châssis, fenêtres, portes fenêtres selon plans et localisation. Couleur au choix de l'architecte selon prescriptions du permis de construire.

Au rez-de-chaussée, les grandes ouvertures seront équipées de menuiseries en aluminium.

Vitrage isolant, épaisseur suivant étude thermique et acoustique afin de respecter les réglementations et normes en vigueur.

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service

Dito 2.4.1.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

2.5.1 Pièces principales

Volets roulants électriques avec coffre de volet à lames PVC ou en aluminium équipant toutes les baies, coffre en applique à l'intérieur, caractéristiques selon étude thermique.

Commande (montée/descente/arrêt) par télécommande ou interrupteur à l'entrée du séjour et à côté du lit dans les chambres et centralisation à l'entrée du logement.

2.5.2 Pièces de service

Dito 2.5.1.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 Huisseries et bâtis

Bâtis métalliques.

2.6.2 Portes intérieures

Portes intérieures alvéolaires à recouvrement, épaisseur 40 mm, peinte en blanc ou portes prélaquées selon choix architecte.

Poignées de porte avec condamnation intérieure et possibilité de décondamnation extérieure pour les salles d'eau et WC, bec de cane simple pour les autres portes.

2.6.3 Impostes en menuiseries

Les impostes seront réalisées dans le même matériau que les cloisonnements.

2.6.4 Portes palières

Portes à âme pleine, épaisseur 40mm, pare flamme 1/2h stratifiées ou peintes selon choix de l'architecte d'intérieur.

Poignée à bec de cane en alu brossé.

Microviseur.

Serrure électronique 1 point avec 2 badges d'accès.

Joint isophonique en fond de feuillure et plinthe automatique ou joint balai.

Encadrement bois en face extérieure (coté couloir).

2.6.5 Portes de placards

Façades de placards coulissantes à panneaux de 10 mm d'épaisseur minimum mélaminés blanc de la marque SOGAL ou de qualité technique équivalente posées sur une traverse basse en bois de l'épaisseur de la plinthe.

Certains placards seront fermés par des portes de même nature que les portes intérieures, localisation selon plan.

2.6.6 Equipement intérieur des placards

Les placards des entrées sont équipés de la façon suivante :

Pour les placards présentant une largeur supérieure à 1.30m :

- 1 séparation verticale
- 1 tablette, hauteur environ 1,60m sur toute la largeur
- 1 tringle de penderie chromée d'un côté
- 3 étagères sur taquets sur l'autre côté du placard

Les placards des entrées inférieurs à 130cm seront équipés d'une tablette à 1.60m environ sur toute la largeur du placard et d'une tringle de penderie chromée.

Les placards des chambres sont équipés de la façon suivante :

- 1 séparation verticale
- 1 tablette, hauteur environ 1,60m sur toute la largeur
- 1 range valise sur toute la largeur, hauteur 2m
- 1 tringle de penderie chromée d'un côté
- 3 étagères sur taquets sur l'autre côté du placard
- 1 bloc 2 tiroirs+ 1 tiroir façades rentrantes pour les placards des chambres
- 1 panneau de fond à 10cm du sol

Pour les placards de largeur inférieure à 130cm, 3 étagères sur taquets dans les chambres, 2 étagères et une tringle de penderie chromée dans les autres pièces.

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps et barres d'appui

Les garde-corps seront réalisés en panneau métalliques, ou de barreaudages ou allège bétonnée selon plans des façades du Permis de construire.

Les barres d'appuis seront constituées de lisses horizontales en métal thermolaqué.

2.7.2 Séparatifs de terrasses – Pare-vues

Séparatifs métalliques ou en maçonnerie. Localisation selon plan de façade architecte.

2.7.3 Claustras – Volets persiennés

Les claustras ou volets persiennés seront en aluminium laqué ou équivalent selon le choix de l'Architecte. Localisation selon plan de façade architecte.

2.8 PEINTURES ET PAPIERS PEINTS

2.8.1 Peintures extérieures

Sur serrurerie

Selon choix de l'Architecte.

Sur béton

Selon choix de l'Architecte.

2.8.2 Peintures intérieures

Sur menuiseries (bâtis, plinthes, habillages divers).

2 couches de peinture micro poreuse, coloris blanc.

Sur plafonds béton

2 couches de peinture, coloris blanc mat.

Sur éléments métalliques

2 couches de peinture, coloris selon choix de l'Architecte.

Sur murs et cloisons des salles d'eau, cuisine, WC et cellier

2 couches de peinture velouté, coloris blanc (en complément de la faïence dans la salle d'eau)

Sur murs et cloisons des pièces sèches

2 couches de peinture veloutée, coloris blanc

2.8.3 Papiers peints

Sans objet.

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 Equipement ménager de la cuisine (base)

Equipement de cuisine sur une longueur de 180 cm comprenant :

- 1 meuble bas composé d'un tiroir, d'un placard et d'une porte,
- 1 meuble évier 1 porte,
- 1 emplacement pour lave-linge ou lave-vaisselle sous plan de travail,
- 1 plan de travail stratifié de longueur 180 cm
- 1 évier inox une cuve avec égouttoir
- 1 robinetterie mitigeur douchette chromée de type HANSGROHE ou de qualité technique équivalente.
- 1 plaque vitrocéramique ou induction deux feux avec temporisation,
- 1 hotte groupe filtrant intégrée avec rangement,
- 1 tablette avec 2 spots intégrés au-dessus du plan de travail.

La crédence au pourtour du plan de travail est en stratifié.

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie

Distribution d'eau froide

A partir du compteur général, canalisations eau froide et colonnes montantes en PVC pression, y compris robinets, vannes et tous accessoires. Raccordement entre colonnes et appareils sanitaires en tube cuivre ou en polyéthylène réticulé.

Comptage

Sous compteur eau individuel : dans tous les cas les alimentations sont individuelles avec robinet de coupure et manchette permettant la mise en place d'un compteur divisionnaire. Selon les compagnies concessionnaires, celles-ci décident d'alimenter les copropriétés selon deux variantes :

- Soit un compteur général pour la copropriété, et dans ce cas l'exploitant gère la répartition des consommations par sous-comptages installés.
- Soit la Compagnie décide d'installer des compteurs individuels et facturera directement les consommations à chaque propriétaire.

Production et distribution d'eau chaude collective

La production d'eau chaude est de type collectif et est assurée par des préparateurs gaz à condensation dimensionnés selon calcul du bureau d'études.

La répartition des consommations se fera par comptage individuel (manchettes en attente).

Evacuations

Chutes verticales et raccordements entre chutes et appareils sanitaires en PVC.

Canalisations en collecteurs PVC sous dalles de rez-de-chaussée cheminement en sous-face de plancher haut RDC.

Branchements en attente

2 alimentations d'eau froide avec robinet et 2 évacuations correspondantes en attente pour un lave-vaisselle et un lave-linge (une seule alimentation et une seule évacuation dans les studios) :

- 1 emplacement dans la cuisine, l'évacuation consistant généralement en un té de raccordement au siphon de l'évier,
- 1 emplacement dans la salle de bain ou dans une autre des pièces de service selon le type et le plan du logement.

Appareils sanitaires

Receveur de douche :

Receveur extra plat en résine de dimension 90x120 cm, coloris blanc + pare-douche marque CREAZUR ou de qualité technique équivalente.

Localisation et type de l'appareillage de chaque logement selon plans.

Plan vasque avec vasque intégrée en résine blanche, encastrée dans un plan de toilette de même nature. Miroir au-dessus de la vasque collée sur un panneau mélaminé en crédence. Eclairage au-dessus du miroir constitué d'une applique. Meuble lave-linge sous le plan vasque.

WC : Bloc cuvette suspendu avec réservoir de chasse de la marque JACOB DELAFON ou de qualité technique équivalente, en porcelaine vitrifiée, abattant double, robinet d'arrêt et chasse 2 débits, coloris blanc.

Robinetterie

Robinetterie de marque HANS GROHE ou équivalent, mitigeur pour l'évier et la vasque et mitigeur thermostatique pour la douche.

Pour l'ensemble des appareils, mitigeur thermostatique chromé avec cartouche à disque céramique, bec coulé et mousseur.

Douchette avec flexible inox et barre murale pour les douches.

Barres de maintien

Près du WC, une barre de maintien chromée ou similaire sera mise en place selon réglementation.
Dans la douche, une barre de maintien horizontale simple, finition chromée.

2.9.3 Equipements électriques

L'installation électrique sera de type encastrée, conforme à la norme NFC15 100.

La puissance à souscrire sera de 6 kW (studio et T2) et de 9kW (T3).

L'appareillage sera de type ODACE de la marque SCHNEIDER, ou de qualité technique équivalente.

Tous les circuits seront reliés à la terre ; toutes les prises de courant seront à éclipse.

Les circuits d'installations électriques seront protégés par des disjoncteurs réglementaires NFC15-100.

L'équipement de chaque pièce sera le suivant :

- Entrée

Tableau d'abonné avec disjoncteur intégré dans une GTL (Gaine Technique Logement) conforme à la norme en vigueur.

Tableau de communication courant faible (téléphonie, télévision, internet suivant offre de la société d'exploitation).

1 sonnerie asservie au bouton sonnette d'entrée du logement.

1 point d'éclairage central en plafond, type spot, commandé par simple allumage ou en va et vient selon le cas.

1 prise de courant 16 A, 2 prises de courant 16 A dans la gaine technique GTL.

Commande de volets roulants centralisée selon choix du maître d'ouvrage et de l'exploitant.

Détecteur automatique autonome de fumée, avec report d'information avec ou sans fil à l'accueil de la résidence.

- Séjour

1 point d'éclairage au plafond, type DCL, commandé(s) par simple allumage ou en va et vient selon le cas.

5 prises de courant 16 A au minimum plus une prise positionnée à 0,90m près de la commande d'allumage en entrée de pièce conformément aux normes d'accessibilité des personnes handicapées.

4 prises RJ45 (téléphone/ ADSL opérateur / internet - réseau / téléphonie et interphonie de la résidence).

1 interrupteur lumineux d'allumage pour éclairage de la loggia ou du balcon selon le cas.

1 commande volet roulant

Commande de chauffage.

- Chambre

1 point d'éclairage au plafond, type DCL, commandé par va et vient, interrupteurs positionnés à l'entrée et à côté du lit pour la chambre principale. Un point d'éclairage au plafond, type DCL commandé par simple allumage à l'entrée pour la chambre secondaire.

5 prises de courant 16 A pour la chambre principale et 4 prises de courant 16 A pour la chambre secondaire (3 prises pour les T1) + 1 à l'entrée positionnée côté de l'interrupteur.

3 prises RJ45 (téléphone/ ADSL opérateur / internet - réseau / téléphonie et interphonie de la résidence)

1 interrupteur lumineux d'allumage du point d'éclairage de la loggia ou du balcon selon le cas.

1 commande volet roulant

- Dégagement

1 ou 2 points d'éclairage type DCL en plafond, suivant la longueur du dégagement, commandé(s) par simple allumage ou en va et vient.

- Cuisine

1 point d'éclairage type DCL en plafond.

4 prises de courant 16 A (ou 2 prises doubles) au-dessus du niveau du plan de travail.

1 sortie de câble 32 A (plaqué de cuisson électrique).
1 prise spécialisée 16 A pour le lave-vaisselle.
1 prise spécialisée 16 A pour le four micro-ondes.
1 sortie de câble de 16 A pour la hotte.
1 prise spécialisée 16 A pour le réfrigérateur/congélateur.
1 prise de courant 16 A à l'entrée de la pièce à côté de l'interrupteur.
2 spots au-dessus ou réglette LED du plan de travail.
1 prise RJ 45 (téléphone/ ADSL opérateur / internet - réseau / téléphonie et interphonie de la résidence)

- Salle d'eau

1 foyer lumineux en plafond et 1 luminaire en applique au-dessus de la vasque commandée par simple allumage.
1 spot basse-tension au droit de la douche
1 prise spécialisée 16A pour le lave-linge (suivant possibilité d'implantation d'un lave-linge dans le volume de la salle-de-bains).
1 prise de courant à hauteur sur le meuble salle d'eau.
1 prise de courant à hauteur à côté de l'interrupteur.

- WC (séparé suivant plan)

1 point d'éclairage type DCL en plafond, commandé par simple allumage.
1 prise de courant à hauteur à l'entrée de la pièce.

- Loggias et balcons

1 ou 2 points lumineux selon cas, en façade commandé de l'intérieur.
1 prise électrique étanche.

2.9.4 Chauffage/refroidissement et ventilation

Le chauffage et le refroidissement sont assurés par pompe à chaleur collective ou individuelles placée en toiture terrasse, raccordée sur compteur individuel du logement. Commande par thermostat d'ambiance pour l'ensemble de l'appartement.

L'unité intérieure se trouvera en faux plafond dans l'entrée du logement et la climatisation sera de type gainable avec bouches de reprise et soufflage.

Salles d'eau :

Les appareils de chauffage seront des radiateurs sèche-serviette électrique. Commande température sur sèche serviette.

- Conduits et bouches de ventilation

Système de ventilation mécanique contrôlée simple flux suivant étude thermique.
Bouches d'extraction dans les salles d'eau, WC, cellier et cuisines.

Débits d'extraction conformes aux normes et règlements en vigueur. Gaines métalliques de raccordement aux extracteurs situés dans les combles. Sortie en toiture.

- Conduits et prises d'air frais

Grilles d'entrée d'air adaptées au système d'extraction, de débits normalisés selon localisation.

2.9.5 Equipement de télécommunications-TV

- Télévision

Il sera prévu une prise RJ 45 permettant la réception de la télévision dans le séjour et dans chaque chambre. L'installation intérieure des logements sera compatible avec un raccordement au réseau hertzien ou satellite de l'immeuble.

Un canal télévisé sera réservé au visionnage du signal provenant du portier vidéophone de l'entrée principale de la résidence.

- Téléphone/ ADSL

Dans chaque logement il sera prévu un tableau de communication courant faible permettant ainsi au résident d'affecter les fonctions suivantes :

- le raccordement à l'installation privée gérée par la société de services de l'établissement et permettant l'intercommunication à tous les postes abonnés et de services de la résidence ainsi que les communications extérieures (entrantes et sortantes), ces dernières étant à la charge du résident du logement.

- possibilité d'un raccordement téléphonique / ADSL en souscrivant un abonnement téléphonique et/ou internet directement à tout opérateur de son choix (à la charge du résident) ou le raccordement à internet exploitant, cette connexion internet privée étant gérée par la société de services de l'établissement et permettant un accès à internet sécurisé ; ce service sera refacturé au résident du logement.

- Commande d'ouverture de la porte d'entrée principale de l'immeuble.

Un portier vidéophone d'immeuble sera installé à l'entrée du bâtiment à proximité du hall et sera connecté au système d'interphone de la résidence. Il permettra de converser avec le visiteur et de commander, depuis le logement, l'ouverture de la porte d'accès du hall avec possibilité de vidéo sur la TV du résident.

2.9.6 Estimation des consommations

- Dans le cadre des dispositions de l'article 23 de l'arrêté du 26 Octobre 2010 le vendeur a souscrit un abonnement auprès d'un fournisseur spécialisé en vue de permettre à l'occupant de connaître l'estimation de sa consommation d'énergie. L'existence de ce service nécessite le cas échéant d'équiper les parties communes d'un système de comptage/ d'estimation d'énergie.
- Le coût de ce service est pris en charge par le vendeur pour une durée de trois ans suivant la livraison. Au-delà de ce délai et si l'acquéreur devait vouloir poursuivre le contrat, le renouvellement de l'abonnement sera à sa charge moyennant un coût estimé à ce jour par le fournisseur à environ 8 € par an et par logement.
- Le coût des équipements des parties communes indépendamment de l'utilisation du service sera intégré aux charges de copropriété.
- Une notice d'information sera remise à l'acquéreur postérieurement à la livraison.

3 ANNEXES PRIVATIVES

3.1 PARKINGS EXTERIEURS

3.1.1 Sol

Parking aérien traité en enrobé ou en espaces verts ou tout autre revêtement à caractère infiltrant avec marquage au sol.

3.1.2 Délimitation des places de stationnement

Pour les places délimitées : Par un marquage au sol en peinture et indication du numéro de place.

3.1.3 Portail d'entrée

Portail automatique coulissant ou ouvrant à deux battants à manœuvre par télécommande et/ou par système d'ouverture par badge et appel à la résidence, compris organe de sécurité.

Ouverture automatique par boucle magnétique au sol en sortie.

