



La vie ensemble



DOMITYS
vivre l'esprit libre

**RESIDENCE SERVICES
SENIORS**
LES HERBORISTES
10 Rue Amiral Galiber
81100 CASTRES

Notice descriptive des Logements

(Conforme à l'arrêté du 10 mai 1968)

Document réf. : LES HERBORISTES - Résidence Services Séniors - Logements

Signature Acquéreur(s) :

Signature SCI :

Sommaire

0. Présentation générale	4
Généralités	4
Objet de la notice descriptive	4
Note générale	4
1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	6
1.1 INFRASTRUCTURE	6
1.2 MURS ET OSSATURE	6
1.3 PLANCHERS	8
1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION	8
1.5 ESCALIERS	9
1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION	9
1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	10
1.8 TOITURES ET ETANCHEITE	10
2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	12
2.1 SOLS ET PLINTHES	12
2.2 REVETEMENTS MURAUX	12
2.3 PLAFONDS (sauf peinture, tentures)	13
2.4 MENUISERIES EXTERIEURES	13
2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATION, PROTECTION ANTISOLAIRE	13
2.6 MENUISERIES INTERIEURES	13
2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS	15
2.8 PEINTURES - PAPIERS PEINTS – TENTURES	15
2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS	16
3. ANNEXES PRIVATIVES	24
3.1 LOCAUX 2 ROUES PRIVATIFS	24
3.2 CELLIERS	24
3.3 PARKINGS COUVERTS	24
3.4 PARKINGS EXTERIEURS	26
3.5 JARDINS PRIVATIFS	26
4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	27
4.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE	27
4.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGES	28
4.3 CIRCULATIONS DU SOUS-SOL ET PARKING DU RDC	29
4.4 CAGES D'ESCALIERS	30

4.5	LOCAUX COMMUNS	31
4.6	LOCAUX TECHNIQUES	32
5.	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	32
5.1	ASCENSEURS ET MONTE CHARGES	32
5.2	CHAUFFAGE, EAU CHAUDE	32
5.3	TELECOMMUNICATIONS	33
5.4	RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES	33
5.5	VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX	33
5.6	ALIMENTATION EN EAU	33
5.7	ALIMENTATION EN GAZ	34
5.8	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	34
5.9	EQUIPEMENTS DIVERS	35
6.	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS	36
6.1	VOIRIES ET PARKING	36
6.2	CIRCULATION PIETONS	36
6.3	ESPACES VERTS COMMUNS	36
6.4	AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS	36
6.5	ECLAIRAGE EXTERIEUR	36
6.6	CLOTURES	37
6.7	RESEAUX DIVERS	37

0. PRESENTATION GENERALE

Le projet comprend la réalisation d'un immeuble comprenant deux bâtiments de 4 étages sur rez-de-chaussée et sur 1 niveau de sous-sol à usage de parking et locaux techniques.

GENERALITES

OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construit la résidence Services Séniors DOMITYS « **LES HERBORISTES** », programme de logements collectifs, située **10 rue Amiral Galiber à CASTRES (81100)**.

Le projet objet de cette notice comprend :

- 125 logements (19 T1 – 81 T2 – 25 T3)
- 51 parkings en sous-sol (dont 6 places PMR)
- 14 parkings en rez-de-chaussée (dont 1 place PMR)
- Des locaux communs (locaux OM)
- Des locaux techniques (chaufferie, poste de transformation...)

Les locaux de services (restaurant, salon/bar, salle multimédias, etc.) présents au rez-de-chaussée du bâtiment 1 sont décrits dans une notice indépendante.

NOTE GENERALE

Les caractéristiques techniques de l'immeuble ainsi que les prestations proposées sont définies par la présente notice.

La construction sera conforme

- Aux lois et réglementations en vigueur à la date de dépôt du permis de construire
- Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment
- Aux règles de construction et de sécurité
- A la réglementation acoustique
- A la réglementation thermique
- A la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées

La conformité technique de la construction sera, tout au long de sa mise en œuvre, vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

En particulier, la construction sera conforme à la Réglementation Acoustique, à la Réglementation Thermique (RT 2012) et à la Réglementation handicapés (Arrêté du 1er août 2006).

Le dimensionnement des locaux à usage de stationnement sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle.

Un Dossier d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage (D.I.U.O) définissant les préconisations pour

l'entretien et la maintenance de l'immeuble sera réalisé par un coordonnateur sécurité et santé agréé, désigné par le Maître d'Ouvrage. Il sera remis à la copropriété à la livraison du bâtiment.

Les noms des marques et des références sont indiqués pour définir le niveau de prestation et de qualité du programme. Les différentes possibilités de choix de coloris et/ou d'équipements de votre logement seront réalisées dans les gammes proposées par le Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité de remplacer les matériaux, équipements ou appareils décrits dans la présente notice dans le cas où pendant la construction, leur fourniture ou leur mise en œuvre se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres (retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, ...).

Les matériaux, équipements ou appareils de remplacement seront toujours de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction, tel que défini dans l'acte de vente.

Les teintes, coloris, finitions des façades, les choix relatifs aux terrasses et balcons, les revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

Engagement RSE :

Les notices ont également vocation à traduire au sein de chaque opération les engagements des groupes Nexity et Aegide-Domitys à produire des logements plus respectueux de la santé des occupants et de l'environnement.

Cela conduit la Maîtrise d'Ouvrage à améliorer régulièrement les référencements pour intégrer les solutions les plus performantes en matière d'économies de ressources (eau, énergie), de qualité de l'air, de gestion des déchets et de mobilité décarbonée.

En tant que constructeur de la ville de demain, nous nous devons d'être un acteur engagé pour répondre aux défis environnementaux.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 FOUILLES

Les fouilles seront effectuées en pleine masse pour le parking en sous-sol et selon les ouvrages, les fondations pourront être terrassées en rigoles, puits ou pieux.

Les terres en excès seront évacuées à la décharge habilitée.

1.1.2 FONDATIONS

Les fondations seront ancrées sur le bon sol conformément au rapport d'étude géotechnique et avis du Contrôleur Technique.

En cas de nécessité d'adaptations locales, des modes de fondation adapté (micro pieux, puits, semelles coffrées, ...) et ayant reçu les agréments techniques des différents intervenants nommés ci-dessus, pourront être mis en œuvre.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 MURS DU SOUS-SOL

1.2.1.1 Murs périphériques

Les voiles périphériques du sous-sol seront réalisés en pieux sécants, nettoyés et brut de coulage ou en voile béton armé banché présentant un parement brut face intérieure.

N.B. : Ces ouvrages ne peuvent être considérés comme parfaitement étanches et des suintements d'eau en cas de remontées importantes de la nappe ou de phénomènes pluvieux très importants seront acceptés.

Afin de s'opposer à une éventuelle montée des eaux dans le sous-sol, les dispositions suivantes ont été prévues :

- La réalisation d'un dallage drainant avec drains en épis ou tapis drainant sous dallage avec mise en place de pompes de relevage fonctionnant en alternance selon débit d'exhaure
- La mise en œuvre de cunettes périphériques en pied de voile du niveau de sous-sol intermédiaire raccordée au drain sous dallage afin de récupérer tout percollement sur les voiles périmétriques.
- Dans le cas de pieux sécant, la désolidarisation complète du dallage avec les parois périphériques afin de récupérer tout percollement sur lesdites parois. La finition sera assurée par un lit de granulats roulés.
- Dans les autres cas, une cunette périphérique sera réalisée pour collecter les eaux de percolation

1.2.2 MURS DE FACADES

Les murs de façades selon localisation des plans architectes pourront être :

- en maçonneries de briques terre cuite à alvéoles verticales montées à joints minces, ou de blocs de béton manufaturés.
- en voile béton armé selon dimensionnement de l'étude béton fonction de la descente de charge.
- En pierre de taille ou blocs bâtis recevant un enduit sur les façades existantes conservées.

Ils recevront côté intérieur de l'habitation un doublage isolant thermique.

La face extérieure des murs sera revêtue d'un enduit de façade traditionnel suivant les exigences du permis de construire.

1.2.3 MURS PIGNONS

Dito 1.2.2

1.2.4 MURS MITOYENS

Dito 1.2.2

1.2.5 MURS EXTERIEUR DIVERS

Sans objet.

1.2.6 MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX (REFENDS)

Selon dimensionnement de l'étude béton fonction de la descente de charge, les murs seront réalisés en béton armé banché ou en maçonnerie de parpaing, certains séparatifs à l'intérieur des bâtiments pourront être traités en poteaux.

1.2.7 MURS OU CLOISONS SEPARATIFS

Entre locaux privatifs et tous locaux intérieurs communs (paliers d'étages, gaines techniques, gaines d'ascenseurs, etc.) : murs réalisés soit en béton armé banché ou en maçonnerie de parpaings, épaisseur 18 cm minimum, soit en cloisons sèches de type PLACOSTIL SAD épaisseur 18 cm minimum, conforme au respect de la réglementation.

Doublage thermique ou phonique de ces parois en fonction de la réglementation par complexe comprenant un matériau isolant et un parement en plaque de plâtre.

Entre deux locaux privatifs : murs réalisés soit en béton armé banché de 18cm d'épaisseur minimum, soit en cloisons sèches de type PLACOSTIL SAD épaisseur 18 cm minimum, conforme au respect de la réglementation.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 PLANCHERS SUR ETAGE COURANT

Le plancher des étages sera coulé en place ou constitué de prédalles béton jointées entre elles et d'épaisseur déterminée par l'étude de structure. La dalle de béton sera surfacée au coulage. Elle recevra un revêtement de sol et en sous-face au-dessus des locaux non chauffés (sas entrée,...) un isolant conforme à la réglementation.

La hauteur libre sous dalle dans les appartements sera de 2,50m et 2,20m minimum sous soffite (tolérance de + ou – 3 cm) ou faux-plafond.

Hauteur libre sous faux plafonds dans les circulations communes sera de 2,50m et 2,20m minimum sous soffite ou faux-plafond (tolérance de + ou – 3cm).