3.2 CELLIERS PRIVATIFS

3.2.1 Sol

Celliers traités en sol souple type gamme Transit Plus de chez Gerflor ou équivalent.

3.2.2 Mur

Murs des celliers recouverts d'une peinture de propreté unie.

3.2.3 Plafonds

Plafonds traités en peinture unie.

4 LOCAUX UTILISES PAR LA SOCIETE DE SERVICES DOMITYS

Les locaux de la société de services se composent de :

- Accueil
- Bureaux, zone de repos du personnel, salle de réunion
- Cuisine du restaurant et local groupe froid
- Restaurant
- Espace multimédia
- Bar et salon bar
- Réserves
- Sanitaires

- Espace bien-être : Salle de gymnastique, piscine, sauna, vestiaires, salon de coiffure et local esthétique, local relaxation.
- Atelier
- Buanderie, autolaveuse
- Local technique piscine

5 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

5.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

5.1.1 Sol

Revêtement par carrelage grès cérame dans le hall d'entrée et les circulations desservant les locaux de services au choix de l'architecte d'intérieur.

Tapis de sol encastré à l'entrée ;

5.1.2 Parois

Peinture unie ou revêtement vinyle ou tout autre revêtement au choix de l'architecte d'intérieur.

5.1.3 Plafond

Plafond plâtre peint ou dalles minérales de dimensions variables selon choix de l'architecte avec éclairage en applique et/ou spots encastrés.

5.1.4 Portes d'accès et système de fermeture - Appel des occupants de l'immeuble

Depuis la rue, accès à la résidence par une porte commandée par badge magnétique notamment. Accès au hall depuis la porte d'entrée par un portier électronique relié à chaque logement par l'intermédiaire de l'autocom, avec possibilité de vidéo et badge magnétique.

5.1.5 Boîtes aux lettres

Distribution du courrier par le service de conciergerie de l'immeuble dans des casiers individuels se trouvant dans la zone accueil. Chaque occupant aura l'obligation de prendre son courrier à l'accueil après la distribution du courrier.

Une seule boîte aux lettres est prévue à l'extérieur.

5.1.6 Chauffage

Chauffage du hall commun au rez-de-chaussée par ventilo-convecteurs assurant également le rafraîchissement le cas échéant.

5.1.7 Equipements électriques

Eclairages par appliques murales et/ou spots lumineux encastrés en plafonds suspendus.

5.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE ET DES ETAGES COURANTS

5.2.1 Sols



Au rez-de-chaussée et en étage : carrelage, moquette selon localisation et choix de l'architecte d'intérieur.

5.2.2 Murs

Peinture unie, toile vinylique décorative ou autre selon choix de l'architecte d'intérieur.

5.2.3 Plafonds

Selon localisation et sujétions acoustiques : dalles de faux plafond ou plafond en plaques de plâtre peint.

5.2.4 Chauffage

Sans objet.

5.2.5 Portes

Portes de circulation à âme pleine, avec revêtement à peindre ou stratifiées, de degré coupe-feu conforme à la législation.

Portes de gaines techniques (dans les locaux techniques ou circulations) réalisées en médium, finition par peinture ou revêtement stratifié.

5.2.6 Equipements électriques

Prises de courant à tous les niveaux, tous les 10 à 15 mètres en circulation pour faciliter le ménage.

5.2.7 Eclairage

Par appliques murales et/ou luminaires en plafond. Cet éclairage sera commandé par des détecteurs de présence.

5.3 CAGES D'ESCALIERS EN SUPERSTRUCTURE

5.3.1 Sols des paliers

Paliers d'escalier revêtus de peinture ou matériau du couloir adjacent.

5.3.2 Murs

Enduit projeté de type gouttelette.

5.3.3 Plafonds

Enduit projeté de type gouttelette.

5.3.4 Escaliers

Marches et contremarches revêtues de peinture. Appel à la vigilance suivant réglementation et préconisation du bureau de contrôle.

5.3.5 Chauffage / ventilation

Chauffage : sans objet.

Des lanterneaux de désenfumage et d'accès en toiture de sécurité seront placés en partie haute, selon la réglementation en vigueur.



5.3.6 Equipements électriques

Eclairage sur détecteurs de présence.

Une prise de courant est prévue à chaque palier d'étage pour l'entretien.

5.4 LOCAUX COMMUNS

5.4.1 Local ordures ménagères

Local ordures ménagères à disposition des résidents.

Sol : Carrelage grés cérame anti dérapant et siphon sol

Mur : Plinthes à gorges de même nature que le carrelage et revêtement faïence 20x20 toute hauteur de type grés cérame

Plafond : Peinture Lavable ou dalles de faux plafond

Présence d'un robinet de puisage et d'une prise électrique étanche.

5.4.2 Local et abri vélos

Le projet comprendra des places à proximité du parking extérieur.

Le sol sera réalisé en béton brut surfacé ou enrobé.

5.4.3 Locaux techniques

Le sol sera réalisé en PVC ou peinture de sol pour les locaux techniques en étages. Les murs seront en béton armé brut ou maçonnerie d'agglomérés creux rejointoyés au choix du bureau d'étude structure. Il sera prévu un point d'éclairage par hublot étanche, la fermeture sera assurée par une porte isoplane, résistance conforme aux réglementations applicables.

Local autocom :

Le sol sera revêtu de carrelage ou revêtement PVC ou peinture de sol et les murs d'une peinture lavable.

Plafond en peinture lavable ou laissé brut.

Le local autocom sera refroidi par des systèmes mono-split individuels.

Locaux ménages : Le sol sera réalisé en revêtement PVC. Les murs seront réalisés selon plans avec peinture au choix de l'architecte. Le local disposera d'un point d'éclairage et d'une arrivée d'eau

Local entretien espaces verts :

Le sol sera réalisé en béton brut surfacé avec pente vers siphon.

Plafond et mur brut.

Présence de 3 prises de courant et d'une arrivée d'eau.

6 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

6.1 ASCENSEURS

Ascenseurs 1000 kg et 650 kg, accessibles aux handicapés, vitesse 1,00 m/s. Tous niveaux desservis

- ◆ revêtement intérieur stratifié ou tôle peinte ou inox sur les parois
- ◆ carrelage ou résine au sol, suivant choix architecte d'intérieur
- ◆ miroir sur un panneau, main courante,
- ◆ éclairage intérieur en plafond avec éclairage de sécurité,
- ◆ indicateur de niveaux,
- ◆ boîtier de commande adapté aux handicapés,
- ◆ téléalarme avec liaison téléphonique à un centre de surveillance 24 heures / 24 heures,
- ◆ porte coulissante intérieure en inox
- ◆ portes palières coulissantes, finition peinture dans les niveaux courants et finition inox au niveau de l'accueil,
- ◆ machinerie électrique en gaine.
- ◆ Haut-parleur
- ◆ Bâche de déménagement (1 par ascenseur)

6.2 TELECOMMUNICATIONS

6.2.1 Téléphone

En liaison avec les services France Telecom, les installations seront réalisées en attente du raccordement des résidents ou locataires par le biais de la société de gestion qui assurera les services de téléphonie.

6.2.2 Interphone

Un portier d'immeuble sera installé à l'entrée du hall de l'accueil et sera connecté à l'autocommutateur téléphonique de la résidence. Il permettra de converser avec le visiteur et de commander à distance l'ouverture de la porte d'accès du hall avec possibilité de vidéo.

En journée, ce combiné permettra la communication avec l'accueil situé au rez-de-chaussée.

6.2.3 Antennes T.V. et radio

Pour l'immeuble, il sera prévu, en mât fixe, les chaînes hertziennes et paraboliques (symétrisées) assurant les chaînes TNT, les radios de la bande FM ainsi que les programmes diffusés en numérique par le satellite géostationnaire ASTRA (Canal satellite).

Les abonnements de certaines chaînes privées ou satellites devront être faits directement entre les occupants et les opérateurs. Aucun décodeur n'est prévu.

Les antennes et paraboles ainsi que les colonnes de la distribution générale font l'objet d'un contrat de location traité à la société spécialisée MEDIASAT pour le compte de la copropriété.

6.2.4 Surveillance des résidents

La résidence sera équipée d'un système d'appel malade radio, dont la portée intégrera l'ensemble des logements.



Ce système permettra aux résidents qui le souhaitent, de bénéficier par le biais de la société DOMITYS, d'un système de surveillance des résidents lié à l'état du résident ou d'un défaut du système.

Le défaut du système correspondra à : une rupture de communication, retrait du bracelet, sortie du bracelet du champ de couverture radio de l'installation...

Toutes alarmes ou changements d'état seront signalés au niveau du poste de supervision de DOMITYS au rez-de-chaussée, qui prendra les mesures adéquates.

Les résidents souscrivant à la surveillance, seront équipés individuellement et de façon nominative d'un bracelet émetteur avec bouton poussoir d'appel et voyant de signalisation d'appel, capteurs sensoriels et affichage de la date et de l'heure. Le bracelet sera équipé d'une batterie rechargeable assurant une autonomie de quatre à six mois environ, une alarme sur le poste de supervision de DOMITYS signalera un affaiblissement de la batterie.

6.2.5 Surveillance de la résidence- Caméras

La résidence sera équipée d'un système de surveillance par caméras vidéo couleur positionnées aux divers accès de la résidence.

6.2.6 Signalétique

La résidence sera pourvue d'une signalétique intérieure et extérieure définie par l'architecte d'intérieur et l'exploitant.

6.3 ALIMENTATION EN EAU

6.3.1 Comptages généraux

Il est prévu un comptage collectif pour la résidence. Chaque appartement sera doté d'une manchette en attente de manière à recevoir un compteur individuel géré par l'exploitant ou le concessionnaire imposé.

6.3.2 Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression - traitement de l'eau

L'installation d'alimentation en eau sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires.

6.3.3 Colonnes montantes

La distribution des logements se fera par colonnes collectives, placées dans les gaines techniques.

6.3.4 Branchements particuliers

Il sera prévu un robinet de coupure générale par logement situé dans les gaines techniques palières ou dans les logements.

6.4 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

6.4.1 Comptages des services généraux

Plusieurs comptages seront installés pour les services généraux en fonction des besoins.

6.4.2 Colonnes montantes

Les colonnes montantes électriques seront situées en gaines palières, à partir desquelles les logements seront alimentés.

6.4.3 Branchements et comptages particuliers

Un comptage par logement sera prévu dans le tableau d'abonné.
Le tableau d'abonné sera installé dans l'entrée du logement ou à proximité.

6.5 ALIMENTATION EN GAZ

Une alimentation gaz sera prévue pour l'approvisionnement des générateurs d'eau chaude sanitaire, en local Chaufferie.

Alimentation gaz, conforme aux réglementations en vigueur.

7 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS

7.1 VOIRIE ET PARKINGS

7.1.1 Voirie d'accès

Voirie d'accès aux parkings aériens :

- feutre géotextile.
- forme en béton concassé et/ou grave calcaire.
- finition en béton bitumineux noir 0/10.
- forme de pente pour évacuation des eaux de ruissellement vers les exutoires.

7.1.2 Parkings aériens et couverts

- Localisations et dimensions selon plans.
- Constitution et finition dito article 3.1.1. et 3.2.
- Forme de pente pour évacuation des eaux de ruissellement.

La structure de la voie et des parkings est susceptible de modifications selon nécessité d'adaptations techniques.

7.2 CIRCULATION DES PIETONS

7.2.1 Chemins d'accès à l'immeuble et au parking extérieur

Finition en béton désactivé ou dalles béton balayé ou pavés selon localisation et aménagement selon projet paysagiste.

Suivant plan architecte

7.3 ESPACES VERTS

7.3.1 Plantation d'arbres, arbustes, fleurs

Jardin paysager comprenant plantation d'arbres, massifs arbustifs et haies champêtres selon projet paysagiste.

7.3.2 Engazonnement

Nettoyage et désherbage du terrain. Engazonnement des zones propices à la réalisation de pelouses ou prairies, selon plan paysager.

7.3.3 Arrosage automatique

Arrosage automatique par aspersion sur pelouse et goutte à goutte sur plantations.

7.3.4 Equipements

Terrain de pétanque, bancs et corbeilles.

7.3.5 Jardins à usages privatifs

Sans Objet.

7.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR

7.4.1 Eclairage des voies d'accès et parkings extérieurs

Par bornes lumineuses et/ou candélabres répartis et par appliques sur les bâtiments, sur programmation et détecteur de présence.

7.4.2 Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Applique à l'entrée du hall et des accès annexes.

7.4.3 Clôtures secondaires

Selon plan du Permis de Construire et projet paysagiste

7.5 CLOTURES

7.5.1 Clôture principale sur rue

Clôture en serrurerie et/ou muret maçonné, au choix de l'architecte.

Portail d'accès piétons et d'un portail automatisé à manœuvre électrique et à fermeture automatique avec temporisation et horloge.

Equipée de 2 types d'accès :

Accès 1 : par bip ou communication portier interphone vidéo et commande d'ouverture de la porte depuis l'accueil de l'immeuble. Ouverture automatique par boucle magnétique au sol en sortie.

Accès 2 : Communication portier interphone et commande d'ouverture de la porte depuis l'accueil de l'immeuble, digicode et par badge magnétique positionné au droit du portillon.

7.6 RESEAUX DIVERS

7.6.1 Eau

Alimentation réalisée par le concessionnaire.

7.6.2 Electricité

Alimentation électrique du lot depuis le réseau public.

7.6.3 Gaz

Alimentation en gaz du lot depuis le réseau public.

7.6.4 Poste de défense contre l'incendie

Selon prescription des services secours incendie.

7.6.5 Egouts

Raccordements du réseau enterré eaux usées et eaux vannes aux égouts par l'intermédiaire de regards de branchement situés en limite des parties communes du lot.

Eau pluviale traitée à l'intérieur de la parcelle.

7.6.6 Télécommunication

Raccordement du réseau téléphonique sur le réseau réalisé par Orange.
Abonnement sur demande et à charge de l'acquéreur.

7.6.7 Radio – Télévision

Sous contrat de location traité à une société spécialisée pour le compte de la copropriété

7.6.8 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement

Les eaux pluviales se déverseront dans un bassin de rétention localisé suivant plan architecte.

SPF

ÉTAT DES RISQUES
ET POLLUTION

GREEN

B

SPF CINE

B

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

127352 /NC
/CSC/

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° IAL-13027-04 du 30/05/2016 mis à jour le _____
Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune _____
28 RD dite route de Tarascon 13160 CHATEAURENARD

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
 prescrit anticipé approuvé 1 oui non
 ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 Inondations autres
 ² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ² oui non
■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N
 prescrit anticipé approuvé 1 oui non
 ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 Inondations autres
 ² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ² oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
 prescrit anticipé approuvé 3 oui non
 ³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 mouvement de terrain autres
 ⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ⁴ oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé
 ⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à
 effet toxique effet thermique effet de surpression 5 oui non
 ⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés
 ⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels
 l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique,
 est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
- | | | | | |
|---------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|
| zone 1 <input type="checkbox"/> | zone 2 <input type="checkbox"/> | zone 3 <input checked="" type="checkbox"/> | zone 4 <input type="checkbox"/> | zone 5 <input type="checkbox"/> |
| très faible | faible | modérée | moyenne | forte |

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui non

Information relative à la pollution des sols

- > Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

*catastrophe naturelle minière ou technologique

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui non

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur / bailleur

date / Lieu

acquéreur / locataire

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr



DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service Urbanisme
RAA

Arrêté n° IAL-13027-4
modifiant l'arrêté n° IAL-13027-3 du 26 octobre 2012
relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de
CHÂTEAURENARD

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud
Préfet des Bouches-du-Rhône

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27, et
R563-4, D563-8-1 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français,
Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à
l'action des services de l'État dans les régions et départements,
Vu l'arrêté préfectoral n° IAL-001 du 7 février 2006 fixant la liste des communes des
Bouches-du-Rhône concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires
de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,
Vu l'arrêté préfectoral n° IAL- 13027-3 du 26 octobre 2012 relatif à l'état des risques naturels
et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Châteaurenard,
Vu l'arrêté préfectoral 2015215-101 du 3 août 2015 portant délégation de signature à
Monsieur Gilles Servanton, directeur départemental interministériel des territoires et de la mer
des Bouches-du-Rhône, notamment en matière d'actes relatifs à l'information des acquéreurs
et des locataires,
Vu l'arrêté n° 2015217-015 du 3 août 2015 du directeur départemental interministériel des
territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône portant délégation de signature aux agents de la
direction départementale des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône,
Vu l'arrêté préfectoral du 12 avril 2016 approuvant l'établissement d'un plan de Prévention
des Risques Naturels d'Inondation de la basse vallée de la Durance sur la commune de
Châteaurenard,

Sur proposition de M. le directeur départemental interministériel des territoires et de la mer
des Bouches-du-Rhône;

B

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le document communal d'information (DCI) de la commune de **Châteaurenard** joint à l'arrêté n° IAL-13027-3 du 26 octobre 2012 est remplacé par le DCI mis à jour et annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2 :

Les documents nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de **Châteaurenard**, comprend : la mention des risques naturels et technologiques pris en compte, la cartographie des zones exposées, l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, le lien internet de la liste actualisée des arrêtées ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune. Le document communal d'information sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Il est librement consultable en mairie de **Châteaurenard**, en sous-préfecture, en préfecture et accessible depuis le site internet des services de l'État dans le département.

ARTICLE 3 :

Une copie du présent arrêté et du document communal d'information qui lui est annexé est adressée au maire de la commune de **Châteaurenard** et à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Bouches-du-Rhône.

ARTICLE 4 :

Le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le directeur de cabinet, le sous-préfet d'arrondissement d'Arles, le directeur départemental interministériel des territoires et de la mer des Bouches du Rhône, et le maire de la commune de **Châteaurenard** sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Marseille, le 30 mai 2016

pour le préfet, par délégation

L'Adjoint au Chef du Service
Urbanisme

Signé

Julien Langumier



Commune de
CHATEAURENARD

**Information des Acquéreurs – Locataires (IAL)
sur les risques naturels miniers et technologiques**
pour application des alinéas I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

DOSSIER COMMUNAL D'INFORMATIONS

N°: IAL – 13027-04

DATE D'ÉDITION: mai 2016

QU'EST CE QU'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES (P.P.R.)

Le PPR est l'outil de l'État en matière de prévention des risques.

Il contient des informations tant sur les risques potentiels, les techniques de prévention, la réglementation et l'utilisation du sol. Il a pour vocation:

- de préserver et d'améliorer la sécurité des personnes et des biens,
- de réduire les dommages provoqués par des catastrophes naturelles et technologiques,
- de contrôler le développement dans les zones exposées à un risque en évitant d'y augmenter les enjeux et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées.

Il fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants, à l'implantation de toute construction et installation, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toute activité.

Les PPR permettent également de constituer et divulguer une connaissance du risque pour que chaque personne concernée soit informée et responsabilisée.

Le PPR fait l'objet d'un arrêté de **prescription** qui initie la procédure. Son **approbation** par le Préfet lui confère son statut de Servitude d'Utilité Publique (SUP) qui s'impose au Plan d'Occupation des Sols/Plan Local d'Urbanisme.

1. DOCUMENT COMMUNAL ANNEXÉ À L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° IAL-13027-04

2. SITUATION DE LA COMMUNE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES (PPRn)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn **oui**

PPR	Date	Aléa
Approuvé	12 avril 2016	Inondation

3. SITUATION DE LA COMMUNE AU REGARD D'UN PLAN DE PRÉVENTION DE RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRt)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRt **non**

PPR	Date	Aléa

4. SITUATION DE LA COMMUNE AU REGARD DU ZONAGE RÉGLEMENTAIRE POUR LA PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITÉ

en application de l'article R 563-4 et D563-8-1 du code de l'environnement, disponibles sur le site
<http://www.legifrance.gouv.fr>

La commune est située en zone 3 (sismicité modérée)

5. LES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE MENTIONNÉS À L'ARTICLE R 125-24 AUXQUELS LE VENDEUR OU LE BAILLEUR PEUT SE RÉFÉRER SONT

- Les fiches synthétiques d'information sur les risques, et les cartographies du présent dossier communal d'information,
- le rapport de présentation, le règlement et le zonage réglementaire du PPR inondation sont consultables en mairie, direction départementale des territoires et de la mer, ainsi que sur le site internet des services de l'Etat dans le département à l'adresse suivante :
<http://bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite/Securite-civile/La-prevention>
ou
<http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Publications/Plans-approuves-dans-les-Bouches-du-Rhone>

6. ARRÊTÉS PORTANT OU AYANT PORTÉ RECONNAISSANCE DE L'ÉTAT DE CATASTROPHE NATURELLE OU TECHNOLOGIQUE À LA DATE DE L'ÉDITION DE LA PRÉSENTE FICHE COMMUNALE

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique :
« Ma commune face aux risques ».

FICHE SYNTHETIQUE D'INFORMATION SUR LE RISQUE

INONDATION

COMMUNE DE CHATEAURENARD

I. Descriptif sommaire du risque inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Le risque d'inondation est la conséquence de deux composantes: l'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement et l'homme qui s'installe dans l'espace alluvial pour y implanter des constructions, équipements et activités.

Un arrêté inter préfectoral, en date du 21 janvier 2002, a prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (inondation) sur le territoire des communes riveraines de la Durance. Cet arrêté a été abrogé le 6 décembre 2011 puis represcrit à la même date commune par commune pour préciser notamment le déroulement de la phase de concertation.

Nature de la crue:

La Durance est à l'origine de crues de plaine. Ce type d'inondation est caractérisé par une rivière qui sort de son lit mineur lentement et peut inonder la plaine pendant une période relativement longue. La rivière occupe son lit moyen et éventuellement son lit majeur. Dans le cas présent les endiguements de la Durance modifient ce type de fonctionnement.

Caractéristiques de la crue:

La connaissance du risque inondation suppose la délimitation des niveaux d'aléas pour la **crue de référence** qui est la plus forte crue connue et dans le cas où celle-ci serait plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière. La qualification des niveaux d'aléa se fait alors en fonction des hauteurs et vitesses des écoulements. Cependant, dans les espaces situés en arrière des digues le risque de submersion et de rupture des ouvrages doit être pris en compte.

La politique de prévention du risque vise également l'enveloppe des crues supérieures à la crue de référence, appelée enveloppe de **crues exceptionnelles**.

II. Les études réalisées

Depuis la date de prescription du PPRI, plusieurs études ont été réalisées sur l'ensemble du périmètre concerné afin de définir une carte d'aléa globale et cohérente à l'échelle du bassin hydraulique considéré.

L'objectif de ces études est de définir une carte d'aléa prenant en compte :

- la morphologie naturelle de la vallée,
 - le fonctionnement hydraulique du cours d'eau,
 - les éléments anthropiques (barrages, digues, remblais) participant au fonctionnement de la rivière.
- L'*analyse hydrogéomorphologique*, réalisée par le bureau d'études GEOSPHAIR en 2002, permet d'apprecier les différentes composantes morphologiques de la vallée – lit mineur, lit moyen et lit majeur – qui sont les vecteurs de propagation des crues de la Durance en l'absence de tout ouvrage de protection ou remblai structurant. Elle décrit le fonctionnement naturel de la plaine alluviale fonctionnelle, en délimitant les différentes structures morphodynamiques façonnées par les crues successives.
- L'enveloppe hydrogéomorphologique déterminée par cette étude constitue l'enveloppe maximale inondable par les crues de la Durance. Elle a permis de fixer les limites spatiales des études menées par la suite.
- Les études de *modélisation mathématique* des crues prises en compte par le PPRI ont débuté en 2003. Elles ont été réalisées par la Société du Canal de Provence/Ingenierie et Développement entre Cadarache et Mallemort, achevées en 2007, et par le bureau d'études HYDRATEC entre Mallemort et Avignon, achevées en 2010.

Toutes les conditions ont été définies afin d'assurer la cohérence des études à l'échelle du bassin hydraulique.

L'objectif de ces études est de créer un modèle mathématique des écoulements de la Durance, calé sur des événements historiques observés, afin de pouvoir simuler de manière réaliste la crue de projet étudiée par le PPRI, à savoir la crue de référence (voir les notions utiles définies au III ci-après).

Les scénarios de modélisation définis dans le cadre du PPRI de la Durance répondent, entre autres, aux exigences de la Doctrine commune d'élaboration des PPRI du Rhône et de ses affluents à crue lente (Doctrine Rhône). Ils tiennent compte également des résultats des études et diagnostics précédents, ainsi que des témoignages historiques recueillis.

Les principaux scénarios de modélisation sont :

- l'écoulement de la crue de référence dans l'hypothèse où aucune digue et aucun ouvrage ne présente de défaillance ;
- l'écoulement de la crue de référence dans l'hypothèse d'une transparence des ouvrages, afin de déterminer l'étendue du territoire qui est sous l'influence des digues et des remblais, et qui est susceptible d'être impacté en cas de surverse ou de rupture.

III. La méthode d'élaboration des cartes d'aléas

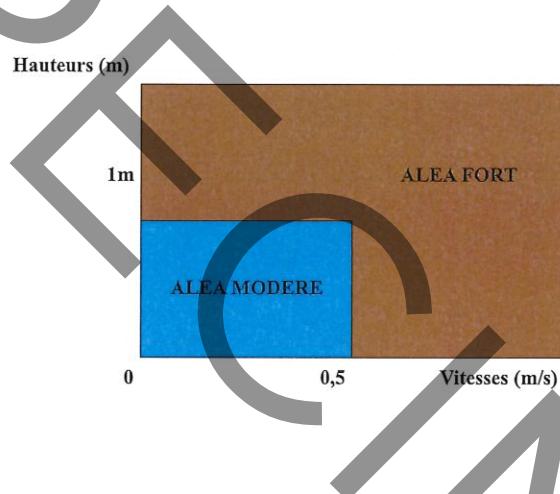
> Quelques notions utiles :

L'objectif est de définir les dispositions visant à prémunir les personnes et les biens pour une crue choisie désignée comme **crue de référence**, et pour les **crues supérieures** qualifiées de « **crues exceptionnelles** ».

• **Les aléas fort et modéré de la crue de référence :**

L'aléa traduit la manifestation physique, ou encore l'intensité d'un phénomène naturel d'occurrence donnée. Deux grandeurs sont déterminantes pour qualifier cet aléa : la **vitesse** et la **hauteur d'eau**.

En application de la Doctrine Rhône, les aléas fort et modéré sont déterminés par les paramètres suivants :



• **La prise en compte des crues supérieures à la crue de référence :**

Les principes nationaux rappellent la nécessité de prendre en compte des inondations supérieures à la crue de référence¹. C'est pourquoi, au-delà des secteurs inondables par la crue de référence, le PPRI réglemente l'enveloppe hydrogéomorphologique.

L'espace situé entre l'enveloppe de la crue de référence et l'enveloppe hydrogéomorphologique est exposé à un **aléa dit exceptionnel**.

> Les cartes d'aléas

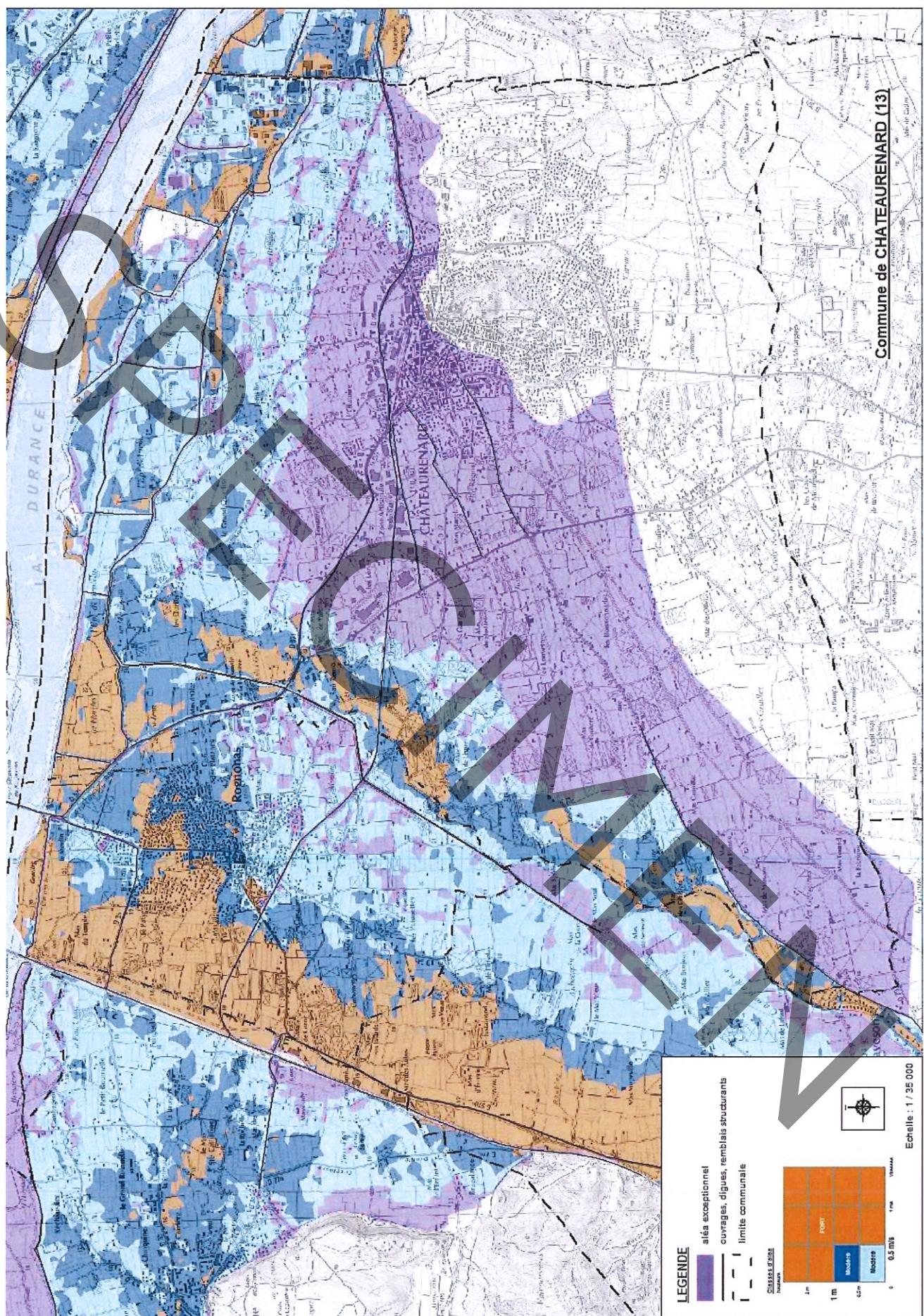
L'analyse croisée des études précédentes, et particulièrement de l'ensemble des scénarios modélisés, a permis de définir la carte d'aléa du PPRI prenant en compte :

- le risque d'inondation par débordement de la Durance,
- le risque de défaillance des remblais par surverse ou par rupture.

¹

CIRCULAIRE DU 21 JANVIER 2004 : « LES ÉVÉNEMENTS LES PLUS RÉCENTS, QUI SE SONT PRODUITS DANS CERTAINS DE VOS DÉPARTEMENTS EN 1999, 2002 ET 2003, ONT MONTRÉ QU'AU-DELÀ DE TOUTE NOTION DE PÉRIODE DE RETOUR, LES INONDATIONS POUVAIENT FRÉQUEMMENT RÉOCUPER L'ENSEMBLE DE LA PLAINE ALLUVIALE DES COURS D'EAU. IL VOUS FAUT DONC INTÉGRER DANS VOS RÉFLEXIONS LES CONSÉQUENCES D'UNE CRUE PLUS FORTE, NOTAMMENT SUR LA BASE DE LA CRUE EXCEPTIONNELLE DE RÉFÉRENCE "HYDROGÉOMORPHOLOGIQUE", POUR POUVOIR, APRÈS LA DÉLIMITATION DES NIVEAUX D'ALÉAS, TRAITER LES CHOIX D'URBANISATION, L'INFORMATION DE LA POPULATION ET LA PRÉPARATION DE LA GESTION DE CRISE » ET DÉCRET N°2011-227 DU 2 MARS 2011 RELATIF À L'ÉVALUATION ET À LA GESTION DES RISQUES D'INONDATION

Commune de CHATEAURENARD (13)



B

IV Les principes de prévention des risques

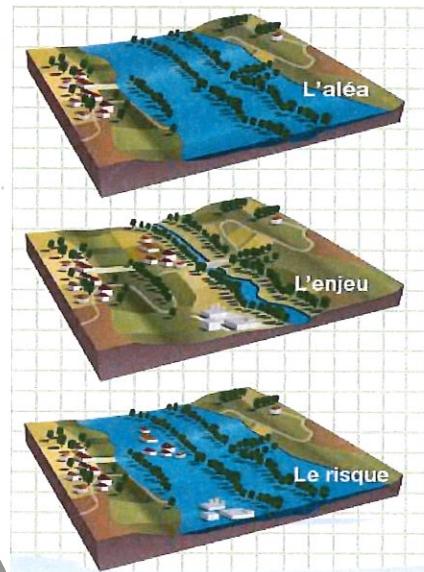
Sur la Durance, les principes appliqués, dans chaque commune, répondent à ceux définis dans le guide méthodologique « Les plans de prévention des risques inondation du fleuve Rhône et de ses affluents à crue lente, doctrine commune / Juillet 2006 », disponible sur Internet.