1.3.2 PLANCHERS SOUS TERRASSE

Les planchers recevront en partie supérieure un revêtement d'étanchéité protégée par des dalles béton sur plots. Selon localisation et dans le cas de couverture de logements, ce plancher recevra une isolation en panneaux dont les épaisseurs seront conformes aux préconisations de la Réglementation Thermique en vigueur.

1.3.3 PLANCHERS SUR LOCAUX COLLECTIFS DIVERS CHAUFFES

Les planchers sur locaux collectifs seront constitués d'une dalle pleine en béton armé, fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles. Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure et sera suffisante pour assurer l'isolement acoustique requis. Ils pourront recevoir une isolation thermique en sous-face conforme aux résultats de l'étude thermique.

1.3.4 PLANCHERS SUR LOCAUX NON CHAUFFÉS OU OUVERTS

Les planchers sur locaux collectifs seront constitués d'une dalle pleine en béton armé, fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles. Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure et sera suffisante pour assurer l'isolement acoustique requis. Ils pourront recevoir une isolation thermique en sous-face conforme aux résultats de l'étude thermique.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 ENTRE PIECES PRINCIPALES

Les cloisons de distribution seront de type alvéolaire d'épaisseur 50 mm avec parement plaque de plâtre. Celles séparant la zone jour – nuit seront de même nature.

Dans le cas de hauteur supérieur à 3m, les cloisons seront de type 72/48.

Gaines techniques isolées et conformes à la réglementation suivant localisation.

1.4.2 ENTRE PIECES PRINCIPALES ET PIECES DE SERVICE

Les cloisons de distribution seront de même nature que celles posées entre les pièces principales. En présence d'un équipement spécifique pour personne à mobilité réduite, les cloisons seront renforcées et feront 50mm d'épaisseur.

Dans les salles de bains et salles d'eau, le parement de la cloison sera traité hydrofuge.

1.5 ESCALIERS

1.5.1 ESCALIERS

Les escaliers seront réalisés en béton armé, coulés en place ou préfabriqués.

1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1 CONDUITS DE FUMEE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Si nécessaire, il sera prévu dans la hauteur du bâtiment des conduits maçonnés ou préfabriqués de désenfumage avec des volets d'obturation commandés par des détecteurs de fumée pour les paliers d'étage, conformément aux dispositions de la réglementation incendie.

1.6.2 CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

1.6.2.1 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 sur toiture terrasse ou dans les combles.

1.6.2.2 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.

1.6.2.3 Parkings

La ventilation des parkings se fera de manière naturelle par une circulation libre de l'air entre les différentes grilles situées en partie basse des portes et les serrureries en partie haute en façade

1.6.3 CONDUITS D'AIR FRAIS

Sans objet

1.6.4 CONDUITS DE FUMEE DE CHAUFFERIE

Les rejets de fumée du local chaufferie seront réalisés par un conduit indépendant jusqu'en toiture.

1.6.5 VENTILATION HAUTE DE CHAUFFERIE

Elle sera réalisée par un conduit indépendant jusqu'en toiture.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 CHUTES D'EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux de toitures, se fera par des descentes en zinc ou PVC sur la façade ou en gaine technique intérieure et raccordées au réseau circulant en plafond du sous-sol conduisant au raccordement à l'ouvrage de rétention du programme respectant les préconisations des services techniques de la ville de CASTRES.

1.7.2 CHUTES D'EAUX USEES ET EAUX VANNES

Les canalisations en P.V.C. seront raccordées au réseau collecteur circulant en plafond des parkings en sous-sol conduisant au raccordement sur le réseau public d'eaux usées respectant les préconisations des services techniques de la ville de CASTRES.

1.7.3 CANALISATIONS EN SOUS-SOL

Les réseaux EU et EP en PVC circuleront en plafond des parkings en sous-sol à travers la poutraison et en sous face des planchers pour être collectée par un réseau principal qui dirigera les EU et l'EP vers les regards extérieurs, avec protection mécanique selon nécessité.

1.7.4 BRANCHEMENTS AUX EGOUTS

Les branchements seront exécutés sur des regards en limite de propriété conformément aux prescriptions des services techniques de la ville de CASTRES.

1.8 TOITURES ET ETANCHEITE

1.8.1 CHARPENTE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES

1.8.1.1 Charpente

Charpente avec fermettes industrielles selon étude technique validée par le bureau d'études structures. Les bois utilisés seront de qualité traitée insecticide et fongicide.

1.8.1.2 Couverture

La couverture sera traitée en tuile de terre cuite.

1.8.1.3 Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Les souches seront réalisées en tôle métallique, suivant les plans de l'architecte.
La ventilation des combles sera assurée par des tuiles chatières et la ventilation des chutes EU/EV par des tuiles à douille.

1.8.2 ETANCHEITE ET ACCESSOIRES

1.8.2.1 Terrasses accessibles

Pour les terrasses accessibles :

- au rez-de-chaussée les planchers recevront en partie supérieure un revêtement d'étanchéité de type multicouche élastomère protégée par des dalles sur plots avec finition au choix de l'architecte.
- Selon localisation et dans le cas de couverture de logements, le plancher recevra une isolation thermique par panneaux de polystyrène dont les épaisseurs seront conformes aux préconisations de la Réglementation Thermique en vigueur.

1.8.2.2 Terrasses Inaccessibles et toiture terrasse

Les planchers recevront en partie supérieure un revêtement d'étanchéité de type bi couche autoprotégée type ardoisé ou gravillons.

Selon localisation et dans le cas de couverture de logements, ces planchers recevront une isolation en panneaux dont les épaisseurs seront conformes aux préconisations de la Réglementation Thermique en vigueur.

1.8.2.3 Relevés et acrotères

L'ensemble des acrotères des terrasses recevra une étanchéité en relevé protégé selon les cas par larmiers et solins.

1.8.2.4 Evacuations et sorties

Les évacuations seront réalisées par incorporation de platines ou moignons vers des boites à eaux pour rejoindre en vertical les descentes zinc.

1.8.3 SOUCHES DE CHEMINEE, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

Les ventilations primaires des canalisations EU seront raccordées en toiture sur des sorties métalliques façonnées.

Les souches de ventilations, les évacuations des VMC seront traitées et étanchée par des ouvrages métalliques façonnés.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 SOLS ET PLINTHES DES PIECES PRINCIPALES (COMPRIS ENTREES ET DEGAGEMENTS)

Toute la surface de l'appartement recevra un sol PVC (classement U2SP3 à base de matière première recyclée, fabrication française, critère d'émission dans l'air intérieur : classement A+) posé en lé (produit collection TRANSIT 2S3 de marque GERFLOR ou produit équivalent). Mise en œuvre collée sur râgréage suivant préconisation du bureau de contrôle.

Les plinthes seront en bois type sapin ou MDF ou médium laquées usine, finition peinture couleur blanche, dito les murs.

2.1.2 SOLS ET PLINTHES DES PIECES DE SERVICE

Dito 2.1.1

2.1.3 SOLS DES TERRASSES ET BALCONS

2.1.3.1 Sols des Terrasses

Les terrasses accessibles recevront des dalles sur plots béton finition au choix de l'architecte. Les dalles auront un aspect antidérapant adéquat à l'usage des séniors.

2.1.3.2 Sols des Balcons

Les balcons seront soit de niveau avec la dalle intérieure en béton surfacé ou résine ou carrelage + caniveau "PMR" au droit de la porte-fenêtre, soit platelage en dalles béton sur plots reconstituant l'accès sans seuil.

2.2 REVETEMENTS MURAUX

2.2.1 REVETEMENTS MURAUX DES PIECES DE SERVICE

Dans les salles de bains : Faïence de dimensions 25 x 40cm environ de marque PIUBELL'ARTE des GALERIES DU CARRELAGE (fabrication européenne, critère d'émission dans l'air intérieur : classement A+) ou de qualité technique équivalente, sur le pourtour du receveur de douches et toute hauteur.

2.2.2 REVETEMENTS MURAUX DANS LES AUTRES PIECES

Les revêtements muraux des autres pièces sont décrits au chapitre 2.8. : peinture, papiers peints, tentures.

2.3 PLAFONDS (SAUF PEINTURE, TENTURES)

2.3.1 PLAFOND DES PIECES INTERIEURES

Béton brut de décoffrage avec enduit de surfaçage si nécessaire ou en plaques de plâtres.
Soffite éventuel pour déviation des canalisations, si nécessaire.

2.3.2 SOUS-FACE DES BALCONS

Suivant article 2.8.1. *Peinture extérieure*

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES PRINCIPALES

Les menuiseries seront en PVC ouvrant à la française à 1 ou 2 vantaux, avec ou sans partie fixe.
Certaines fenêtres pourront être fixes pour des raisons techniques. Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolations acoustiques et thermiques réglementaires.

2.4.2 MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES DE SERVICES

Dito 2.4.1

Le vitrage des salles d'eau sera translucide.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATION, PROTECTION ANTISOLAIRE

2.5.1 PIECES PRINCIPALES

Volets roulants avec coffre de volet PVC et lames en PVC ou aluminium équipant toutes les baies avec commande électrique et centralisation.

Coffres intérieurs apparents.

Il sera prévu une commande par volet et une commande centralisée par logement située à l'entrée.

2.5.2 PIECES DE SERVICES

Prestation identique au 2.5.1.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 HUISSERIES ET BATIS

Les huisseries seront métalliques ou bois de marque KEYOR (fabrication française) ou équivalent.

2.6.2 PORTES INTERIEURES

Les portes intérieures seront isoplanes, finition laquée blanche, âme alvéolaire et à recouvrement, modèle Ice de marque KEYOR, (fabrication française, critère d'émission dans l'air intérieur : classement A+), ou le modèle laqué de la marque HUET (fabrication française, critère d'émission dans l'air intérieur : classement A+) ou modèle équivalent.

Elles seront équipées d'un ensemble de bâcheuses sur rosaces de modèle Vital et de marque BRICARD :

- Bec de cane à condamnation pour les WC, les salles d'eau
- Bec de cane simple pour les autres pièces
- Butées de portes.