1- Définition du risque

L'**aléa** est la manifestation d'un phénomène naturel d'occurrence et d'intensité donnée.

L'**enjeu** est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Les **risques** résultent de la **concomitance** des aléas et des enjeux. Il se caractérise, entre autres, par le nombre de victimes, le coût des dégâts matériels et des impacts sur l'activité et sur l'environnement.
La vulnérabilité mesure ces conséquences.



2- Les principaux enjeux

Les **enjeux** sont les personnes et les biens présents au sein de la zone inondable.

L'objectif est de déterminer, en association avec les communes :

- les zones urbanisées, incluant les centres urbains denses et les autres zones urbanisées,
- les zones peu ou pas urbanisées, à vocation agricole ou naturelle.

Sont également spécifiquement visés et réglementés :

- les équipements utiles et nécessaires à la gestion de crise,
- les établissements recevant du public.

3- Les principes du zonage réglementaire

Le zonage réglementaire découle du croisement des aléas et des enjeux selon une grille méthodologique :

ENJEUX ALEAS	CRUE DE REFERENCE			CRUE EXCEPTIONNELLE	BANDE DE SECURITE
	Fort	Modéré	Exceptionnel		
Centres urbains	B2	B1	BE	RH	
Autres zones urbanisées	R2	B1	BE	RH	
Zones peu ou pas urbanisées	R2	R1	BE	RH	
Zone de redéploiement du MIN	R1MIN			RHMIN	

R : rouge

B : bleu

H : hachuré

E : exceptionnel

Indice croissant en fonction de l'intensité de l'aléa : 1 (modéré), 2 (fort)

MIN : désigne les secteurs situés à l'intérieur du périmètre de redéploiement du Marché d'Intérêt National

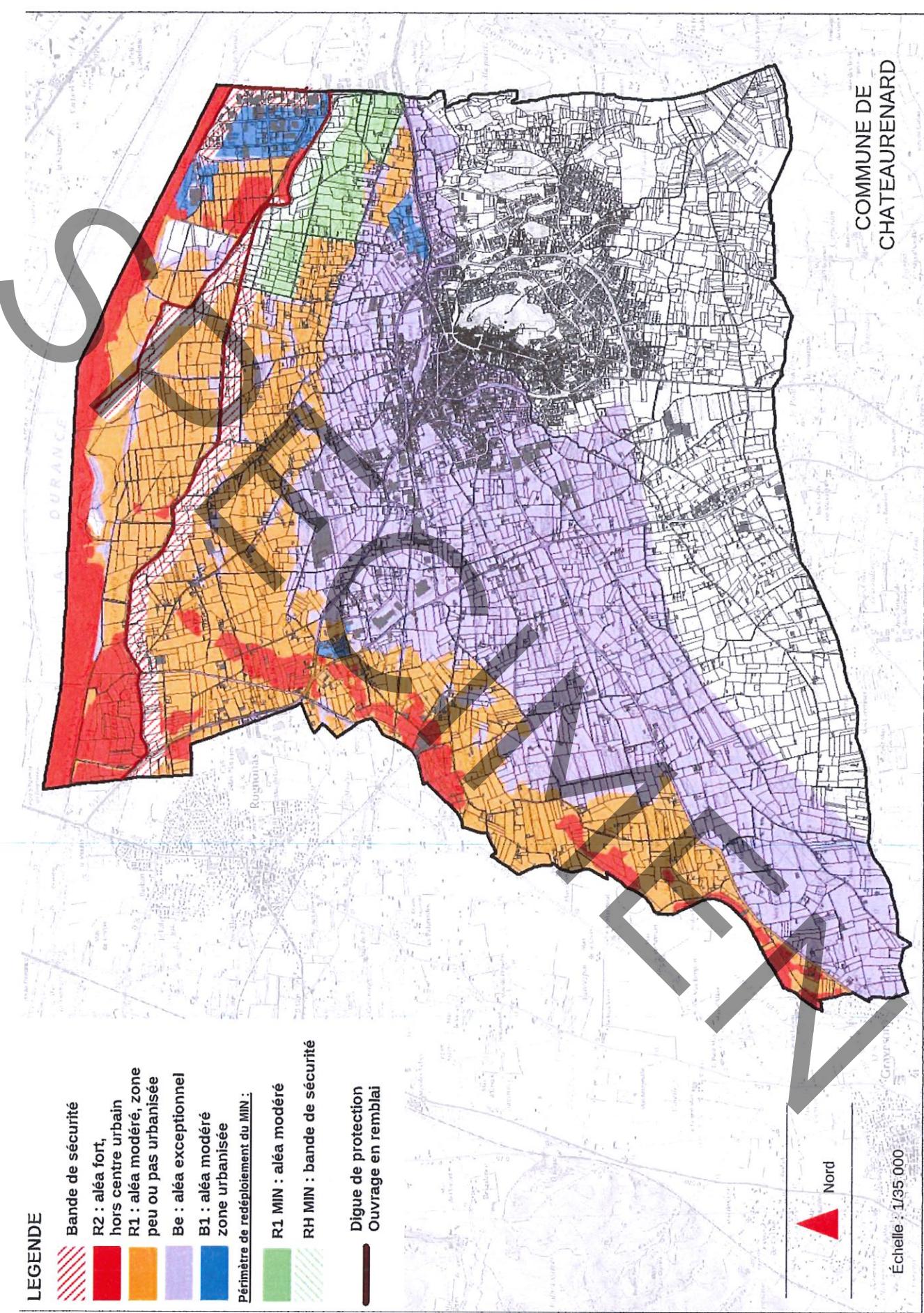
V. Informations

Le dossier de PPRi approuvé est disponible sur le site des services de l'Etat dans le département :

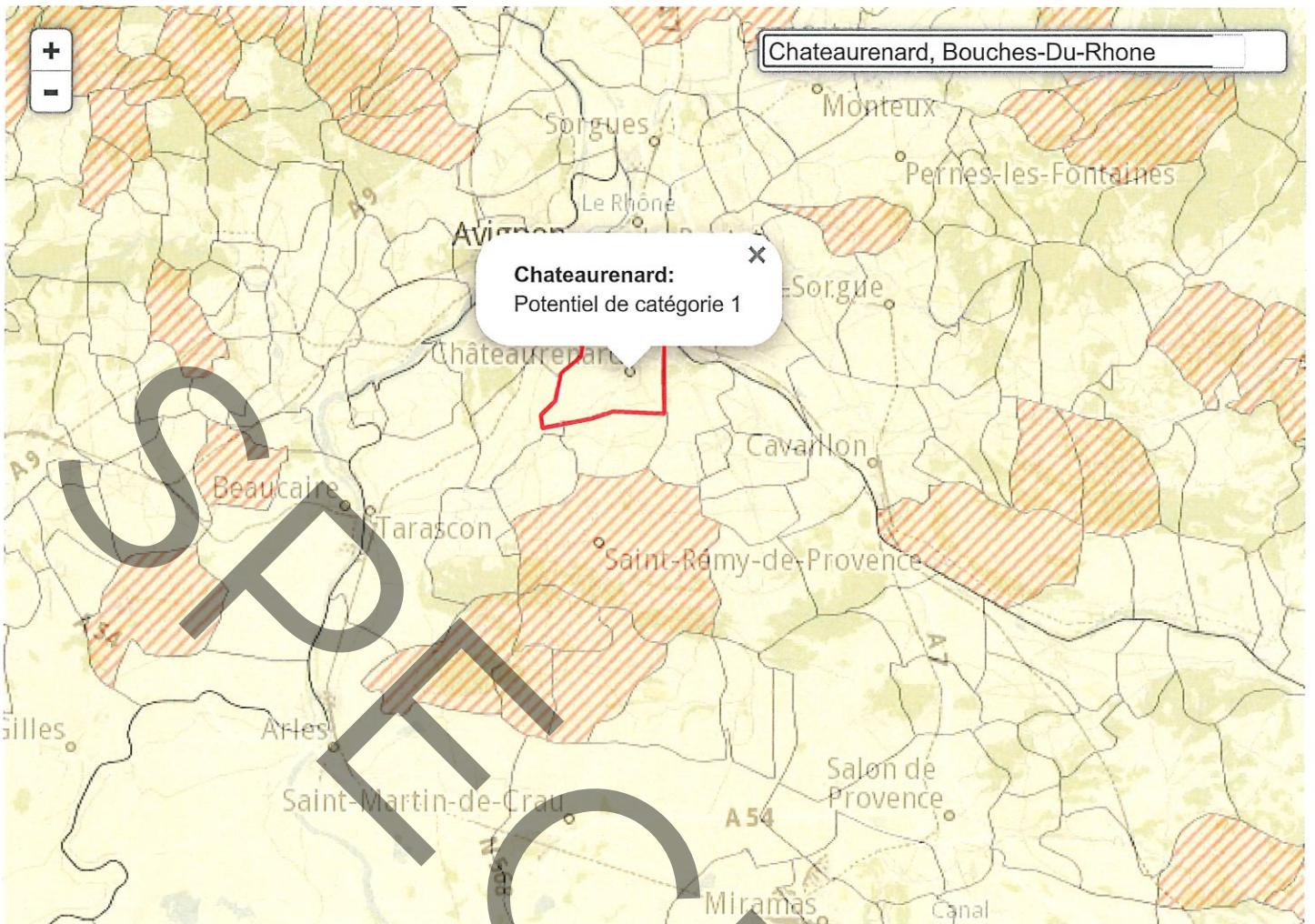
<http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr>

D'autres informations disponibles sur le site :

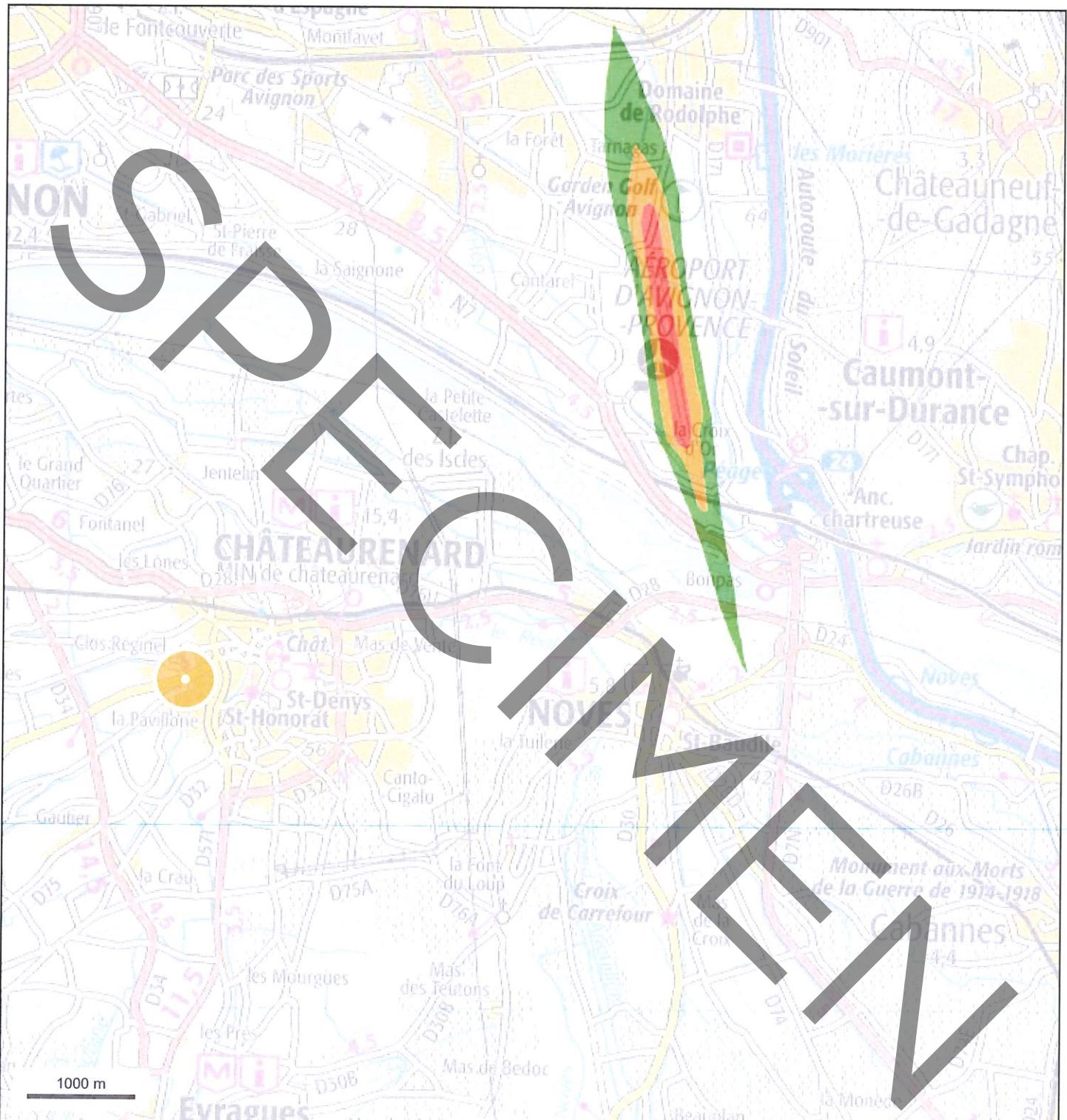
<http://www.prim.net>



B

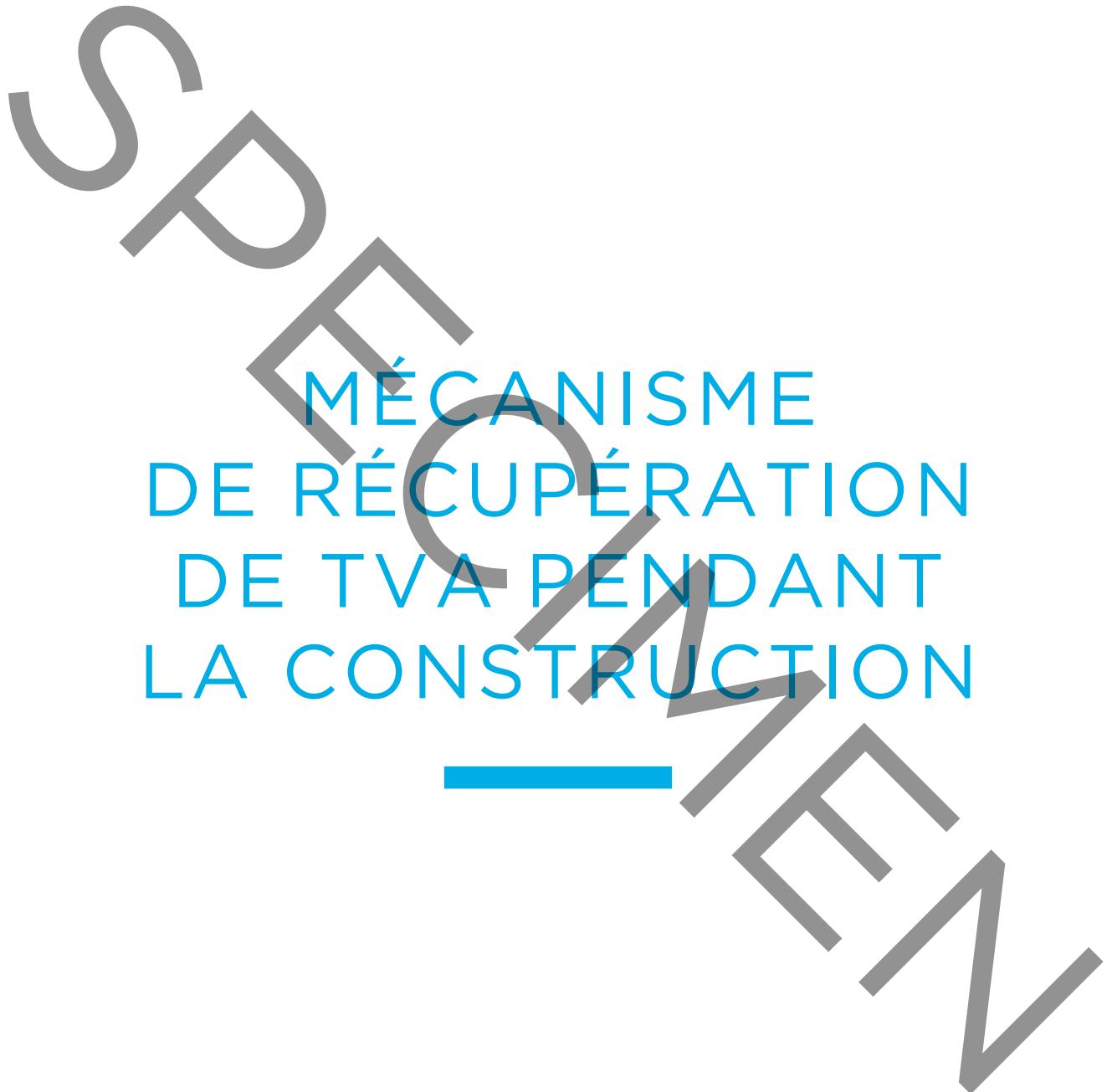


PEB L'AUBIER DE TILIA



SPF CINE

B



B

SPF CINE

B

L'AUBIER DE TILIA à CHÂTEAURENARD
Résidence Services Seniors

ANNEXE AU CONTRAT DE RESERVATION CONCLU LE _____

Mécanisme de récupération de TVA pendant le temps de la construction

RESERVATAIRE(S)

LOT(S) N° _____

ANNEXE(S) N° _____

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que ce dernier peut, s'il le souhaite, sans frais supplémentaire, confier à la société IMMOKIPCOMPTA (SA au capital de 110 000 € inscrite à l'ordre des Experts Comptables de Paris Ile de France et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 379 274 269) un mandat par lequel ce cabinet d'expertise comptable s'obligera à récupérer auprès de l'administration fiscale sur chaque appel de fonds les fractions de TVA correspondantes.