Suivant plans de l'architecte, il sera prévu une porte dans la circulation pour les T3 pour séparer la zone nuit de la pièce de vie.

2.6.3 IMPOSTES EN MENUISERIES

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

2.6.4 PORTES PALIERES

Les portes palier sont à âme pleine, épaisseur 40mm, poignée à bec de canne en alu brossé, microuiseur, serrure 1 point, judas optique et joint iso phonique en fond de feuillure et plinthe automatique ou joint-balai. Butées de portes.

Habillage et encadrement MDF ou bois côté circulation commune et côté intérieur.

Elles seront équipées d'une serrure électronique XS4 One de chez SALTO, d'une double bâcheuse finition XS4 One et canon à bouton moleté côté logement.

2.6.5 PORTES DE PLACARDS (SUIVANTS PLANS)

Les placards seront équipés d'une façade constituée de panneaux coulissants en mélaminé blanc d'épaisseur 10mm, profil acier laqué, collection Simplicity de marque SOGAL ou équivalent (fabrication française, marquage NF environnement, critère d'émission dans l'air intérieur : classement A+) posée sur une traverse basse en bois de 10cm, recouverte par une plinthe.

Façade en panneau mélaminé blanc pour la niche du tableau électrique ou porte alvéolaire similaire aux portes intérieures ou porte en aluminium.

Cas particulier :

- Si porte l < 80cm : porte pivotante.
- Porte adaptée sur GTL de chaque logement.

2.6.6 MOULURES ET HABILLAGES

Les huisseries palier côté circulation commune seront encadrées par une moulure en MDF ou bois peint ou un habillage stratifié suivant carnet de décoration de l'architecte.

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

Les coloris s'inscrivent dans l'harmonie des façades et seront choisis par le concepteur dans la palette retenue par l'urbaniste.

Conformément aux plans de détail du concepteur et selon localisation sur les plans architectes les gardes corps (balcon ou vide porte fenêtres) seront soit :

- en serrurerie,
- en béton et recevront une peinture ou un enduit minéral, conformément au permis de construire et choix de l'architecte

2.7.2 SEPARATIFS DE TERRASSES – PARE-VUES

Les séparatifs de balcon et terrasses seront réalisés en béton et recevront une peinture ou un enduit minéral, conformément au permis de construire et choix de l'architecte.

Hauteur : toute hauteur

2.8 PEINTURES - PAPIERS PEINTS – TENTURES

2.8.1 PEINTURES EXTERIEURES ET VERNIS

2.8.1.1 Sur menuiseries

Sans objet

2.8.1.2 Sur fermetures et protections

Le cas échéant, la couleur s'inscrira dans l'harmonie des façades choisies par le concepteur dans la palette retenue par le service d'urbanisme.

2.8.1.3 Sur serrurerie

Le cas échéant, la couleur s'inscrira dans l'harmonie des façades choisies par le concepteur dans la palette retenue par le service d'urbanisme.

2.8.1.4 Sur surfaces non enduites ou non revêtues

Les parties en béton non enduites ou non revêtues recevront une peinture extérieure type pliolite, de teinte au choix de l'architecte sauf les seuils et appuis des ouvertures extérieures.

Les sous faces des balcons recevront en finition une peinture type pliolite, de teinte au choix de l'architecte.

2.8.2 PEINTURES INTERIEURES

Les peintures seront certifiées écolabel européen avec un taux de COV faible pour une meilleure qualité de l'air intérieur.

2.8.2.1 Sur menuiseries

Sur les menuiseries bois et huisseries métalliques de toutes les pièces, il sera appliqué deux couches de peinture blanche finition (satinée / mate) (hors portes intérieures laquées et portes de placards).

2.8.2.2 Sur murs

Il sera appliqué sur les murs des pièces sèches une peinture unie de type satinée ou mat, coloris blanc.

Il sera appliqué sur les murs des pièces humides, compris coin cuisine, deux couches de peinture finition velours ou satinée, coloris blanc (en complément de la faïence dans la salle d'eau).

2.8.2.3 Sur plafonds

Il sera appliqué sur les plafonds deux couches de peinture finition mate.

2.8.2.4 Sur canalisations, tuyauteries apparentes

Il sera appliqué deux couches de peinture alkyle blanche.

2.8.3 PAPIERS PEINTS ET TENTURES

Sans objet

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 EQUIPEMENTS MENAGERS

2.9.1.1 Equipement ménager de la cuisine

Pour les T2/T3 :

Equipement de cuisine sur une longueur de **2,40 m** comprenant :

- 1 meuble bas avec 1 tiroir et 1 porte,
- 1 meuble évier 1 porte,
- 1 fileur formant socle en partie basse de meubles bas,
- 1 emplacement pour réfrigérateur,
- 1 emplacement lave-linge ou lave-vaisselle sous plan de travail,
- 1 plan de travail stratifié de longueur 1,80m,
- 1 évier inox une cuve avec égouttoir,
- 1 robinet mitigeur douchette chromée de type GROHE ou de qualité technique équivalente,
- 1 plaque induction deux feux,
- 1 hotte groupe filtrant intégrée avec rangement,
- 1 tablette avec 2 spots ou bandeau intégrés au-dessus du plan de travail.

La crédence du pourtour du plan de travail est en stratifié jusque sous tablette et en retour le cas échéant.

Pour les T1 (selon plan de vente) :

Equipement de cuisine sur une longueur de **1,80m** comprenant :

- 1 meuble évier 1 porte,
- 1 meuble 1tiroir/1 porte
- 1 fileur formant socle en partie basse de meubles bas,
- 1 emplacement pour frigo-top,
- 1 plan de travail stratifié de longueur 1,80m
- 1 évier inox une cuve avec égouttoir,
- 1 robinetterie mitigeur douchette chromée de type GROHE ou de qualité technique équivalente,
- 1 plaque induction deux feux,
- 1 hotte groupe filtrant intégrée avec rangement.
- 1 tablette avec 2 spots ou bandeau intégrés au-dessus du plan de travail.

La crédence au droit du plan de travail est en stratifié jusque sous tablette et en retour le cas échéant.

Nota : dans le cadre d'un investissement en LMP/LMNP, ces équipements ménagers seront complétés conformément à la liste de mobilier payée à l'exploitant.

2.9.1.2 Evacuation des déchets

Sans objet

2.9.2 EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

2.9.2.1 Distribution d'eau froide

Les colonnes montantes intérieures seront montées en tube P.V.C. pression (**Polychlorure de Vinyle**). Un manchon sera mis en place pour la pose éventuelle d'un compteur individuel. La distribution intérieure sera en tubes, en cuivre, en **Polyéthylène Réticulé** ou de matériau composite tubes « *Roth Alu Laserplus* », posée en encastrée dans les dalles en béton (si pour des raisons techniques certains réseaux seront en apparents, un coffrage spécifique sera réalisé pour les masquer).

La répartition des consommations se fera par comptage individuel de type OCEA SMART BUILDING en location entretien relevé.

2.9.2.2 Distribution d'eau chaude collective et comptage

La production d'eau chaude est de type collectif et sera assurée par une chaufferie. L'énergie sera déterminée selon les calculs définitifs du bureau d'étude thermique.

La répartition des consommations se fera par comptage individuel de type OCEA SMART BUILDING en location entretien relevé.

2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle

Sans objet.

2.9.2.4 Évacuations

Elles seront réalisées en tubes PVC (**Polychlorure de Vinyle**) apparents en plinthes jusqu'aux chutes situées dans les gaines intérieures des logements.

2.9.2.5 Distribution du gaz

Sans objet

2.9.2.6 Branchements en attente

Deux alimentations d'eau froide avec robinet et 2 évacuations correspondantes en attente pour un lave-vaisselle et un lave-linge :

- Une alimentation et une évacuation seront prévues dans les cuisines (sous meuble évier)
- Une alimentation et une évacuation seront prévues dans les salles d'eau

Les attentes seront bouchonnées

2.9.2.7 Appareils sanitaires

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

Les salles de bains seront équipées (suivant plans) :

- Receveur extra plat en porcelaine vitrifiée ou résine de dimension (90 x 120cm), coloris blanc, de marque NOVELLINI + pare-douche marque SANITEC type Onyx ou NOVELLINI, de qualité technique équivalente
- Plan vasque avec vasque intégrée en résine blanche, encastrée dans un plan de toilette de même nature
- Eclairage au-dessus du miroir constitué d'une applique
- Emplacement lave-linge sous le plan vasque de largeur libre 60cm
- Meuble tiroirs sous vasque amovible.

Nota : dans le cadre d'un investissement en LMP/LMNP, ces équipements ménagers seront complétés conformément à la liste de mobilier payée à l'exploitant.

Les toilettes seront équipées d'une cuvette WC suspendu en porcelaine vitrifiée avec réservoir de chasse, robinet d'arrêt et chasse 2 débits, modèle Brive de marque JACOB DELAFON (fabrication européenne) ou équivalent. L'abattant sera double avec frein de chute. Le bâti support sera le modèle Solemur de marque NICOLL (fabrication française) ou équivalent.

2.9.2.8 Robinetterie

La robinetterie des douches sera de type thermostatique à cartouche céramique de marque GROHE Grotherm modèle G800 ou équivalent, chromée, avec limiteur de débit sensitif.

La robinetterie de la cuisine sera de type mitigeur à cartouche céramique avec douchette de marque GROHE modèle Eurosmart ou équivalent, chromée, avec limiteur de débit sensitif.

La robinetterie de la vasque de la salle d'eau sera de type mitigeur à cartouche céramique de marque GROHE modèle Eurosmart chromé, ou équivalent, avec limiteur de débit sensitif.

2.9.2.9 Accessoires divers

Les douches seront équipées :

- d'un ensemble TEMPESTA 100, de marque GROHE ou équivalent comprenant une douchette 2 jets, un flexible métallique double agrafage de 1,75m, un porte-savon et une barre de douche 60 cm.
- d'une barre de maintien inox horizontale

Les WC seront équipés :

- d'une barre de maintien 135° en inox de type Delabie, fixation 3 points, compris renforts dans les doublages et cloisons

2.9.3 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

L'installation électrique et la distribution répondront aux prescriptions de la norme NFC 15 100 et de la réglementation **PMR** relative à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

L'appareillage sera de marque NF et de modèle Odace de marque SCHNEIDER de coloris blanc ou similaire.

2.9.3.1 Type de l'installation

Les fourreaux nécessaires à la distribution, seront encastrés dans les planchers, murs ou cloisons.

2.9.3.2 Puissance à desservir

Pour chaque installation 6 KW ou 9KW selon le cas.

2.9.3.3 Equipement de chaque pièce

Généralité : La Gaine Technique du Logement implantée selon plan dans l'accueil du logement abritera le tableau d'abonné et le disjoncteur de l'installation.

Chaque logement sera équipé de la façon suivante :

- Entrée

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

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

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

1 prise de courant 16 A à côté de la porte d'entrée

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

1 détecteur automatique autonome de fumée

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

- Séjour

1 ou 2 point(s) d'éclairage au plafond, type DCL, commandé(s) par simple allumage ou en va et vient selon le cas.

4 prises de courant 16 A au minimum (1 par tranche de 4 m²) plus une prise positionnée à 90 cm près d'une commande d'allumage conformément aux normes d'accessibilité des personnes handicapées.

3 prises RJ45 pour les appartements T1, 3 prises pour les T2 et T3 (téléphone/ ADSL opérateur / internet - réseau / téléphonie et interphonie de la résidence).

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

1 commande volet roulant par télécommande murale ou interrupteur

Commande de chauffage/climatisation.

- Chambre(s)

1 point d'éclairage au plafond, type DCL, commandé par va et vient, interrupteurs positionnés à l'entrée et à côté du lit.

5 prises de courant 16 A (4 prises pour la seconde chambre des T3) + 1 à l'entrée positionnée côté de l'interrupteur (pour la grande chambre uniquement).

1 prise RJ45 pour les appartements T1, 3 prises RJ45 pour les T2. Pour les T3 la chambre principale 3 RJ45 et pour la 2^e chambre 2 RJ45 (téléphone/ ADSL opérateur / internet - réseau / téléphonie et interphonie de la résidence).

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

1 commande volet roulant par télécommande murale ou interrupteur

- Déplacement

1 ou 2 point(s) d'éclairage type DCL en plafond, suivant la longueur du déplacement, commandé(s) par simple allumage ou en va et vient + 1 prise 16A si la surface > 4m².

- Cuisine

1 point d'éclairage type DCL en plafond.

3 prises de courant 16 A 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 20 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 ou bandeau intégrés dans la tablette au-dessus du plan de travail

1 prise de courant et 1 prise RJ45 au-dessus de la table à manger.

- Salle d'eau

1 point d'éclairage type DCL en plafond et 1 applique au-dessus du miroir, le tout commandé par double allumage.

1 spot basse-tension au droit de la douche en l'absence de paroi vitrée latérale.

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 pour le rasoir.

1 prise de courant à hauteur à l'entrée de la pièce.

- Terrasses, loggias et balcons

1 ou 2 point lumineux en façade commandé de l'intérieur.

1 prise électrique étanche

- WC (indépendant suivant plan)

1 point d'éclairage type DCL en plafond, commandé de l'intérieur par simple allumage

1 prise de courant à hauteur à l'entrée de la pièce.

2.9.3.4 Sonnerie de porte palière

La sonnerie sera commandée par 1 bouton poussoir situé sur le côté de la porte palière actionnant un ronfleur logé dans le tableau abonné.

2.9.4 CHAUFFAGE - CHEMINEES - VENTILATIONS

2.9.4.1 Type d'installation

Les logements seront chauffés ou rafraîchis (selon la saison) par l'intermédiaire d'un système DRV gagnable collectif équipée d'unités extérieures situées en toiture.

Chaque groupe extérieur alimentera plusieurs unités intérieures.

La distribution des liaisons frigorifiques est réalisée en plafond des circulations communes, en colonne montante et faux plafonds dans les étages jusqu'aux appartements.

La puissance sera déterminée par le calcul en respect de la réglementation thermique.

Un comptage individuel sera prévu dans chaque logement (type OCEA SMART BUILDING).

2.9.4.2 Température garantie des pièces

Les températures respecteront la réglementation nationale et locale en vigueur :

Minima extérieure de -3° C.

CUISINE 19° C

CHAMBRE 19° C

SEJOUR 19° C

S.D.B. 21° C

2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur

Le chauffage et le rafraîchissement du séjour, des chambres et de la cuisine sera assuré par une unité intérieure par logement reliée aux groupes en toiture et de marque Mitsubishi ou équivalent.

Le soufflage dans chaque pièce est assuré par des grilles en plafond.

Le chauffage des SDE sera assuré par des sèche-serviettes électriques de type Corsair de Thermor ou équivalent.

Chaque logement sera équipé d'un thermostat d'ambiance.

Une interface de gestion des consommations permettra de relever la consommation électrique utilisée pour le chauffage/rafraîchissement de chaque appartement et d'individualiser ainsi les charges.

2.9.4.4 Conduits de fumée

Sans objet

2.9.4.5 Conduits et prises de ventilation

La VMC sera de type hygro B.

L'extraction se fera par des bouches de marque ATLANTIC (Fabrication française) ou équivalent situées dans les pièces humides et reliées à l'extracteur collectif situé en toiture.

Les bouches d'entrée d'air seront hygroréglables de type B dans les salles de bain et salles d'eau, à tirette dans les cuisines et les WC.

Les entrées d'air frais se feront par des grilles hygroréglables situées dans les menuiseries extérieures ou les coffres de volets roulants des séjours et des chambres, selon la réglementation thermique et le classement acoustique des façades.

2.9.4.6 Conduits et prises d'air frais

En pièces principales (séjours et chambres), des prises d'air frais s'effectueront par des grilles hygroréglables de marque ATLANTIC (Fabrication française) ou équivalent encastrées soit en partie haute des menuiseries extérieures soit dans les coffres de volets roulants des pièces équipées.

2.9.5 EQUIPEMENTS INTERIEURS DES PLACARDS ET PIECES DE RANGEMENT

2.9.5.1 Placards (selon plans)

Les placards présentant une largeur supérieure à 1,30m sont équipés de la façon suivante :

- 1 séparation verticale
- 1 tablette à environ 1,60m de haut côté penderie
- 1 range valise sur toute la largeur, hauteur 2m environ
- 1 tringle de penderie chromée d'un côté à environ 1,55m de haut.
- 3 étagères
- 1 panneau de fond à 10cm du sol

Les placards des entrées inférieurs à 1,30m seront équipés d'une tablette à 1.60m environ sur toute la largeur du placard, 1 range valise à 2,00m sur toute la largeur et d'une tringle de penderie chromée.

Les placards des chambres sont équipés de la façon suivante :

- longueur 1,22m minimum sauf adaptation au plan architecte
- 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 à 1,55m de haut
- 3 étagères sur taquets sur l'autre côté du placard
- 3 tiroirs pour les placards des chambres
- 1 panneau de fond à 10cm du sol

Les attentes et nourrices situées à l'intérieur d'un placard ou cellier seront dissimulées avec un coffret en menuiserie démontable (cache nourrice).

2.9.6 EQUIPEMENT DE TELECOMMUNICATIONS

2.9.6.1 Radio / TV / FM

Il sera prévu des prises RJ45 dans le séjour et dans chaque chambre, connectées au réseau interne de télédistribution.

Le service TV se décompose en deux parties, d'une part l'offre de chaînes collectives d'une cinquantaine de chaînes reçues directement sur le téléviseur sans décodeur.

Cette offre collective intègre les 27 chaines de la TNT, 10 chaînes internationales, les 7 chaînes du bouquet canal + ainsi que les chaînes régionales.

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

D'autre part le service TV propose des offres individuelles permettant l'accès gratuit aux chaînes et aux radios satellites et de bénéficier des abonnements disponibles via les opérateurs satellites. L'accès à ces services devra se faire directement entre les occupants et la société MEDIASAT gérant le réseau de télécommunication.

En outre, ce réseau TV fibre est conçu pour être compatible aux évolutions technologiques, telles que la diffusion d'une chaîne interne, des chaînes réceptionnées via internet (chaînes WEB) ainsi que les services de TV interactives du type IP TV et HBBTV.

2.9.6.2 Téléphone / ADSL

Dans chaque logement il sera prévu un tableau de communication courant faible de marque CASANOVA ou équivalent 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 dans ce cas refacturées au 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.

2.9.6.3 Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble

Afin de gérer le contrôle d'accès à la résidence, un portier vidéo de marque SALTO ou équivalent extérieur à défilement de noms sera installé.

Ce portier vidéophone d'immeuble sera installé à l'entrée du hall de l'accueil et sera connecté au

système d'interphone et canal vidéo 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.

2.9.7 AUTRES EQUIPEMENTS

Sans objet

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1 LOCAUX 2 ROUES PRIVATIFS

Sans objet.

3.2 CELLIERS

Les cloisons des celliers sont en béton ou en plaque de plâtre revêtu de peinture blanche finition C ou gouttelette.

Les portes seront en bois peint en blanc.

Le plafond sera en béton brut

Le sol sera brut ou recevra un sol souple

La ventilation se fera de manière naturelle.

Un plafonnier éclairera le local.

3.3 PARKINGS COUVERTS

Les stationnements seront répartis au sous-sol du bâtiment 2 et au rez-de-chaussée du bâtiment 2.

3.3.1 MURS OU CLOISONS

Les voiles périphériques du sous-sol seront réalisés en béton armé ou agglomérés de ciment ou en pieux sécants (nettoyés et brut de coulage côté intérieur) selon étude de structure. Il est précisé que des venues d'eau ponctuelles pourront apparaître sur les murs périphériques du sous-sol.

Les refends nécessaires à la descente de charge béton armé seront exécutés en béton banché présentant un parement soigné.