Dans le cadre de ce mandat le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR donnera tous pouvoirs :

- o d'une part au cabinet d'expertise comptable à l'effet de verser les sommes ainsi perçues de l'administration fiscale sur un compte ouvert en son nom auprès de l'étude notariale en charge de l'établissement des actes de ventes du programme immobilier,
- o d'autre part au notaire à l'effet de prélever sur ce compte les sommes nécessaires au paiement d'une partie des appels de fonds en fonction de leur exigibilité directement au RESERVANT devenu VENDEUR, sans la participation du RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR, jusqu'au complet paiement du prix.

En confiant ce mandat à la société IMMOKIPCOMPTA le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR sera remboursé par l'administration fiscale au fur et à mesure du paiement des appels de fonds de la TVA grevant ces derniers. Les sommes ainsi remboursées seront versées sur un compte ouvert au nom du REVERVATAIRE devenu ACQUEREUR en l'étude du notaire en charge de l'établissement de l'acte de vente. Ces sommes seront librement disponibles, le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR s'engageant toutefois à les affecter au paiement du prix de vente. Par ailleurs la date ultime du paiement du solde du prix à la livraison sera différée pour une durée de 120 jours maximum suivant celle-ci.



Etant ici précisé que les premiers appels de fonds seront payés au moyen de l'apport personnel ou de l'emprunt jusqu'à concurrence de 83,33 % du prix et le solde au moyen des remboursements de TVA effectués par l'administration fiscale sur le compte ouvert au nom du RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR en l'étude notariale.

De convention expresse, les Parties conviennent que les appels de fonds jusqu'à hauteur de 83,33% du prix seront adressés directement et exclusivement au RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR puis adressés conjointement au RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR et au notaire pour les appels de fonds correspondant à 16,67% du prix. Le notaire sous la seule réserve du défaut d'approvisionnement de ce compte, sans la participation du RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR, adressera directement au RESERVANT devenu VENDEUR les sommes exigibles en fonction de l'avancement des travaux. Ce paiement sera effectué par virement sur le compte centralisateur du programme.

L'appel de fonds de livraison/ remise des clefs sera adressé préalablement à la livraison et payable par le notaire sur présentation par le RESERVANT devenu VENDEUR d'une copie du procès-verbal de livraison que des réserves aient été émises ou non et sauf l'effet le cas échéant des dispositions de l'article R 261-14 du code de la construction et de l'habitation. Dans le cadre du mécanisme de récupération de TVA sus décrit, la date ultime de paiement de l'intégralité de cet appel de fonds sera reportée :

- A hauteur 83,33 % dans les 15 jours de la livraison,
- A hauteur de 16,77% à la date de remboursement du solde de TVA sur le compte ouvert au nom du RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR en l'étude notariale et au plus tard 120 jours à compter de la date de livraison/ remise des clefs.

Nonobstant le mécanisme de récupération de la TVA mis en place par les Parties pendant la durée de la construction, il demeure expressément convenu que si le remboursement de la TVA était refusé ou retardé pour quelque cause que ce soit, le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR demeurera débiteur du paiement de l'intégralité du prix toutes taxes comprises au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le mécanisme de récupération de TVA au moyen du mandat à confier à la société IMMOKIP COMPTA est plus amplement décrit dans le document intitulé KIT FISCAL joint à la présente réservation.

O Le RESERVATAIRE informe le RESERVANT qu'il optera pour l'assujettissement de ses loyers à la TVA conformément à l'article 293 F du code général des impôts et qu'il confie, sous réserve de la réalisation de la vente, à la société d'expertise comptable susmentionnée le mandat contenu document intitulé KIT FISCAL en vue de récupérer la TVA au fur et à mesure de la construction, ledit mandat étant régularisé concomitamment à la signature du présent contrat de réservation*.

Le client justifiera de son financement par fonds propres ou emprunt à hauteur de 83,33%.

O Le RESERVATAIRE informe le RESERVANT qu'il ne confiera pas, si la vente se réalise, à la société d'expertise comptable susmentionnée un mandat en vue de récupérer la TVA au fur et à mesure de la construction*. Le RESERVATAIRE faisant alors son affaire personnelle de la récupération de la TVA.
Le client justifiera de son financement par fonds propres ou emprunt à hauteur de 100%.

* Rayer la mention inutile.

Fait à
Le
Enexemplaires

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

B

SPF
C
MANDAT DE TVA
Z
GEN

B

SPF CINE

B

MANDAT - TVA

PROGRAMME :

Appartement Lot N° : Parking Lot N° :

Propriétaire : M. et Mme :

MANDAT - TVA

ORDRE DE VIREMENT BANCAIRE DE LA TVA SUR LE COMPTE DU NOTAIRE

Nous soussignés, Monsieur et Madame
propriétaire du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial de locaux meublés avec la
Société d'Exploitation donnons mandat à :

IMMOKIP COMPTA
11 cours Gambetta - CS 10067 - 13182 Aix-en-Provence CEDEX 5
Tél. : 01 45 26 11 76 - Fax : 01 84 16 61 34

Pour faire en notre nom auprès du Service des Impôts dont nous dépendons, dès la régularisation de l'acte
d'acquisition et selon la procédure prévue, une demande de remboursement de crédit de TVA au terme du trimestre
civil, les déclarations annuelles de chiffre d'affaires et toutes formalités d'immatriculation et d'option à la TVA et au
régime fiscal approprié d'imposition.

Pour recevoir les demandes de renseignements de l'Administration et y répondre.
Le montant du remboursement de TVA sollicité devra être versé au compte de :

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Ce relevé est destiné à être émis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreurs ou retard d'imputation.

TRÉSORERIE GÉNÉRALE
94 BD BÉRANGER
37032 TOURS CEDEX 1

Titulaire du compte
SCP MARTINI, CHEVRON ET BEAUJARD
NOTAIRES ASSOCIES
7 RUE DU CEDRE
37230 FONDETTE

Relevé d'Identité Bancaire

Cadre réservé au destinataire du relevé

Domiciliation				45
SIEGE SOCIAL				
40031	00001	0000141289Z		Banque Guichet Compte Clé RIB
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)				
FR43 4003 1000 0100 0014 1289 Z45				
Identifiant International de la Banque (BIC)				
CDCG FR PP				

A :

Le :

Le mandataire
Acceptation du mandat
IMMOKIP Compta

A :

Le :

Le mandant
(Signature de chaque acquéreur ou indivisaire précédée de la mention « Bon pour mandat »)

A :

Le :

Office Notarial
Notaire de l'opération
Bon pour acceptation de mandat

IMMOKIP®Compta
SAS au capital de 110 000 €
11 cours Gambetta - CS 10067
13182 Aix-en-Provence CEDEX 5
Tél. 01 45 26 11 76 - Fax 01 84 16 61 34
RCS Aix-en-Provence 379 24 269 NAF 6920Z


immokipCompta
EXPERTISE COMPTABLE ET CONSEIL POUR INVESTISSEUR
EN RÉSIDENCES DE SERVICES



KIT GESTION COMPATBLE LMP / LMNP

Madame, Monsieur,

En tant que Loueur en meublé LMP ou LMNP, les revenus de votre investissement sont imposables dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Cette catégorie de revenus nécessite de respecter certaines obligations comptables et fiscales ainsi que de réaliser quelques démarches en vue notamment de récupérer la TVA.

Je souhaite confier la mission comptable et fiscale de mon activité de Loueur en meublé à une société partenaire de Domitys Invest :

- i-Nestor
- Immokip Compta

Je soussigné(e), autorise Domitys Invest d'être mis en relation avec la société sélectionnée afin de recevoir une proposition de lettre de mission.

Je suis déjà en Loueur en meublé et mon activité est gérée par le cabinet d'expertise comptable ci-dessous.

VOUS AVEZ DÉJÀ LE STATUT DE LOUEUR EN MEUBLÉ

Si vous êtes déjà Loueur en meublé et que votre activité est gérée par un cabinet d'expertise comptable, nous vous remercions de nous apporter les précisions nous permettant de nous mettre en lien avec votre cabinet pour la gestion de votre dossier.

NOM DU CABINET

.....

Votre Interlocuteur

Nom

.....

Prénom

.....

Adresse

.....

.....

.....

E-mail

.....

Téléphone(s)

.....

~~SPF~~

**FICHE D'ACCORD
POUR NOTIFICATION
DU CONTRAT
DE RÉSERVATION
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**

B

SPF CINE

B



LA LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE

Dans le but de simplifier vos démarches, nous avons mis en place un système de lettre recommandée électronique.

LE PRINCIPE ?

Après signature de votre contrat de réservation avec votre conseiller, vous recevez votre exemplaire validé par nos soins directement sur la ou les adresse(s) e-mail(s) que vous aviez renseigné(s) dans votre contrat.

COMMENT ÇA MARCHE ?



QUI ENVOIE MON E-RECOMMANDÉ ? Focus sur AR24

Tout comme La Poste expédie vos lettres recommandées papier « physiques », votre recommandé électronique « dématérialisé » sera, lui, expédié par la société spécialisée AR 24.

Votre boîte e-mail indiquera « Lettre recommandée électronique » comme expéditeur (depuis l'adresse e-mail « notification@ar24.fr »)

Pensez à consulter votre courrier indésirable « Spam » au cas où votre lettre se retrouverait classée par erreur comme tel par votre boîte de réception.



SPF CINE

B

ANNEXE AU CONTRAT DE RESERVATION

ACCORD POUR LA RECEPTION DE LA NOTIFICATION DU CONTRAT DE RESERVATION PAR VOIE ELECTRONIQUE

(Article L271-1 du code de la construction et de l'habitation)

Résidence «L'Aubier de Tilia» à CHATEAURENARD Lot n°

Conformément aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, doit être notifié à l'acquéreur non professionnel.

Cette notification doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Le Réservant propose par la présente au Réservataire que le contrat de réservation lui soit ultérieurement notifié par lettre recommandée électronique avec demande d'avis de réception conformément aux dispositions en vigueur de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, de l'article 100 du Code des Postes et Communications Electroniques et des articles 1125, 1126 et 1127-4 du Code Civil intégralement reproduits ci-après.

A cette fin, le Réservataire déclare accepter de recevoir par voie électronique ledit contrat de réservation ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises (notamment le dossier Exploitant) sur la ou les adresses électroniques suivantes :

- Réservataire 1 :@.....
- Réservataire 2 :@.....
- Réservataire 3 :@.....

Le Réservataire s'engage à informer sans délai le Réservant de toute modification apportée aux adresses électroniques de contact susvisées.

Par la présente, le Réservataire accepte expressément :

- que la notification du présent contrat de réservation **interviendra exclusivement par voie électronique** ;
- qu'il lui appartient de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il est en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer l'intégralité du contenu de la notification envoyée par lettre recommandée électronique, en ce compris les annexes et les éventuelles pièces jointes ;
- que la notification du contrat de réservation faite par voie électronique fera courir le délai de rétractation de 10 (dix) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée électronique lui notifiant l'acte tel que prévu à l'article L. 271-1 du CCH ;
- qu'en cas d'exercice de la faculté de rétractation qui lui est offerte en vertu de l'article L. 271-1 du CCH, celle-ci devra être faite par le Réservataire avant l'expiration du délai et dans les conditions de forme de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, par l'envoi du formulaire type figurant en annexe du contrat de réservation ou de toute autre déclaration, dénuée d'ambiguïté, exprimant sa volonté de se rétracter.

Fait à _____, le _____

En ... exemplaires

Signature du/ des Réservataire(s)
Faire précéder de la mention « Bon pour accord »

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES EN VIGUEUR

- Article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours. »

- Article L100 du Code des Postes et des Communications Electroniques :

« I. L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE.

Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.

Le prestataire peut proposer que le contenu de l'envoi soit imprimé sur papier puis acheminé au destinataire dans les conditions fixées au livre Ier du présent code.

II. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment :

1° Les exigences requises en matière :

- a) D'identification de l'expéditeur et du destinataire ;
- b) De preuve du dépôt par l'expéditeur des données et du moment de ce dépôt ;
- c) De preuve de la réception par le destinataire ou son mandataire des données transmises et du moment de cette réception ;
- d) D'intégrité des données transmises ;
- e) De remise, le cas échéant, de l'envoi recommandé électronique imprimé sur papier ;

2° Les informations que le prestataire d'un envoi recommandé électronique doit porter à la connaissance du destinataire ;

3° Le montant de l'indemnité forfaitaire due par le prestataire dont la responsabilité est engagée, en cas de retard dans la réception, de perte, extraction, altération ou modification frauduleuse des données transmises lors de la prestation. »

- Article 1125 du Code Civil :

« La voie électronique peut être utilisée pour mettre à disposition des stipulations contractuelles ou des informations sur des biens ou services. »

- Article 1126 du Code Civil :

« Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen. »

- Article 1127-4 du Code Civil :

« Hors les cas prévus aux articles 1125 et 1126, la remise d'un écrit électronique est effective lorsque le destinataire, après avoir pu en prendre connaissance, en a accusé réception.

Si une disposition prévoit que l'écrit doit être lu au destinataire, la remise d'un écrit électronique à l'intéressé dans les conditions prévues au premier alinéa vaut lecture. »

Paraphe :

SPF

FICHE D'ACCORD

POUR NOTIFICATION

DU PROJET D'ACTE

PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

B

SPF CINE

B

ANNEXE AU CONTRAT DE RESERVATION ou à la PROMESSE DE VENTE

« AUTORISATION DE NOTIFICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE »

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Réservant doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte. Cette formalité sera effectuée par l'étude de Maître notaire chargé de recevoir la vente si elle devait intervenir.

Le Réservant informe le Réservataire que cette étude notariale a effectué les démarches en vue de pouvoir procéder à la notification du projet d'acte de vente au moyen d'une lettre recommandée électronique avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques (reproduit ci-après). En signant la présente annexe et en apposant la mention manuscrite ci-après, chaque Réservataire accepte de recevoir ladite notification au moyen d'une lettre recommandée électronique. A défaut la notification sera effectuée au moyen d'une lettre recommandée adressée par voie postale.

Chaque Réservataire déclare disposer des moyens techniques et du matériel nécessaire pour prendre connaissance des courriers recommandés électroniques. Notamment chaque Réservataire dispose d'une boîte e-mails disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir une telle notification. Enfin chaque Réservataire déclare qu'il dispose de la maîtrise exclusive de l'adresse électronique qu'il a lui-même indiquée ci-après, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Chaque Réservataire s'engage à signaler immédiatement toute perte, fermeture ou usage abusif de son compte e-mail ainsi que toute modification de son adresse électronique. De ce qui précède, chaque Réservataire déclare accepter de recevoir par voie électronique ledit projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces devant lui être remises sur l'adresse ou les adresses électroniques suivantes :

- RESERVATAIRE :@.....
- RESERVATAIRE :@.....
- RESERVATAIRE :@.....
- RESERVATAIRE :@.....