3.3.2 PLAFONDS

Le plancher haut du parking sera constitué d'une ossature de poutres en retombées et d'une dalle béton d'épaisseur 23 cm sous les logements pour répondre aux préconisations en matière de sécurité incendie et de réglementation acoustique. Sous les parties habitables l'isolation thermique et feu, selon réglementation en vigueur, sera réalisée par flocage.

Les plafonds seront donc laissés bruts ou recevront une isolation thermique en sous-face conforme aux résultats de l'étude thermique

La hauteur libre minimum sous poutre sera de 2,10 m.

3.3.3 SOLS

Selon l'étude de sol, et après accord du bureau de contrôle, la surface de circulation sera exécutée sur en béton ferraillé dont l'épaisseur sera confirmée par l'étude béton ou en enrobé noir. Une signalisation des emplacements sera matérialisée au sol par des numéros et des bandes de peinture. Les places PMR seront identifiées par un logo.

3.3.4 PORTES D'ACCES

Les emplacements de parking ne seront pas boxés. (*En aucun cas, la mise en place de portes de garages et impostes à titre individuel ne pourra s'opposer à la ventilation naturelle du parc de stationnement, conformément à l'Arrêté du 31/01/1986 modifié.*)

Les portails d'accès aux parkings seront automatisés, à manœuvre électrique et à fermeture automatique avec temporisation.

Accès par télécommande (1 émetteur sera fourni par logement) ou communication portier interphone vers l'accueil et commande d'ouverture de la porte depuis l'accueil de l'immeuble.

3.3.5 VENTILATION NATURELLE

Amenée d'air neuf et évacuation d'air vicié par conduits de ventilation naturelle.

3.3.6 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

L'éclairage du parking en sous-sol(s) se fera par tubes fluo, commandés par détecteurs de présence. Des blocs autonomes d'éclairage de sécurité seront disposés suivant la réglementation.

Nota : les places de parkings pourront être traversés par des réseaux communs (gaines, canalisations, etc.)

Il sera prévu deux bornes de recharge pour véhicules électrique type **SCHNEIDER ELECTRIC** 7KW ou équivalent. Les bornes seront situées entre une place handicapée et une place standard afin de permettre d'alimenter 4 places de stationnement.

Conformément à la réglementation en vigueur, 75% des places seront accessibles par un chemin de câble ou fourreau permettant à terme l'électrification en vue de l'installation de bornes de recharges électriques.

3.4 PARKINGS EXTERIEURS

Sans objet.

3.5 JARDINS PRIVATIFS

Sans objet.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

Comme indiqué précédemment, la présente notice ne tient pas compte des locaux d'exploitation du gestionnaire auxquels les résidents ont bien entendu accès moyennant des contrats personnalisés ad hoc. Les locaux d'exploitation sont principalement les suivants :

- Accueil
- Bureaux
- Cuisine collective
- Restaurant
- Espace multimédia
- Salle de gymnastique
- Espace « Bien-Etre » (piscine, sauna, vestiaire) et local technique correspondant
- Espace soins - Coiffure
- Atelier
- Salon/bar
- Buanderie/Autolaveuse
- Sanitaires Communs
- Réserves
- Locaux d'entretien
- Local du personnel

4.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

4.1.1 SOLS

Le sol du hall d'entrée et les circulations centrales desservants les locaux de services seront revêtus de carrelage et d'un tapis d'entrée encastré ou autre suivant prescriptions de l'architecte d'intérieur.

4.1.2 PAROIS

Les parois des halls d'entrée des bâtiments seront en voile béton armé ou en maçonneries enduites ou plâtrées et recevront un enduit pelliculaire de préparation. Une composition alliant vêtures, peinture, et miroirs sera définie selon les prescriptions de l'architecte d'intérieur.

Pose de baguette en bois ou en inox ou en alu sur les angles saillants

4.1.3 PLAFONDS

Les faux plafonds en plaque de plâtre des halls d'entrée des bâtiments, destinés à habiller les isolants, les canalisations et les gaines circulant en sous face de la dalle des habitations et disposés selon le plan de décoration établi par l'architecte, recevront 1 passe d'enduit pelliculaire avec une finition par 2 couches de peinture lisse mate ou seront en dalles minérales type et format suivant prescriptions de l'architecte d'intérieur.

4.1.4 ELEMENTS DE DECORATION

Le plan de décoration définira la composition alliant vêtures et miroirs et peintures et positionnera les différents éléments de décoration de type spots encastrés, appliques, miroirs et vêtures suivant prescriptions de l'architecte d'intérieur.

4.1.5 PORTES D'ACCES ET SYSTEME DE FERMETURE - APPEL DES OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE

Les portes d'entrée seront constituées d'ensembles en acier laqué ou aluminium, avec vitrage sécurit et de portes coulissantes automatiques. Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées, ces portes présenteront des caractéristiques permettant un contraste visuel. Le système de contrôle d'accès est décrit à l'article 2.9.6.3 répondront aux exigences de la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées.

Un lecteur de type Vigik sera incorporé dans l'ensemble extérieur ou scellé dans le voile. L'ouvrant extérieur sera commandé en extérieur et asservi au lecteur Vigik et aux interphones des logements selon détection. Un tableau d'appel, à défilement de noms et anti-vandale sera incorporé côté extérieur.

4.1.6 BOITES AUX LETTRES ET A PAQUETS

La distribution du courrier se fera par le personnel de la résidence dans des casiers individuels se trouvant dans la zone accueil. Chaque occupant aura loisir de prendre son courrier à l'accueil après la distribution de celui-ci.

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

4.1.7 CHAUFFAGE OU RAFRAICHISSEMENT

Le système de chauffage rafraîchissement des communs est indépendant de celui des logements (système d'UTA associé à 1 PAC réversible ou de type VRV).

4.1.8 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Un éclairage par spots encastrés et/ou par applique sera positionné en respect du plan de décoration défini par l'architecte. Le niveau d'éclairage sera conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGES

4.2.1 SOLS

Le sol des circulations desservants les logements sera :

- Au rez-de-chaussée : carrelage ou moquette selon localisation et choix décoratif de l'architecte d'intérieur
- En étage : moquette classement selon localisation et choix décoratif de l'architecte d'intérieur

4.2.2 MURS

Suivant références et dimensions précisées dans le tableau de nomenclature à réaliser par l'architecte décorateur.

Des mains-courantes discrètes seront installées dans les couloirs à 90cm du sol (positionnement à définir par l'architecte d'intérieur).

4.2.3 PLAFONDS

Selon localisation et sujétions acoustiques, les dalles béton armé, ou le faux plafond dans les circulations recevront en sous face une peinture suivant prescriptions de l'architecte d'intérieur.

4.2.4 CHAUFFAGE

Il n'est pas prévu de chauffage dans les circulations communes.

4.2.5 PORTES

Les portes des circulations communes seront à âme pleine de finition peinte ou stratifié selon carnet de décoration de l'architecte d'intérieur, et de degré coupe-feu conforme à la réglementation.

Elles seront équipées d'un ensemble de bâquilles sur plaque (entraxe 195 mm) de marque BRICARD modèle Vital (ou équivalent) et d'un ferme porte hydraulique.

Les portes des gaines techniques seront réalisées en médiums avec paumelles invisibles, finition par peinture.

Les baies vitrées en étage seront munies d'une partie basse fixe et d'une partie haute ouvrante pour faciliter le nettoyage et la ventilation des circulations. Elles seront à condamnation (ouverture à carré ou cylindre).

4.2.6 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

Il sera prévu 1 prise de courant 16 A + T placée dans la gaine technique palière de tous les niveaux et dans les circulations tous les 10m, sur le circuit des services généraux.

L'éclairage sera assuré par appliques murales décoratives ou par plafonniers et répondra à la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées. L'allumage des paliers sera commandé par détecteur de présence.

Un éclairage de sécurité sera mis en place suivant la réglementation.

4.3 CIRCULATIONS DU SOUS-SOL ET PARKING DU RDC

Les circulations décrites dans ce chapitre, sont uniquement les circulations piétonnes d'accès, tels que sas et couloirs du sous-sol et du parking du rez-de-chaussée.

4.3.1 SOLS

Les sols seront recouverts d'une peinture anti-poussière.

4.3.2 MURS

Les murs seront en béton armé ou maçonnerie parfaitement jointoyée, et recevront une peinture minérale de propreté.

4.3.3 PLAFONDS

Les plafonds seront donc laissés bruts ou recevront une isolation thermique en sous-face conforme aux résultats de l'étude thermique

4.3.4 PORTE D'ACCES

Les portes d'accès des sas et des circulations, seront à âme pleine de finition peinte et de degré coupe-feu conforme à la réglementation. Elles seront équipées d'un ensemble de bâquilles de marque Bricard, modèle Vital sur plaque (entraxe 195 mm) et d'un ferme porte hydraulique.

4.3.5 RAMPES D'ACCES POUR VEHICULE

L'accès véhicule aux parkings se fera par des rampes dont le dallage sera de type béton balayé pour assurer un épiderme antidérapant ou en enrobé noir.

Si la rampe d'accès permet à la fois la montée et la descente, il sera prévu un miroir d'angle mort ou un feu.

4.3.6 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

L'allumage des paliers sera commandé par détecteur de présence. Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées, le dispositif d'éclairage répondra aux normes en vigueur.

4.4 CAGES D'ESCALIERS

Les cages d'escaliers décrites dans ce chapitre sont uniquement les escaliers de superstructure.

4.4.1 SOL DES PALIERS

Le sol recevra une moquette ou peinture anti-poussière.

4.4.2 MURS

Les parois des cages d'escaliers recevront une peinture lisse ou un enduit projeté de type gouttelette coloris blanc.

4.4.3 PLAFONDS

En sous face des paliers, les dalles béton armé, ou le faux plafond du dernier niveau, recevront un enduit projeté de type gouttelette coloris blanc.

4.4.4 ESCALIERS (MARCHES, CONTREMARCHES, LIMONS, PLINTHES, GARDE-CORPS, SOUS-FACE DE LA PAILLASSE)

Les escaliers seront en béton désolidarisés des murs pour respecter la réglementation acoustique en vigueur. Les marches et contremarches recevront une peinture anti-poussière.

Bande podotactile devant chaque volée d'escalier et nez de marche anti-dérapant sur toutes les marches

Les mains courantes seront en tubes serruriers galvanisés à chaud en usine et peints et fixés sur les parois par des écuyers métalliques.

Les gardes corps seront en serrurerie galvanisée à chaud en usine avec un cadre recevant en tablier un barreaudage régulier.

Les sous- faces des volées, recevront une projection de gouttelette de coloris blanc.

4.4.5 CHAUFFAGE - VENTILATION

Les cages d'escaliers ne seront pas chauffées.

Un lanterneau de sécurité sera placé en partie haute pour le désenfumage avec dispositif d'ouverture conforme à la réglementation.

4.4.6 ECLAIRAGE

Un éclairage par applique, commandé par les détecteurs de présence, sera positionné en respect du plan d'aménagement défini par le concepteur avec un niveau d'éclairement conforme à la réglementation en vigueur.

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

4.5 LOCAUX COMMUNS

4.5.1 LOCAL DEUX ROUES

Sans objet.

Des râteliers à vélos seront installés en extérieur en face du hall de la résidence.

4.5.2 LOCAL DE RECEPTION DES ORDURES MENAGERES

Le local est situé au RDC du bâtiment 1.

Les murs seront revêtus de faïence périphérie sur 1,20m et peinture sanitaire en complément.

Le sol sera en carrelage anti-dérapant. Le plafond recevra une peinture de propreté.

La porte sera métallique ou bois avec contrôle d'accès de type SALTO.

L'éclairage se fera par hublot commandé par interrupteur temporisé.

Il sera ventilé naturellement ou mécaniquement.

Equipement : point d'eau à 80cm de hauteur, 2 prises de courant 16A étanche et siphon de sol.

4.6 LOCAUX TECHNIQUES

4.6.1 CHAUFFERIE

Le local est situé au RDC du bâtiment 1

Les murs seront en parpaings ou en béton brut.

Le sol sera en béton brut.

La porte sera métallique.

L'éclairage se fera par hublot commandé par interrupteur.

Il sera ventilé naturellement par des grilles en façade.

Le plafond sera revêtu d'une isolation thermique projetée.

4.6.2 LOCAL VENTILATION MECANIQUE

Extracteurs en toiture terrasse ou dans les combles.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 ASCENSEURS ET MONTE CHARGES

Charge : 2 ascenseurs de 630 kg et 2 de 1000 kg (ces 2 derniers permettant d'accueillir un brancard)

Vitesse : 1 m/s (ou 1,6 m/s selon trafic).

Manoeuvre : collective descente.

Tous niveaux desservis. 2 ascenseurs desserviront également le sous-sol.

Les parois de cabine recevront un revêtement stratifié dans la gamme du constructeur, un miroir et une main courante.

Le sol sera revêtu de carrelage.

Les portes palier seront peintes aux étages, et la porte du rez-de-chaussée sera en inox ou autre suivant prescription de l'architecte d'intérieur.

Pour la sécurité des usagers, une liaison phonique bidirectionnelle sera reliée entre la cabine et la société de maintenance.

L'ensemble des éléments de l'ascenseur seront conformes à la norme EN81-70 relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

5.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

5.2.1 EQUIPEMENT THERMIQUE DE CHAUFFAGE

Les logements seront chauffés ou rafraîchis (selon la saison) par l'intermédiaire d'un système DRV gainable collectif équipée d'unités extérieures situées en toiture.

Chaque groupe extérieur alimentera plusieurs unités intérieures.

La distribution des liaisons frigorifiques est réalisée en plafond des circulations communes, en colonne montante et faux plafonds dans les étages jusqu'aux appartements.

Les consommations individuelles seront récupérées via une interface de gestion des consommations qui permettra l'individualisation des charges.

5.2.2 SERVICE D'EAU CHAUDE

La production d'eau chaude est de type collectif déterminé selon les calculs définitifs du bureau d'étude fluide.

5.3 TELECOMMUNICATIONS

5.3.1 TELEPHONE

La résidence sera raccordée sur le réseau de télécommunication.

5.3.2 ANTENNES TV ET RADIO

Pour l'immeuble, le réseau de télécommunications TV sera du type FTTH (fibre optique), il sera composé pour sa partie réception de 3 antennes terrestres, 3 paraboles optiques pointées sur les satellites ASTRA (Canal +), Eutelsat 13 et Eutelsat 5.

Le réseau est constitué d'un câblage en fibre optique depuis le local VDI jusqu'aux appartements transitant via les colonnes techniques.

Les équipements de traitements et de décryptages des chaînes sont situés dans les baies du local VDI.

Le système TV en place bénéficie d'une supervision à distance pour la maintenance quotidienne. L'ensemble de ces équipements font l'objet d'un contrat de location traité avec la société spécialisée MEDIASAT pour le compte de la copropriété.

5.4 RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Les ordures ménagères seront stockées dans des containers roulants (à la charge de la copropriété) dans le local prévu à cet effet.

5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Sans objet

5.6 ALIMENTATION EN EAU

5.6.1 COMPTAGES GENERAUX

Le compteur général de la résidence sera situé en extérieur en limite de propriété dans un regard de branchement conforme aux prescriptions du concessionnaire.

5.6.2 SURPRESSEURS - REDUCTEURS ET REGULATEURS DE PRESSION - TRAITEMENT DE L'EAU

Les équipements de type surpresseur, réducteur, régulateur de pression seront déterminés selon besoin en fonction de la pression délivrée par le concessionnaire.

5.6.3 COLONNES MONTANTES

Depuis le compteur général commun à la résidence en limite de propriété, distribution horizontale en canalisations PVC pression jusqu'aux pieds de colonnes montantes Le réseau général dessert si nécessaire les locaux techniques et communs.

Colonnes montantes en PVC pression dans les gaines techniques palières des circulations pour alimentation de ceux-ci en eau froide.

5.6.4 BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Des manchettes dans la gaine technique palière des circulations communes permettront par un branchement particulier la pose des comptages individuels des logements

5.7 ALIMENTATION EN GAZ

5.7.1 COLONNES MONTANTES

Un réseau intérieur au programme cheminera en tranchées sous les circulations extérieures pour desservir le coffret pied de colonne situé en façade du bâtiment et réalisé selon les prescriptions des services techniques du concessionnaire qui les réceptionnera. Ce réseau alimentera la chaufferie collective.

5.7.2 BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

Sans objet.

5.7.3 COMPTAGES DES SERVICES GENERAUX

Un comptage permettant la lecture sera prévu pour le local chaufferie. Une vanne permettra la coupure d'urgence.

5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1 COMPTAGES DES SERVICES GENERAUX

Le comptage général Services Généraux force et lumière sera situé dans la gaine technique EDF située en Rdc ou en sous-sol.

5.8.2 COLONNES MONTANTES

Un réseau intérieur cheminera en chemin de câbles en plafond du sous-sol parking pour desservir les colonnes des bâtiments et réalisés selon les prescriptions des services techniques du concessionnaire qui les réceptionnera.

5.8.3 BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

Chaque logement sera raccordé depuis les colonnes sur un tableau EDF équipé d'un disjoncteur placé dans la **Gaine Technique Abonnée**. L'installation du comptage sera prévue dans la **GTA** sur ce tableau et le système de téléreport permettra la lecture et l'enregistrement à distance par le concessionnaire.

5.9 EQUIPEMENTS DIVERS

5.9.1 SURVEILLANCE DES RESIDENTS – SYSTEME LIFE PLUS

La résidence sera équipée d'un système d'appel malade radio

Ce système permettra aux résidents qui le souhaitent, sous réserve d'abonnement, de bénéficier par le biais de la société de gestion, 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 l'exploitant 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 l'exploitant signalera un affaiblissement de la batterie.

5.9.2 SURVEILLANCE – CAMERAS

La résidence sera équipée d'un système de surveillance par caméras vidéo couleur positionnées aux divers accès de la résidence. Nombre et positionnement des caméras suivant dossier du bureau d'étude courant faible.

5.9.3 SECURITE INCENDIE

La résidence sera équipée d'une alarme de type 1 associée à un SSI de catégorie A.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

Les parties communes extérieures et les espaces verts en particulier seront réalisés selon l'étude de l'architecte.

6.1 VOIRIES ET PARKING

6.1.1 VOIRIES D'ACCES

L'accès des véhicules particuliers se fera par la rue Amiral Galiber.
L'allée circulée sera en enrobés noir ou béton balayé.

6.2 CIRCULATION PIETONS

6.2.1 CHEMIN D'ACCES AUX ENTREES, EMMARCHEMENTS, RAMPES, COURS

Conformément à la réglementation **PMR** relative à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite, les pentes seront spécifiques et permettront de rejoindre les différents cheminements piétonniers extérieurs ainsi que l'entrée du bâtiment.

Les parvis d'accès aux entrées depuis la rue seront traités soit en pavé, soit en béton désactivé, soit en béton balayé, soit en enrobé selon choix de l'architecte et du paysagiste.

6.3 ESPACES VERTS COMMUNS

Les espaces verts et zones d'engazonnement seront réalisés selon plan d'aménagement du paysagiste.

Sur jardins communs à rez-de-chaussée, sur dalle étanchée et en pleine terre, apport de terre végétale, et plantation de plantes vivaces, arbustes et arbres à hautes tiges suivant obligation du permis de construire et projet paysager.

Engazonnement dans les zones libres de plantations.

Les cheminements piétons seront prévus en enrobé, béton balayé ou béton désactivé

Des bancs viendront compléter l'aménagement.

6.4 AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Un terrain de pétanque en stabilisé sera réalisé dans la zone d'espaces verts communs selon plan d'aménagement de l'architecte.

6.5 ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1 SIGNALISATION DE L'ENTREE DE L'IMMEUBLE

Un jeu de luminaires en applique, commandées par un système de détection de présence, équipera l'entrée principal du bâtiment.