Par suite, chaque Réservataire reconnaît :

- Que la notification prévue à l'article R 261-30 du CCH et plus généralement toutes les notifications qui s'avéreraient nécessaires en prévision de la signature de l'acte de vente n'interviendront que par voie électronique et que ces envois seront effectués par la société dénommée immatriculée au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro
- Qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique,
- Qu'il disposera d'un délai d'un mois à compter de la notification par voie électronique du projet pour analyser ces pièces ainsi que celles ayant fait l'objet d'un dépôt en l'Etude du notaire susvisé

Filière :

Nom du programme :CHATEAURENARD - L'Aubier de Tlia....

Nom(s) et prénom(s) du(des) réservataire(s) :

.....
.....

Numéro(s) de lot(s) :

Numéro(s) d'annexe(s) :

Fait à , le / /

Signatures :

(Faire précéder à la signature la mention « Bon pour notification par lettre recommandée électronique ».)

Le RESERVATAIRE

Article L 100 du Code des postes et des communications électroniques « I. – L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE. Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.

Le prestataire peut proposer que le contenu de l'envoi soit imprimé sur papier puis acheminé au destinataire dans les conditions fixées au livre Ier du présent code.

II. – Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment :

1° Les exigences requises en matière :

- a) D'identification de l'expéditeur et du destinataire ;
- b) De preuve du dépôt par l'expéditeur des données et du moment de ce dépôt ;
- c) De preuve de la réception par le destinataire ou son mandataire des données transmises et du moment de cette réception ;
- d) D'intégrité des données transmises ;
- e) De remise, le cas échéant, de l'envoi recommandé électronique imprimé sur papier ;

2° Les informations que le prestataire d'un envoi recommandé électronique doit porter à la connaissance du destinataire ;

3° Le montant de l'indemnité forfaitaire due par le prestataire dont la responsabilité est engagée, en cas de retard dans la réception, de perte, extraction, altération ou modification frauduleuse des données transmises lors de la prestation. »

VENDRE

ACHETER

LOUER

GÉRER

B

SPF CINE

B

SPF
PLANS DE VENTE
GREN

B

SPF CINE

SPF CINE

B

SPF
DOSSIER EXPLOITANT
CNEZ

B

SPF CINE

B

ACCUSE DE REMISE DU DOSSIER DE L'EXPLOITANT

Je soussigné(e) M et MME

Demeurant à

Réservataire du ou des logements mentionnés ci-après destinés à être inclus dans un état descriptif de division d'un immeuble en copropriété situé 28 RD dite route du Tarascon 13160 CHATEAURENARD à usage de résidence services pour seniors.

SOP

Appartement(s) n°

Parking(s) n°

Cellier et/ou Jardin n°

(Mentions inutiles à rayer)

Reconnait avoir reçu ce jour un dossier émanant de la société DOMITYS, exploitant de la Résidence Services Seniors l'Aubier de Tilia.

Ce dossier contient :

Pour l'Acquéreur d'un logement nu :

- Le présent accusé de remise du « Dossier » de l'exploitant,
- Le modèle du contrat d'adhésion au Club et aux services DOMITYS,

Pour l'Acquéreur d'un logement dans le cadre du régime de Loueur en Meublé :

- Le présent accusé de remise du « Dossier » de l'exploitant
- Le projet de bail commercial meublé
- Le projet de mandat de facturation
- La promesse de prise à bail commercial meublé par l'exploitant des biens acquis par l'Acquéreur portant engagement de l'exploitant sur le montant du loyer
- La liste et le descriptif du mobilier meublant le logement
- Le bon de commande du mobilier avec mention du prix

Fait à
le ,

SIGNATURE(S)

SPF CINE

B

A
Le ,

RSS L'AUBIER DE TILIA à CHATEAURENARD
PROMESSE DE PRISE A BAIL COMMERCIAL MEUBLE

Par la présente, la société **DOMITYS SAS** s'engage irrévocablement pour le compte de sa filiale l'Aubier de Tilia pour taper du texte. auprès de

demeurant à

réservataire(s) du ou des lots suivant(s) :

de type T

référencé sous le numéro

Le cas échéant un parking référencé sous le numéro

Le cas échéant un cellier et/ou jardin référencé sous le numéro

A conclure, le jour de la livraison, un bail commercial meublé soumis aux dispositions du Code de commerce, portant sur le ou lesdits bien(s) susvisés, aux conditions ci-après exposées :

CONDITIONS DE PRISE A BAIL

Le bail sera conclu pour une durée **ferme** de 11 ans.

La date de prise d'effet du bail commercial correspondra à la date de livraison du bien.

Le bail est consenti meublé (selon pack meubles figurant en marge du contrat de réservation).

Le montant du loyer annuel du bail commercial à conclure s'élèvera à la somme de
EUROS HT.

Les loyers seront garantis au Bailleur que le logement soit sous-loué ou non.

Le Preneur bénéficiera d'une franchise locative de trois mois dont le premier jour est fixé au 01^{er} jour du mois suivant la prise d'effet du bail.

Le Preneur remboursera au Bailleur sur présentation d'un justificatif et d'une facture la taxe d'ordures ménagères.

Le Preneur réglera directement au Syndic l'ensemble des charges courantes de copropriété à l'exception des charges « exceptionnelles » votées en Assemblée générale en cours d'exercice.

Par ailleurs, la société DOMITYS SAS s'engage par la présente à garantir le paiement des loyers dont le Preneur sera redevable en vertu du bail commercial meublé à conclure et, par conséquent, à se substituer à sa filiale d'exploitation en cas de défaillance de cette dernière.

Nous vous prions d'agrérer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Direction Commerciale

« AEGIDE DOMITYS, situé au 42 avenue Raymond POINCARÉ (75016) à Paris, en sa qualité de responsable de traitement, collecte vos données afin de réaliser des traitements de données à caractère personnel nécessaires à l'exécution et au suivi du contrat auquel vous avez souscrit, ainsi qu'à la gestion de la relation client.

Le responsable de traitement prend les mesures propres à assurer la protection et la confidentialité de vos données à caractère personnel qu'il détient et qu'il traite dans le respect des dispositions de la loi Informatique et Libertés n°78-17 modifiée et du Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016.

Ces données sont destinées aux services concernés du groupe AEGIDE DOMITYS, ainsi qu'aux seuls tiers ayant un intérêt légitime à les connaître (propriétaire, syndicat des copropriétaires, syndic, assureurs, banques...).

Elles sont conservées pendant la durée strictement nécessaire à l'exécution et au suivi du contrat. A l'échéance, les données font l'objet d'un archivage intermédiaire, en raison (i) d'une obligation légale de conservation de données pendant une durée fixée, ou (ii) d'un intérêt administratif justifiant leur conservation en matière commerciale, civile ou fiscale.

Conformément à la loi Informatique et Libertés modifiée et au Règlement Général sur la Protection des Données, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, d'opposition au traitement de vos données, et du droit de définir des directives relatives au sort de vos données après votre décès. Vous pouvez exercer vos droits, en adressant un courrier électronique auprès de notre Délégué à la Protection des Données : dpo@domitys.fr et en joignant la photocopie d'un justificatif d'identité. À tout moment, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Pour en savoir plus sur le traitement de vos données à caractère personnel, nous vous invitons à prendre connaissance de notre Politique de Protection des Données accessible à l'adresse : www.domitys.fr/protection-des-donnees/ »

DOMITYS SAS – 42 avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS

Tél. 01 53 65 60 60 - Web. www.domitys.fr

SAS au capital de 2.000.000€ - RCS PARIS 488 701 434

PROMESSE DE PRISE A BAIL – MATRICE NTC-CL – DJUR/MCR -APO – Août 2019 V°A



BAIL COMMERCIAL MEUBLE

Soumis aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Nom/Prénom : _____
 Demeurant : _____

Dénommé ci-après le « **Bailleur** »,

ET

La société **DOMITYS** « _____ », SARL au capital de _____ €, ayant son siège social au _____, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de _____ sous le numéro _____, pour le compte de son établissement secondaire DOMITYS _____, sis _____, ayant pour numéro SIRET _____, représentée par _____, dûment habilité à l'effet des présentes,

Dénommé ci-après le « **Preneur** »,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après dénommés ensemble les « **Parties** ».

Il est convenu d'un bail commercial pour les locaux dont la désignation suit :

ARTICLE 1 - IDENTIFICATION DES LOCAUX LOUÉS: LOGEMENT(S) D'HABITATION MEUBLE(S)

Dans un ensemble immobilier, sis à _____, figurant au cadastre section _____ pour une contenance de _____, lequel immeuble fait l'objet d'un règlement de copropriété – état descriptif de division déposé au rang des minutes de Maître _____, Notaire à _____, en date du _____.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

- Lot n° _____ de l'état descriptif de division :

Soit un Appartement/une Maison, référencé(e) _____ de _____ m²,

Comportant : un séjour, une kitchenette équipée, une salle d'eau équipée, _____ chambre(s) avec placard,

- Un balcon/une loggia/une terrasse/un jardin de _____ m²

- Un parking n° _____ référencé lot n° _____ de l'état descriptif de division,

- Une cave/ cellier n° _____ référencée lot n° _____ de l'état descriptif de division,

Les dits biens et droits immobiliers garnis d'un ensemble de meubles dont le descriptif figure en Annexe 1.

Le Preneur déclare bien connaître les biens objet du présent bail, et de ce fait dispense le Bailleur d'en faire une plus ample désignation.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail, régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, est consenti et accepté pour une durée de 11 (ONZE) années entières et consécutives qui commenceront à courir le _____, le Preneur renonçant expressément à la faculté de résiliation triennale.

ARTICLE 3 - EXPIRATION OU RENOUVELLEMENT DE BAIL

L'expiration et le renouvellement du présent bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par les Articles L. 145-4 et suivants et L-145-8 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 4 – LOYER – FACTURATION

4.1- Loyer

Le présent bail est consenti et accepté pour un loyer annuel de _____ € hors taxes et droits auquel vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur, que le Preneur s'oblige à payer à terme échu au Bailleur en douze (12) termes égaux le huit (8) du mois suivant, soit _____ € HT par mois.

4.2- Modalités de facturation

Le paiement du loyer par le Preneur est conditionné à la réception préalable d'une facture, établie par le Bailleur, et conforme à la réglementation en matière de facturation.

Afin de faciliter la gestion de ces factures, un mandat de facturation est proposé par le Preneur au Bailleur au terme duquel il s'engage à émettre et gérer au nom et pour son compte les factures annuelles de loyer, et le cas échéant, et sur présentation des justificatifs adéquats toutes autres factures liées au présent bail.

A défaut d'acceptation de ce mandat, le Bailleur émettra annuellement une facture de loyer unique couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre qu'il adressera au Preneur au plus tard le 15 janvier de chaque année.

Pour la période courant de la date de prise d'effet du présent bail au 31 décembre de l'année en cours, une facture unique devra être émise correspondant au prorata de mois de loyer restant à courir jusqu'au 31 décembre.

Les paiements devront être effectués selon les coordonnées bancaires fournies par le Bailleur, qui s'engage à informer le Preneur dans les meilleurs délais, en cas de modification.

ARTICLE 4 bis – FRANCHISE

Le Preneur bénéficie d'une franchise locative de trois (3) mois dont le point de départ est fixé au 1^{er} jour du mois suivant la date de prise d'effet définie à l'article 2 ci-dessus.

En conséquence, le paiement du premier loyer, soit celui du mois de _____, interviendra au plus tard le _____.

ARTICLE 5 – INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'indice de référence des loyers (IRL) publié trimestriellement par l'INSEE, ou à tout autre indice qui viendrait s'y substituer comme indice de référence des loyers des logements destinés à l'habitation principale.

*Si livraison entre le 1 janvier et le 30 juin de l'année N la clause sera rédigée comme suit :

« L'indexation du loyer se fera en vertu de la présente clause le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier N+1. Elle jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Pour la première indexation, l'indice de base retenu, correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus sera, de l'accord des Parties, l'indice publié à la date de prise d'effet du bail, lequel sera comparé au dernier indice publié à la date d'indexation.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base à retenir sera de l'accord des Parties, l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de l'indexation précédente, lequel sera comparé au dernier indice publié à la date d'indexation. »

*Si livraison entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre de l'année N la clause sera rédigée comme suit :

« L'indexation du loyer se fera en vertu de la présente clause le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier N+2. Elle jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le loyer ne subira donc aucune indexation pour la période comprise entre la date de prise d'effet du bail et la date fixée ci-dessus.

Pour la première indexation, l'indice de base retenu, correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus sera, de l'accord des Parties, l'indice publié au 1^{er} janvier de l'année précédant la première indexation, lequel sera comparé au dernier indice publié à la date d'indexation.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base à retenir sera de l'accord des Parties, l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de l'indexation



précédente, lequel sera comparé au dernier indice publié à la date d'indexation. »

ARTICLE 6 – TVA

A la signature des présentes, le Bailleur est assujetti de plein droit à la TVA. Celle-ci sera payée au Bailleur en sus des loyers et charges au fur et à mesure de leur exigibilité.

ARTICLE 7 – CHARGES DE COPROPRIETE – MANDAT – AVANCE DE TRESORERIE

Le Bailleur donne mandat express au Preneur à l'effet de régler directement auprès du Syndic de copropriété l'ensemble des charges courantes de copropriété à l'exception des charges «exceptionnelles» (y compris tous travaux) votées en assemblée générale en cours d'exercice.

Le Preneur fera donc son affaire personnelle du règlement desdites charges courantes auprès du Syndic.

Il convient de préciser en outre, que le Syndic est susceptible d'appeler une avance permanente de trésorerie (ou fond de roulement) au Bailleur, qui en restera le seul redevable.

Le détail de la répartition des charges figure en **Annexe 2**.

ARTICLE 8 – TAXES – IMPOTS

Le Preneur s'oblige à acquitter toute consommation personnelle (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.), tout abonnement y afférent ainsi que tous impôts et taxes lui incombant.

Ainsi, le Preneur remboursera le Bailleur de la taxe d'ordures ménagères (TOM), composante de la taxe foncière, sur présentation d'une facture et de la copie de l'avis d'imposition.

Il est ici précisé en revanche, que le Bailleur conservera à sa charge la taxe foncière.

Le détail de la répartition des impôts et taxes figure en **Annexe 2**.

ARTICLE 9 – DESTINATION

Le Preneur s'engage à n'exercer dans les lieux loués qu'une activité commerciale, soit la location de logements meublés avec fourniture

de services para-hôteliers aux seniors dans le cadre de l'exploitation de la résidence services.

A cet égard, le Preneur s'oblige expressément à assurer auprès des futurs résidents l'offre d'au moins trois des services et prestations relevant des dispositions de l'article 261 D 4° b. du Code Général des Impôts, savoir :

- Petits déjeuners,
- Nettoyage régulier des locaux privatifs,
- Fourniture du linge de maison,
- Réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Il est ici rappelé que l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ou l'exercice d'une ou plusieurs activités non prévues dans le bail est régi par les articles L-145-47 et suivants du Code de commerce.

Dans le cas de cession du droit au présent bail, le Preneur s'oblige à maintenir les locaux loués à l'activité commerciale d'origine, et à imposer à son cessionnaire et à tout cessionnaire successif l'obligation de maintenir cette activité commerciale.

ARTICLE 10 – CESSION – SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail, sous peine de résiliation, sauf à un successeur de son fonds de commerce ou de son entreprise et à charge pour la société de :

- Ne céder qu'en totalité seulement le fonds et l'entreprise,
- Rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs, pendant trois ans à compter de la cession du bail en cours, du paiement des loyers et accessoires comme de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail.

En outre, aucune cession ne pourra être valablement conclue que par un acte dans lequel le Bailleur sera intervenu.

Le Preneur pourra sous-louer les présents locaux sous condition du respect de la destination énoncée dans le règlement de copropriété.

ARTICLE 11 – ETAT DES LIEUX – ENTRETIEN - REPARATIONS LOCATIVES - TRAVAUX

11.1 - Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties lors de l'entrée en jouissance.

A défaut d'état des lieux, le Bailleur sera déchu du bénéfice de la présomption de l'article 1731 du Code civil en vertu de laquelle le Preneur est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations.

11.2 - Jouissance – Entretien – Réparations locatives – Travaux

Le Preneur s'engage à prendre les lieux dans leur état, à les entretenir en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant toute la durée de son bail et à les rendre comme tels à son expiration.

Le Preneur ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Toutes installations extérieures (marquises, auvents, stores, enseignes, etc ...) ne pourront être réalisées qu'après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et celle du responsable de l'immeuble par écrit.

Outre les réparations locatives, le Bailleur est tenu d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et faire les réparations qui peuvent devenir nécessaires.

Le Preneur prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements ainsi que l'ensemble des réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, les malfaçons, un vice de construction ou la force majeure.

Les réparations locatives à la charge du Preneur font l'objet d'une définition et d'une énumération réglementaire résultant du décret n° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, rappelé en **Annexe 2**.

Le Preneur ne pourra entreprendre aucune transformation des lieux loués sans le consentement écrit du Bailleur. Dans le cas où

les lieux loués feraient partie d'un ensemble régi par un règlement de copropriété, lesdits travaux ne pourront être entrepris qu'une fois obtenue l'autorisation écrite du responsable de l'immeuble.

Tout embellissement ou amélioration restera la propriété du Bailleur.

Le Preneur donnera accès et laissera visiter les locaux durant les six (6) mois qui précéderont son départ.

ARTICLE 12 – ASSURANCES – RESPONSABILITÉ RE COURS – GESTION DES SINISTRES

12.1 - Assurance multirisque professionnelle – Responsabilité – Recours

Le Preneur s'oblige à s'assurer pendant toute la durée de son bail contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de son activité, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français.

A cet effet, le Preneur a souscrit une assurance multirisque bénéficiant tant à lui-même qu'au Bailleur en sa qualité de propriétaire.

Toute police comportera une clause de renonciation à tous recours contre le Bailleur.

Le Preneur devra pouvoir justifier, à première demande du Bailleur, de l'exécution des clauses qui précédent par la production chaque année d'une attestation d'assurances à jour.

12.2 - Gestion des sinistres

Dans l'hypothèse où des travaux seraient couverts par la police dommage à l'ouvrage (qu'il s'agisse de la garantie obligatoire ou des garanties facultatives comme la garantie de bon fonctionnement ou les dommages immatériels consécutifs), ou la police multirisque professionnelle visée au 12.1, le Preneur pourra faire effectuer lesdites réparations sous sa responsabilité en utilisant les indemnités qui lui auront été versées.

A cet effet, le Bailleur donne pouvoir au Preneur de faire toutes déclarations de sinistres au titre des garanties susvisées et d'en assurer la gestion.

ARTICLE 13 – CONDITIONS GENERALES

Le Preneur se conformera à tout règlement auquel l'immeuble pourrait être soumis, il satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et se comportera de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché.

ARTICLE 14 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

14.1 - Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique est remis lors de la livraison des Biens au Bailleur, par le vendeur.

Ce diagnostic ayant aussi été communiqué au Preneur, les Parties se dispensent de l'annexer aux présentes.

Toutefois, il est expressément convenu entre les Parties que le Bailleur prendra à sa charge le renouvellement dudit diagnostic dès que ce dernier aura expiré, sur demande du Preneur.

14.2 - Etat des risques et pollutions

Conformément à l'article L 125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le Bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

A cet effet, un état des risques et pollutions est ci-annexé ([Annexe n°3](#))

ARTICLE 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de survenance de l'un des évènements ci-dessous :

- le défaut de paiement total à son terme par le Preneur d'une seule échéance de loyer ;
- le défaut de paiement de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou

prestations qui en constituent l'accessoire ;

- le manquement grave ou répété du Preneur à l'un de ses engagements relatifs à l'entretien de la Résidence conformément aux termes du présent Bail;

le Bail pourra être résilié par le Bailleur, de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, dans un délai d'un mois suivant une simple mise en demeure d'exécuter adressée au siège social du Preneur qui serait restée sans effet, contenant (i) déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et (ii) dudit délai d'un (1) mois susvisé pour remédier au manquement.

ARTICLE 16 – TRAITEMENT DES DONNES A CARACTERE PERSONNEL

AEGIDE DOMITYS, situé au 42 avenue Raymond POINCARÉ (75016) à Paris, en sa qualité de responsable de traitement, collecte vos données afin de réaliser des traitements de données à caractère personnel nécessaires à l'exécution et au suivi du contrat auquel vous avez souscrit, ainsi qu'à la gestion de la relation client.

Le responsable de traitement prend les mesures propres à assurer la protection et la confidentialité de vos données à caractère personnel qu'il détient et qu'il traite dans le respect des dispositions de la loi Informatique et Libertés n°78-17 modifiée et du Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016.

Ces données sont destinées aux services concernés du groupe AEGIDE DOMITYS, ainsi qu'aux seuls tiers ayant un intérêt légitime à les connaître (propriétaire, syndicat des copropriétaires, syndic, assureurs, banques...). Elles sont conservées pendant la durée strictement nécessaire à l'exécution et au suivi du contrat. A l'échéance, les données font l'objet d'un archivage intermédiaire, en raison (i) d'une obligation légale de conservation de données pendant une durée fixée, ou (ii) d'un intérêt administratif justifiant leur conservation en matière commerciale, civile ou fiscale.

Conformément à la loi Informatique et Libertés modifiée et au Règlement Général sur la Protection des Données, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, d'opposition au traitement de vos

données, et du droit de définir des directives relatives au sort de vos données après votre décès. Vous pouvez exercer vos droits, en adressant un courrier électronique auprès de notre Délégué à la Protection des Données : dpo@domitys.fr et en joignant la photocopie d'un justificatif d'identité. À tout moment, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Pour en savoir plus sur le traitement de vos données à caractère personnel, nous vous invitons à prendre connaissance de notre Politique de Protection des Données accessible à l'adresse : www.domitys.fr/protection-des-donnees/

ARTICLE 17 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Fait à _____,

Le

En deux exemplaires originaux

Le Bailleur

Le Preneur

Annexes :

- 1) Liste du mobilier
- 2) Charges, Impôts et taxes, réparations liés aux locaux loués
- 3) Etat des risques et pollutions (ERP)

ANNEXE 2

REPARTITION DES CHARGES, IMPOTS ET TAXES, REPARATIONS LIES AUX LOCAUX LOUES

I. Répartition des charges et réparations :

Le Bailleur sera tenu de conserver à sa charge conformément aux dispositions légales en vigueur :

- **Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil**, savoir : la réparation des gros murs, des voûtes, poutres et couvertures entières, le rétablissement des digues et le rétablissement des murs de soutènement et de clôture.
- **Les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,**
- **Les dépenses pour remédier à la vétusté ou les dépenses de mise en conformité d'éléments qui relèveraient des grosses réparations,**
- Les réparations dues à un événement de **Force Majeure**, les **charges exceptionnelles votées en AG**.
- Les travaux imposés par l'administration pour satisfaire la **réglementation** (ex : en matière d'hygiène, salubrité, sécurité).

Le Preneur prendra à sa charge les dépenses suivantes :

- **Les charges de copropriété notamment** l'assurance copropriété, les honoraires de syndic, les charges et abonnements relatifs à la sécurité (ex : Téléphone de l'ascenseur, détecteur incendie..), et à l'exception de celles qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
- **Les charges récupérables telles que définies ci-dessous :**
 - I. - Ascenseurs et monte-chARGE.
 1. Dépenses d'électricité.
 2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :
 - a) Exploitation :
 - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
 - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
 - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
 - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
 - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
 - b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
 - c) Menues réparations :
 - de la cabine (boutons d'envoi, paumeilles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulissoirs de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
 - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
 - des balais du moteur et fusibles.
 - II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.
 - 1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauge, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carreaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartrage d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrains, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;

- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;

- les aires de jeux ;

- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;

- entretien du matériel horticole ;

- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

→ Les réparations locatives énumérées ci-dessous :

I. - Parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif.

- a) Jardins privatifs :
Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.
- b) Auvents, terrasses et marquises :
Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.
- c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :
Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

- a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :
Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.
- b) Vitrages :
Réfection des mastics ;
Remplacement des vitres détériorées.
- c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :
Graissage ;
Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.
- d) Serrures et verrous de sécurité :
Graissage ;
Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
- e) Grilles :
Nettoyage et graissage ;
Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

- a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :
Maintien en état de propreté ;
Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.
- b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :
Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.
- c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :
Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

- a) Canalisations d'eau :
Dégorgement :
Remplacement notamment de joints et de colliers.
- b) Canalisations de gaz :
Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
- c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :
Vidange.
- d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :
Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
- e) Eviens et appareils sanitaires :
Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

- a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;
- b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;
- c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;
- d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

→ **Les travaux d'embellissement** dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique

II. Répartition des impôts et taxes :

Le Bailleur conservera à sa charge :

- La taxe foncière, dont il est le redevable légal,
- Les taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur,

Le Preneur s'engage à :

- Rembourser au bailleur la taxe d'ordure ménagère sur présentation de la copie de l'avis d'imposition.

III. Avance permanente de Trésorerie (article 35-1° du décret du 17 mars 1967) :

Le syndic peut exiger de chaque copropriétaire, lors de son entrée dans un immeuble, le versement d'une **avance de trésorerie permanente**, communément appelée "fonds de roulement". Le Bailleur en conservera la charge.

SPF CINE

MANDAT DE FACTURATION

ENTRE

M , demeurant , à (CP)

Ci-après le « **Mandant** »,
D'une part,

La société **DOMITYS** , SARL au capital de , ayant son siège social au 42 avenue Raymond Poincaré à Paris (75116), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro , agissant pour le compte de son établissement secondaire , sis Résidence ayant pour numéro SIRET , représentée par son gérant, ou par toute autre personne dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après le « **Mandataire** »,
D'autre part,

APRES AVOIR EXPOSE QUE :

Le Mandant est propriétaire d'un/ de plusieurs appartement(s) au sein de la Résidence Service Seniors DOMITYS [•] acquis dans le cadre d'un investissement en LMNP ou LMP. Le Mandataire a pour activité l'exploitation de la résidence DOMITYS [•], à cet effet, il prend à bail commercial les appartements acquis par les investisseurs en LMP ou LMNP, les sous loue à des résidents seniors et assure la fourniture de services para-hôteliers aux résidents.

Un bail commercial portant sur le (s) lot(s) appartenant au Mandant a été régularisé entre le Mandant et le Mandataire (ci-après le Bail), aux termes duquel « *le paiement du loyer du bail commercial par le preneur est conditionné à la réception préalable d'une facture établie par le bailleur conforme à la réglementation en matière de facturation et comportant toutes les mentions légales.* ».

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment les articles 289-I-2 et 242 nonies du Code général des Impôts, le Mandant a souhaité confier au Mandataire, l'établissement et l'émission des factures liées au Bail.

Les parties ont donc décidé de recourir à l'auto-facturation et se sont donc rapprochées, à l'effet de conclure le présent mandat d'auto-facturation.

IL A DONC ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET

Par les présentes, le Mandant donne expressément au Mandataire, qui accepte, mandat d'émettre et de gérer en son nom et pour son compte les factures annuelles originales relatives aux loyers à percevoir dans le cadre du Bail, et le cas échéant et sur présentation de justificatif toute autre facture liée audit Bail, à titre gracieux.

ARTICLE 2 : DUREE

Le présent mandat prend effet à compter à sa signature, pour la durée restant à courir du Bail Commercial, par conséquent, il se prolongera de la même façon que ledit bail, par l'effet de ses éventuels renouvellements ou d'une tacite prolongation et il prendra fin automatiquement au terme du Bail commercial et en cas de résiliation anticipée du bail commercial.

Le présent mandat pourra également être résilié à tout moment par l'une ou l'autre des parties sans avoir à justifier d'un quelconque motif, sous réserve de respecter un préavis d'un mois.

ARTICLE 3 : OBLIGATIONS DU MANDATAIRE

Le Mandataire s'oblige à :

- établir les factures à bonne date conformément aux informations et le cas échéant, les instructions données par le Mandant, sous réserves de l'obtention préalable des justificatifs nécessaires à leur établissement.
- établir les factures au nom et pour le compte du Mandant, dans les mêmes formes que si elles avaient été émises par le Mandant lui-même, en particulier en ce qui concerne les mentions obligatoires visées par la réglementation légale et réglementaire en vigueur.
- transmettre chaque année pour information au Mandant la facture unique annuelle de loyer.

Le Mandataire s'engage également à ce que les factures originales émises par ses soins portent la mention « facture établie par le « nom du Mandataire » au nom et pour le compte de « nom du Mandant ».

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DU MANDANT

Le Mandant conserve l'entièr responsabilité de ses obligations légales et fiscales en matière de facturation au titre des factures originales émises au nom et pour le compte du Mandant en application du présent mandat, notamment en ce qui concerne les obligations en matière de TVA.

Dans ce cadre, le Mandant prend expressément l'engagement de :

- ✓ Déclarer auprès de l'administration fiscale la TVA collectée au moment de son éligibilité,
- ✓ Verser au trésor public la TVA mentionnée sur les factures au titre de la présente convention,
- ✓ Réclamer immédiatement le double de la facture si ce dernier n'a pas été mis à sa disposition par le Mandataire dans les délais et selon les conditions précisées aux présentes,
- ✓ Signaler sans délai par écrit au Mandataire toute modification dans les mentions relatives à son identification.

ARTICLE 5 : CONTESTATION EVENTUELLE DES FACTURES EMISES POUR LE COMPTE DU MANDANT

Les factures émises par le Mandataire dans le cadre du présent mandat n'auront pas à être acceptées par le Mandant, néanmoins, celui-ci disposera d'un délai de 8 jours à réception des factures transmises pour information par le Mandataire pour contester les informations figurant sur celles-ci.

Dans l'hypothèse d'une contestation, le Mandant émettra dans un délai maximal de 8 jours une facture rectificative.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

AEGIDE DOMITYS, situé au 42 avenue Raymond POINCARÉ (75016) à Paris, en sa qualité de responsable de traitement, collecte vos données afin de réaliser des traitements de données à caractère personnel nécessaires à l'exécution du mandat, ainsi qu'à la gestion de la relation client.

Le responsable de traitement prend les mesures propres à assurer la protection et la confidentialité de vos données à caractère personnel qu'il détient et qu'il traite dans le respect des dispositions de la loi Informatique et Libertés n°78-17 modifiée et du Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016.

Ces données sont destinées aux services concernés du groupe AEGIDE DOMITYS, ainsi qu'aux tiers ayant un intérêt légitime à les connaître.

Elles sont conservées pendant la durée strictement nécessaire à l'exécution et au suivi du mandat. Elles sont conservées pendant la durée strictement nécessaire à l'exécution et au suivi du mandat. A l'échéance, les données font l'objet d'un archivage intermédiaire, en raison (i) d'une obligation légale de conservation de données pendant une durée fixée, ou (ii) d'un intérêt administratif justifiant leur conservation en matière commerciale, civile ou fiscale.

Conformément à la loi Informatique et Libertés modifiée et au Règlement Général sur la Protection des Données, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, d'opposition au traitement de vos données, et du droit de définir des directives relatives au sort de vos données après votre décès. Vous pouvez exercer vos droits, en adressant un courrier électronique auprès de notre Délégué à la Protection des Données : dpo@domitys.fr et en joignant la photocopie d'un justificatif d'identité. À tout moment, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Pour en savoir plus sur le traitement de vos données à caractère personnel, nous vous invitons à prendre connaissance de notre Politique de Protection des Données accessible à l'adresse : www.domitys.fr/protection-des-donnees/

ARTICLE 7 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application des présentes les Parties font élection de domicile aux adresses mentionnées en tête des présentes.

Fait à , le

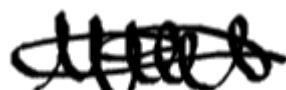
En deux exemplaires originaux dont un pour chacune des parties.