6.5.2 ECLAIRAGE DES VOIRIES, ESPACES VERTS, JEUX ET AUTRES

L'éclairage sera assuré par des candélabres ou des bornes reliées à une horloge cellule photoélectrique.

6.6 CLOTURES

6.6.1 SUR RUE

L'opération sera séparée des rues Amiral Galiber et Commandant Prat par une clôture en barreaudage métallique ou muret surmonté d'un barreaudage d'une hauteur total de 1,80m environ, suivant détail de l'architecte.

Deux portails piétons permettront un accès sécurisé à la résidence depuis les rues Amiral Galiber et Commandant Prat.

6.6.2 AVEC LES PROPRIETES VOISINES

L'opération sera séparée des propriétés voisines par des murs, ou une clôture et une haie selon détail de l'architecte.

6.7 RESEAUX DIVERS

6.7.1 EAU

Le raccordement sur le réseau public se situera en limite de propriété dans une niche maçonnée conforme à la demande du concessionnaire.

Le compteur général de la copropriété y sera installé avec le disconnecteur pour être raccordé au réseau principal circulant sous la voirie en respectant les préconisations des services techniques de la Communauté Urbaine de CASTRES. Une bouche à clé située sur voirie permettra d'isoler le réseau particulier

6.7.2 GAZ

Les coffrets de raccordement et de comptage sur le réseau GRDF public seront situés principalement en façades dans des coffrets spécialisés.

6.7.3 ELECTRICITE

Le raccordement de la copropriété sera prévu en basse tension 220/380 V depuis réseau MT EDF selon les préconisations particulières du concessionnaire d'énergie. Un coffret différentiel situé en limite de l'emprise du domaine public permettra le raccordement de la résidence.

Un poste de transformation sera intégré au bâti de la résidence suivant demande du concessionnaire.

Il sera en principe réalisé une alimentation par colonne montante abonné, une alimentation indépendante pour les services communs de l'exploitant et une alimentation pour les autres locaux et équipements de la copropriété logement.

6.7.4 POSTES D'INCENDIE, EXTINCTEURS

Les extincteurs seront installés en sous-sol. Leur nombre sera conforme à la réglementation.

6.7.5 EGOUTS

Voir article 1.7.4.

6.7.6 EPURATION DES EAUX

Sans objet

6.7.7 TELECOMMUNICATIONS

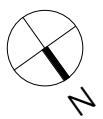
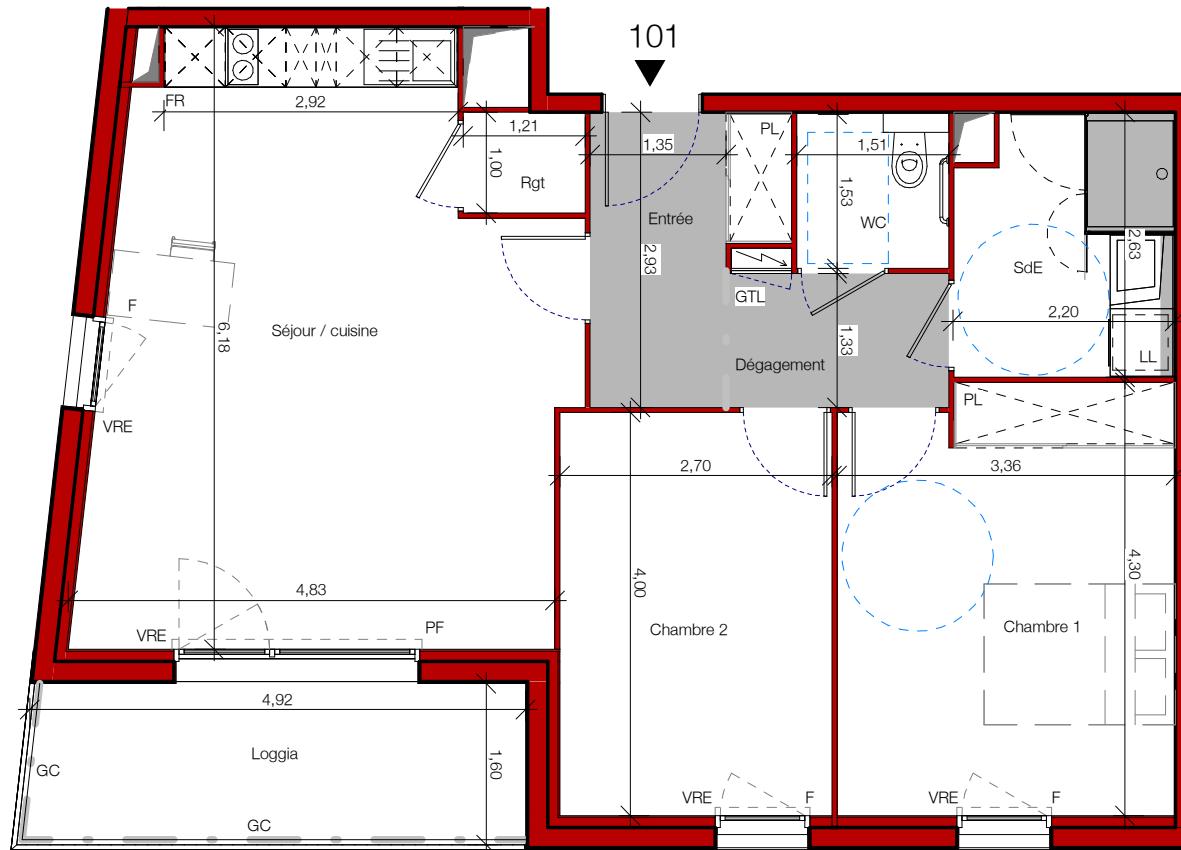
Voir article 2.9.6.

6.7.8 EVACUATION DES EAUX DE PLUIE ET RUISSELLEMENT SUR LE TERRAIN, ESPACES VERTS, CHEMINS, AIRES, COURS ET JEUX

Les eaux de ruissellement et les eaux de toitures seront dirigées à travers un réseau de canalisations enterrées pour être évacuées selon le débit de fuite imposé vers les collecteurs publics respectant les préconisations des services techniques de la ville de Castres.

LES HERBORISTES

7 Rue Amiral Galibert
81100 - CASTRES



Le présent plan exprime les dispositions générales du logement, susceptibles de variations en fonction des nécessités techniques et/ou administratives, tant en ce qui concerne les dimensions que les équipements. Les équipements fournis sont décrits dans la notice.

Orientation : NORD EST

ETAGE	N° LOT	TYPE
R+1	101	T3

TABLEAU DES SURFACES

Séjour / cuisine	26,25 m ²
Chambre 1	14,05 m ²
Chambre 2	10,80 m ²
SdE	5,50 m ²
Dégagement	2,90 m ²
WC	2,20 m ²
Entrée	4,80 m ²
Rgt	1,20 m ²
Surface habitable	67,70 m ²
Loggia	7,60 m ²
Exterieur	7,60 m ²

F : Fenêtre
PF : Porte-fenêtre
VRE : Volet roulant électrique
GC : Garde-corps
PL : Placard
GTL : Gaine technique du logement
FR : Réfrigérateur
LL : Emplacement lave linge
Soffites et faux plafonds

Indice A 02/08/2024



FICHE DE PROGRAMME

« LES HERBORISTES »



SCCV CASTRES LES HERBOSITES

Représentée par Monsieur Christophe BROCHET

Projet sis à CASTRES (81000) – 10-12 rue Amiral Galibert

Permis de construire n° PC 081 065 20 B1070 délivré le 28/01/2021

Nombre de logements prévus :	125 logements
Schéma d'accèsion :	Copropriété
Notaire des ventes :	Maître JALOUX
Délai prévisionnel signatures des actes notariés :	JUIN 2023
Date prévisionnelle de livraison :	3 ^{ème} TRIMESTRE 2025

Echelonnement prévisionnel du prix TTC en pourcentages :

Planning prévisionnel des travaux et appels de fonds – CASTRES LES HERBORISTES	
5%	Signature de l'acte
10%	Démarrage des travaux
10%	Démarrage des fondations
10%	Achèvement des fondations
10%	Achèvement du plancher bas du RDC
10%	Achèvement du plancher haut du RDC
15%	Hors d'eau
13,33%	Démarrage cloisonnement
6,67%	Démarrage des revêtements de sols
5%	Achèvement des travaux
5%	Livraison

*Planning prévisionnel susceptible d'être modifié en fonction des aléas du chantier *Planning prévisionnel susceptible d'être modifié en fonction des aléas du chantier et du rythme de commercialisation

KIT FISCAL :

Résidence « Les Herboristes »

à CASTRES

FINANCEMENT HT

Le kit fiscal dédié aux investisseurs en location meublée

- **Un financement HT**
 - L'investisseur optimise sa trésorerie
 - **L'établissement des déclarations fiscales BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et des déclarations de TVA**
 - L'investisseur se décharge des formalités comptables et déclaratives relatives au statut de Loueur en Meublé.

La gestion fiscale qui vous simplifie la vie ! immokipCompta



INNOCOMPTA
EXPERTISE COMPTABLE ET CONSEIL POUR INVESTISSEURS
EN RÉSIDENCES DE SERVICES

EXPERTISE COMPTABLE ET CONSEIL POUR INVESTISSEURS EN RÉSIDENCES DE SERVICES

Le principe

Dans le cadre d'un investissement en résidence de services, l'investisseur a l'obligation de se soumettre à l'ensemble des formalités déclaratives et comptables spécifiques au statut de Loueur en Meublé, notamment pour la récupération de la TVA.

**Pour plus d'informations sur cette offre,
nous vous invitons à vous rapprocher de votre Promoteur.**

Dans le cadre d'un investissement en résidence de services, il vous accompagnera dans le choix d'une gestion fiscale personnalisée et adaptée à vos objectifs et à votre situation.



Vous trouverez ci-joint le kit fiscal du groupe IMMOKIP® Compta.
Si vous optez pour les services de notre groupe, nous vous demandons de bien vouloir remplir les documents suivants.