Bon pour Mandat

Le Mandant

Bon pour Acceptation de Mandat

le Mandataire



SPF CINE

B

Désignation	Dotation		
	T1	T2	T3
ENTREE			
Plafonnier	1	1	1
SEJOUR			
Plafonnier	1	1	1
Double tringle à rideaux	1	1	1
Voilages	1	1	1
CUISINE			
Réfrigérateur intégré (avec freezer)	1	1	1
Rangement casserolier	1	1	1
Table repas	1	1	1
Micro-Ondes	1	1	1
Luminaire plafond	1	1	1
Chaises	2	2	3
Kit vaisselle	1	1	1
Kit entretien	1	1	1
CHAMBRE			
Tête de lit	1	1	2
Ensemble literie	1	1	2
Chevets	1	2	3
Couverture	1	1	2
Double tringle à rideaux	1	1	2
Voilages	1	1	2
Aménagement complémentaire de penderie	1	1	1
Plafonnier	1	1	2
SALLE DE BAINS + WC			
Rangements haut et bas	1	1	1
Poubelle	1	1	1
Dérouleur papier WC	1	1	1
Brosse WC	1	1	1
Plafonnier(s) salle de bains / WC	1	1	1/2
ESPACE EXTERIEUR			
Table Jardin	1	1	1
Fauteuil Jardin	2	2	2
*VARIANTE si l'appartement ne possède pas d'espace extérieur			
Console	1	1	1
Miroir en pied	1	1	1

SPF CINE

RSS L'AUBIER DE TILIA à CHATEAURENARD
COMMANDE DU MOBILIER

Je soussigné (e) M/Mme

Demeurant à

Réservataire du ou des logements mentionnés ci-après et du ou des parkings n° destinés à être inclus dans un état descriptif de division d'un immeuble en copropriété situé 28 RD dite route du Tarascon 13160 CHATEAURENARD

à usage de résidence services pour seniors.

Ci-après « **L'ACHETEUR** »

Reconnait avoir pris connaissance des conditions générales de vente annexées aux présentes et déclare les accepter expressément et sans réserve.

Commande à DOMITYS, le pack mobilier, selon liste annexée, destiné à garnir le ou les appartements réservé(s).

N° lots réservés	Type d'Appartement (T1/T2/T3)	Prix des meubles HT (pour chacun des lots)	Prix des meubles TTC
TOTAL			

Fait enexemplaire(s) à

Le

L'ACHETEUR

Signature précédée de la mention
« Lu et approuvé »

DOMITYS

Représentée par son mandataire

N° de TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR45488701434

DOMITYS SAS – 42 avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS

Tél. 01 53 65 60 60 Web. www.domitys.fr

SAS au capital de 2.000.000€ - RCS PARIS 488 701 434

Bon de Commande mobilier - MATR/DJUR-MCR- Août 2019 V. A



CONDITIONS GENERALES DE VENTE

PREAMBULE :

La vente du mobilier régie par les présentes conditions générales s'inscrit dans le cadre d'une opération plus globale par laquelle l'Acheteur s'est porté réservataire, sous le régime de loueur en meublé, d'un ou plusieurs lots d'un bien immobilier destiné à l'usage de Résidence Services pour Séniors dont DOMITYS sera l'exploitant.

Le contrat de réservation portant sur les lots de l'ensemble immobilier a été conclu entre l'Acheteur et la SCI l'Aubier de Tilia CHATEAURENARD

La SCI est maître d'ouvrage et, à ce titre, il lui appartient de livrer les lots réservés conformément aux stipulations du contrat de réservation, puis de l'acte authentique de vente.

DOMITYS assure pour sa part la fourniture, la livraison et l'installation du mobilier destiné à garnir le ou les lots réservés conformément aux présentes conditions générales de vente (ci-après les « CGV »).

1-CHAMP D'APPLICATION – REVISION :

Les présentes conditions générales de vente s'appliquent à l'ensemble des ventes de mobilier, et des prestations de services qui y sont associées, par DOMITYS à l'Acheteur.

DOMITYS peut être amenée à adapter ou à modifier à tout moment les présentes CGV. Les CGV applicables sont celles en vigueur au jour de la signature du bon de commande par l'Acheteur.

2- OBJET DE LA VENTE :

DOMITYS vend des packs de mobiliers dont la composition dépend de la taille du logement acquis.

La composition du pack est annexée au bon de commande signé par l'Acheteur.

Cette composition est susceptible d'être adaptée en raison de l'évolution du cahier des charges et des standards DOMITYS sans que la valeur globale du mobilier ne puisse être inférieure au montant figurant sur le bon de commande signé par l'Acheteur au moment de la réservation du lot concerné et sans remise en cause possible de la liste du mobilier minimale telle que mentionnée au décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

Par ailleurs, si la valeur globale du mobilier devait par cette modification être supérieure au montant prévu au bon de commande, aucun complément de prix ne pourra être demandé à l'Acheteur.

DOMITYS ne vend pas de mobilier au détail.

3-PRIX :

3-1 INFORMATION PRECONTRACTUELLE ET CONTRACTUELLE:

Le prix du pack mobilier est communiqué à l'Acheteur avant la signature du bon de commande.

Il figure sur le bon de commande et sur la facture.

3-2 DEVISE ET TAUX DE TVA:

Le prix des éléments commandés est indiqué en euros.

Le prix hors taxe figurant au bon de commande est **fermé et définitif**. La taxe sur la valeur ajoutée est appliquée à ce montant au taux légal en vigueur.

Il est expressément convenu qu'en cas d'augmentation ou de diminution de ce taux, le prix sera majoré ou minoré de l'indice de cette augmentation ou diminution pour tous les encaissements, à compter de l'application de la nouvelle Loi, le cas échéant et conformément aux dispositions de la nouvelle Loi..

3-3 PRESTATIONS INCLUSES :

Le prix comprend : la fourniture, le transport, l'installation et la mise en service du mobilier.

3-4 PAIEMENT -FACTURATION :

La facturation de la commande est faite comme suit :

- une première facture d'acompte, payable comptant, correspondant à 50% du prix est émise au jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

- une facture définitive, payable à 30 jours, correspondant au solde du prix est émise deux mois avant la livraison du logement acquis par l'Acheteur auprès de la SCI sus-désignée.

Le paiement n'est considéré comme effectif qu'une fois l'encaissement réalisé.

B

Toute somme non payée à l'échéance prévue donnera lieu, après mise en demeure de payer adressée au Client, à l'application d'intérêts de retard.

Ces intérêts courront du jour de l'échéance jusqu'au complet paiement, tout mois commencé étant dû en entier.

Entre professionnels, le taux applicable à tout retard de paiement est fixé à trois fois le taux d'intérêt légal par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier.

A l'égard d'un consommateur, les intérêts de retard seront calculés sur la base du taux légal en vigueur.

4- LIVRAISON DES MEUBLES:

4-1 Date de livraison

La livraison du pack mobilier sera effectuée concomitamment à la livraison du logement par la SCI L'Aubier de Tilia CHATEAURENARD

4-2 Réserve de propriété

Le mobilier reste la propriété de DOMITYS jusqu'à complet paiement du prix.

Dans le cas où le paiement n'interviendrait pas dans le délai prévu par les parties, DOMITYS se réserve le droit de reprendre la chose livrée et, si bon lui semble résoudre le contrat. Dans ce cas, les sommes déjà versées seraient acquises à DOMITYS, à titre de clause pénale.

Les dispositions ci-dessus décrites ne font pas obstacle, à compter de la livraison du pack mobilier, au transfert à l'ACHETEUR des risques de perte ou de détérioration des produits ainsi que des dommages qu'ils pourraient occasionner.

4-3 Retard de livraison :

Une livraison différée ne pourra, en aucun cas, donner lieu au versement d'une indemnité de retard.

4-4 Réception des éléments livrés :

L'ACHETEUR constate personnellement la conformité des éléments livrés. En cas d'empêchement, il pourra se substituer une personne de son choix dûment mandatée.

En cas de détérioration, non-conformité ou autre contestation par rapport au descriptif du mobilier, les réserves seront immédiatement portées sur le bon de réception tenu par le représentant de la Société DOMITYS.

Ces réserves devront être confirmées par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les 48 heures, à compter de la date de réception par l'ACHETEUR à la Société DOMITYS. Passé ce délai, aucune réclamation ne sera admise à l'exception de celles relevant des garanties légales rappelées à l'article garanties.

5- GARANTIES:

5-1 Garantie des vices cachés :

L'ACHETEUR bénéficie de la garantie contre les vices cachés conformément aux dispositions des articles 1641 et suivants du Code civil.

5-2 Garantie légale de conformité au profit du consommateur uniquement :

L'ACHETEUR bénéficie de la garantie de conformité dont le régime est fixé aux articles L 217-4 et suivants du Code de la consommation.

6-CLAUSE RESOLUTOIRE :

Compte tenu du caractère accessoire de la commande du mobilier au contrat de réservation conclu par l'ACHETEUR avec la SCI sus-évoquée, le présent contrat sera résolu de plein droit si la vente du ou des logements, objets du contrat de réservation, n'est pas opérée pour quelque raison que ce soit.

7-DONNEES PERSONNELLES :

AEGIDE DOMITYS, situé au 42 avenue Raymond POINCARÉ (75016) à Paris, en sa qualité de responsable de traitement, collecte vos données afin de réaliser des traitements de données à caractère personnel nécessaires à l'exécution de votre commande, ainsi qu'à la gestion de la relation client.

Le responsable de traitement prend les mesures propres à assurer la protection et la confidentialité de vos données à caractère personnel qu'il détient et qu'il traite dans le respect des dispositions de la loi Informatique et Libertés n°78-17 modifiée et du Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016.

Ces données sont destinées aux services concernés du groupe AEGIDE DOMITYS, ainsi qu'aux tiers ayant un intérêt à les connaître (fournisseurs, livreurs...).

Elles sont conservées pendant la durée strictement nécessaire à la bonne exécution de votre commande. A l'échéance, les données font l'objet d'un archivage intermédiaire, en raison (i) d'une obligation légale de conservation de données pendant une durée fixée, ou (ii) d'un intérêt administratif justifiant leur conservation en matière commerciale, civile ou fiscale.

B

Conformément à la loi Informatique et Libertés modifiée et au Règlement Général sur la Protection des Données, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, d'opposition au traitement de vos données, et du droit de définir des directives relatives au sort de vos données après votre décès. Vous pouvez exercer vos droits, en adressant un courrier électronique auprès de notre Délégué à la Protection des Données : dpo@domitys.fr et en joignant la photocopie d'un justificatif d'identité. À tout moment, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Pour en savoir plus sur le traitement de vos données à caractère personnel, nous vous invitons à prendre connaissance de notre Politique de Protection des Données accessibles à l'adresse ci-après :
www.domitys.fr/protection-des-donnees/

8-DROIT APPLICABLE –LITIGES :

Les présentes CGV sont soumises à la loi française. En cas de litiges, les parties s'efforceront d'y trouver une issue amiable.

A défaut, pour tout litige avec un professionnel, compétence exclusive est donnée Tribunal de Commerce de Paris.

Pour tout litige avec un consommateur, celui-ci devra adresser, avant toute autre démarche, une réclamation

par écrit au siège de Domitys situé au 42, avenue Raymond Poincaré, 75116 PARIS

A défaut d'accord amiable entre les Parties ou en l'absence de réponse de Domitys dans un délai de 45 (quarante-cinq) jours, le consommateur aura la faculté, en application des articles L. 611-1 et suiv. du Code de la Consommation en vigueur, de saisir gratuitement, dans un délai maximum d'un (1) an à compter de la réclamation écrite, un médiateur de la consommation auprès de l'Association des Médiateurs Européens (dite « AME Conso »), inscrite sur la liste des médiateurs prévue à l'article L. 615-1 du Code de la Consommation.

A cet effet, le consommateur pourra adresser sa demande de saisine d'un médiateur à l'AME Conso par l'envoi d'un courrier postal à l'adresse suivante : 197, Boulevard Saint-Germain – 75007 Paris, via le formulaire de demande de médiation disponible sur son site internet : <http://www.mediationconso-ame.com> ou par l'envoi d'un courriel à l'adresse suivante : saisine@mediationconso-ame.com.

En cas d'échec de la médiation, le différend sera tranché par les juridictions compétentes saisies à la requête de la Partie la plus diligente.

B

ENTRETIEN DU MOBILIER ET DES EQUIPEMENTS DE VOTRE APPARTEMENT

Vous avez ou êtes en train d'acheter un appartement dans l'une des résidences DOMITYS. Comment cela se passe en cas de mobilier ou équipements défectueux au fil du temps ?

Vous avez acheté un logement meublé :

Si des réparations ou remplacements des meubles ou des équipements compris dans le pack mobilier (Réfrigérateur, four à micro-ondes) surviennent, ils seront à la charge de l'exploitant, c'est-à-dire de DOMITYS pendant toute la durée de votre bail.

Les équipements fixes garnissant votre appartement à savoir les volets roulants, chauffe-eau électrique, serrures, hotte et plaque électrique seront également pris en charge par DOMITYS pendant toute la durée du bail.

PACK MOBILIER LMNP

Cuisine

Plafonnier – Meuble réfrigérateur et rangement – Réfrigérateur encastré – Micro-ondes - Table et desserte – Chaises – Pack vaisselle

Salle de Bains – WC

Plafonnier(s) salle de bains / WC – radiateur sèche-serviettes (SUP) – Rangement bas – Rangement haut – Poubelle – Sèche-linge mural extensible – Dérouleur papier – Brosse WC

Séjour - Entrée

Plafonniers Entrée et séjour – tringles rideaux et voilages – Voilage

Chambre(s)

Chevet – Tête de lit – Sommier, Matelas, pieds – Tringles rideaux et voilages – Voilages – Luminaires plafond – penderie aménagement complément

LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

La Garantie de bon fonctionnement est une garantie relative aux éléments d'équipements dissociables de l'ouvrage, elle est d'une durée de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.

Le caractère dissociable de l'élément d'équipement dépend de la méthode de pose adoptée qui doit permettre son enlèvement sans détérioration de l'ouvrage.

SPF CINE

OBLIGATION D'ASSURANCE DES COPROPRIETAIRES

(en vertu de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – art.58 (V) – dite Loi ALUR)

Vous avez ou êtes en train d'acheter un appartement dans l'une des résidences DOMITYS, devez-vous souscrire une police d'assurance vous couvrant contre les risques de responsabilité civile dont vous devez répondre en votre qualité de copropriétaire non-occupant ?

Ce que dit la Loi :

La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – article 58 (V), également appelé Loi ALUR, a créé un article 9-1 à la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui dispose que « *chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.* ».

Quels sont les risques qui doivent être assurés (causés au locataire ou à un tiers) :

- Les dommages matériels dus à un incendie, à une explosion ou à un dégât des eaux, ayant pris naissance dans votre appartement ;
- Les dommages ayant pour origine la vétusté du logement, son défaut d'entretien ou un vice de construction ;
- Les dommages dus à un trouble de jouissance ;

QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

La police Multirisque Professionnelle souscrite par DOMITYS est une police pour compte de qui il appartiendra. Cette police précise que sont couverts « *tous les biens appartenant ou pouvant appartenir à des personnes morales et physiques et dont DOMITYS pourrait être dépositaire ou détenteur à un titre quelconque* ».

Vous avez conclu ou allez conclure un bail commercial* avec DOMITYS, les garanties souscrites par la société vous sont donc acquises. Ces garanties sont très larges et comportent notamment les garanties « *recours des locataires* » et « *recours des voisins et des tiers* ».

Par ailleurs, le bail commercial comporte une clause de renonciation à recours contre le Bailleur.

Vous n'avez donc pas besoin de souscrire un contrat d'assurance spécifique et vous réalisez ainsi une économie substantielle.

*Pour les résidences en construction, votre attestation définitive personnalisée vous sera remise lors de la livraison.



SPF CINE

**SOCIETE DOMITYS
42, Avenue Raymond Poincaré
75016 PARIS**

PARIS, LE xxx

ATTESTATION D'ASSURANCES

Nous soussignés **GROUPE EUROPEEN D'ASSURANCES**, Assureurs Conseils,
 14 Rue Lincoln - 75008 PARIS, certifions que pour la période du xxx au xxx,

La société DOMITYS
Preneur à bail de l'appartement

A souscrit par notre intermédiaire une police d'assurance **MULTIRISQUE PROFESSIONNELLE** auprès de la Compagnie AXA FRANCE, N°**4074761104**, prévoyant les garanties suivantes :

Incendie et évènements assimilés
Tempête, Grêle, Neige
Dégât des eaux
Vol, Vandalisme
Bris de glace et Enseignes
Attentats, Emeutes, Mouvements populaires
Responsabilité Civile Exploitation et Professionnelle
Recours des locataires, Recours des voisins et des tiers
Risques locatifs, Pertes de loyers, Troubles de jouissance
Catastrophes Naturelles
Pertes d'exploitation

Il est précisé que cette police est souscrite tant pour le compte de DOMITYS (en tant que Preneur) que pour le compte du propriétaire de l'appartement susmentionné (en tant que Bailleur).

Fait à Paris, le xxx, pour servir et faire valoir ce que de droit.