PRÉSENTATION

- ▶ MODE D'EMPLOI POUR COMPLÉTER LE KIT
- ▶ KIT FISCAL - Loueur en Meublé
- ▶ MANDAT TVA
- ▶ OPTIONS FISCALES BIC ET TVA
- ▶ LETTRE DE MISSION
- ▶ PROCURATION
- ▶ QUESTIONNAIRE LOUEUR EN MEUBLÉ
- ▶ DOCUMENTS À NOUS RETOURNER

ATTENTION

L'exactitude des informations et le soin que vous porterez à compléter ce document nous seront essentiels pour la bonne gestion de votre dossier.

MODE D'EMPLOI

MODE D'EMPLOI DE SIGNATURE DU KIT FISCAL IMMOKIP® Compta

► KIT FISCAL LOUEUR EN MEUBLÉ :

Dater et Signer en haut de la colonne à droite.

► MANDAT TVA :

Remplir les champs haut de page, dater et signer Partie Le Mandant.

► OPTIONS FISCALES BIC ET TVA :

Partie Adresse Personnelle : Incrire vos Nom(s), Prénom(s), Nom de l'Indivision le cas échéant,
Adresse de votre domicile principal, Pays de résidence.

Partie Adresse Résidence : Inscrire le Nom et l'Adresse de la Résidence dans laquelle
se trouve votre investissement (si l'adresse manque, nous la compléterons
après le passage au notaire),
Inscrire le numéro de l'appartement, du lot du programme immobilier.

Dater et signer en bas dans les cases correspondantes.

► LETTRE DE MISSION :

Compléter, Parapher et Signer.

► PROCURATION :

Remplir, Dater et Signer.

► QUESTIONNAIRE LOUEUR EN MEUBLÉ :

Compléter et Signer le questionnaire.

KIT FISCAL LOUEUR EN MEUBLÉ

KIT FISCAL LOUEUR EN MEUBLÉ

► DÉCOMPOSITION DE LA MISSION :

- Constitution du dossier permanent « Client »
- Immatriculation du dossier Client
- Le cas échéant, formalités d'adhésion à un Centre de Gestion Agréé et dépôt des liasses fiscales audit Centre
- Établissement des déclarations de TVA et des demandes de remboursement du crédit de TVA
- Tenue informatique de la comptabilité
- Établissement des comptes annuels et des déclarations fiscales annuelles BIC
- Transmission des déclarations fiscales annuelles BIC
- Transmission des éléments de l'activité de Loueur en meublé à reporter sur votre déclaration d'impôt sur le revenu

Date :

Signature(s)

► Tarifs annuels :

OFFERT PAR LE PROMOTEUR

Le coût de la mission comptable et fiscale est pris en charge par le promoteur de la date d'acquisition jusqu'à la date de livraison du bien.

NB :

À compter de la date de livraison du bien, la mission comptable et fiscale vous sera proposée pour un tarif préférentiel de 250€ HT par an.

**CES FRAIS SERONT DÉDUCTIBLES
À 100% DE VOS REVENUS
DE LOCATION(S) MEUBLÉ(E(S)).**

En cas d'activité en société, nous vous remercions de vous rapprocher de nos services concernant les honoraires.

OPTION FISCALE DE L'INVESTISSEMENT

(cochez la case de votre choix) :

- Déclare opter pour l'amortissement du prix de revient de l'immobilier, et renoncer à la réduction d'impôt du prix de revient de l'immobilier répartie sur 9 ans
(Loi LMNP Amortissement)

Création du dossier Investisseur (obligatoire) :

Nom : Prénom :

Adresse résidence principale :

Code postal : Ville :

Numéro téléphone fixe :

Numéro téléphone mobile :

Adresse mail :



immokipCompta

EXPERTISE COMPTABLE ET CONSEIL POUR INVESTISSEURS
EN RÉSIDENCES DE SERVICES

MANDAT TVA

PROGRAMME :
Appartement Lot N° : Parking Lot N° :
Propriétaire(s) : M. et Mme :

MANDAT TVA

Nous soussignés, Monsieur et Madame

Demeurant

Propriétaires du/des appartement(s) cité(s) ci-dessus.

Déclarons par la présente, constituer pour mandataire la société IMMOKIP COMPTA,
11 Cours Gambetta - CS10067, 13182 Aix en Provence cedex 5 - RCS Aix-En-Provence 379 274 269, N° Siret : 379 274 269 00057,
à laquelle je donne pouvoir :

- Pour faire en mon (notre) nom auprès du service des impôts dont je (nous) dépend(s), dès la régularisation de l'acte d'acquisition et selon la procédure prévue (Via un contrat d'adhésion de téléprocédure), les demandes de remboursement de crédit de TVA, les déclarations de chiffre d'affaires et toutes formalités d'immatriculation et d'option à la TVA (notamment celle(s) nécessaire(s) au remboursement de cette taxe).
- Pour recevoir les demandes de renseignements de l'administration au sujet de cette acquisition et y répondre.

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

Nous soussignés, Monsieur et Madame

Propriétaires du/des appartement(s) mentionné(s) en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial de locaux meublés avec la Société d'Exploitation autorisons le remboursement de TVA sur le compte de l'office notarial ci-dessous pour un montant total à rembourser 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.

DDFIP SEINE SAINT DENIS
13 ESPLANADE JEAN MOULIN
93009 BOBIGNY CEDEX

Titulaire du compte

GRAF NOTAIRES PARIS
104 AVENUE DES CHAMPS ELYSEES
75008 PARIS

Relevé d'Identité Bancaire

Cadre réservé au destinataire du relevé

40031	00001	0000122686 D	12
Banque	Guichet	Compte	Clé RIB

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR 38	4003	1000	0100 0012 2686 D 12
Identifiant International de la Banque (BIC)			
CDCGFRPPXXX			

À :

Le :

Le mandataire
Acceptation du mandat
IMMOKIP Compta

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 379 274 269 NAF 6920Z

À :

Le :

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

À :

Le :

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


immokipCompta
EXPERTISE COMPTABLE ET CONSEIL POUR INVESTISSEURS
EN RÉSIDENCES DE SERVICES

OPTIONS FISCALES BIC ET TVA

OPTIONS FISCALES BIC ET TVA

IDENTIFICATION

ADRESSE PERSONNELLE

Nom

Prénoms

Indivision

Adresse

Pays de résidence principale

ADRESSE RÉSIDENCE

Nom de la résidence

Adresse de la résidence

Appartement(s) numéro

Lot(s)

CARACTÉRISTIQUES

Option en matière de BIC

J'opte pour le régime simplifié en matière de BIC

Option en matière de TVA

J'opte pour le régime du réel normal trimestriel.

Je renonce à la franchise en base en application de l'article 293 F du CGI

Date :

Signatures :



immokipCompta

EXPERTISE COMPTABLE ET CONSEIL POUR INVESTISSEURS
EN RÉSIDENCES DE SERVICES

LETTER DE MISSION

LETTER DE MISSION IMMOKIP COMPTA

ACTIVITÉ DE LOUEUR EN MEUBLÉ

M. et Mme Nom(s) Prénom(s)

DOMICILIÉ(s) Adresse CP Ville

TÉL.

COURRIEL

1 - DÉFINITION DE LA MISSION CONFIÉE À IMMOKIP® Compta

La mission qui nous est confiée est une mission de présentation des comptes annuels, régie par les normes de l'Ordre des Experts-comptables. Sur le plan juridique, nos relations seront réglées tant par les termes de la présente lettre de mission que par les conditions générales d'intervention ci-dessous établies par notre profession. Notre mission comporte, et ce de manière restrictive, les interventions ci-après :

- Constitution du dossier permanent « Client »
- Immatriculation du dossier « Client »
- Le cas échéant, formalités d'adhésion à un Centre de Gestion Agréé et dépôt des liasses fiscales audit Centre
- Établissement des déclarations de TVA et des demandes de remboursement du crédit de TVA
- Tenue informatique de la comptabilité
- Établissement des comptes annuels et des déclarations fiscales annuelles BIC
- Transmission des déclarations fiscales annuelles BIC
- Transmission des éléments de l'activité de Loueur en meublé à reporter sur votre déclaration d'impôt sur le revenu

2 - OBLIGATIONS DU CLIENT :

Notre mission ne comporte ni le contrôle de la matérialité des opérations ni l'exhaustivité des documents transmis. Sauf demande expresse, les existants physiques ne sont pas vérifiés matériellement. Le client devra nous communiquer une copie de l'ensemble des justificatifs liés à son activité de Loueur en Meublé.

3 - HONORAIRES :

La mission telle que définie ci-avant sera assurée moyennant un montant d'honoraires annuels initialement indiqué sur le kit fiscal. Les honoraires sont payables au courant de l'année concernée pour les missions comptables et fiscales. Le volume de travail étant indépendant de la durée de l'exercice, le montant des honoraires ne varie pas en fonction de celle-ci. Nos honoraires sont susceptibles d'être révisés chaque année en fonction de l'importance des prestations effectivement fournies. Les honoraires prévus au présent contrat, seront, toutes choses égales par ailleurs, revalorisables à leur date anniversaire selon l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

4 - RECONDUCTION DE LA MISSION :

La mission est reconductible chaque année par tacite reconduction, sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant la date de clôture de l'exercice.

5 - MANDAT :

Par la présente, le client donne mandat à IMMOKIP® Compta pour opter, en son nom, à toutes procédures de télétransmission de données fiscales ou comptables, notamment EDI-TDFC, EDI-TVA. Pour la bonne exécution de la mission qui fait l'objet du présent contrat, il importe qu'une collaboration s'établisse entre les représentants de la SAS IMMOKIP® Compta et le client.

Pour IMMOKIP® Compta

(Nom - Prénom - Courriel du collaborateur en charge du dossier)

CONDITIONS GÉNÉRALES D'INTERVENTION

Les conditions générales d'intervention ci-après ont pour objet de préciser, d'un commun accord, les conditions de cette collaboration.

1 - OBLIGATIONS DE IMMOKIP® Compta :

Notre mission sera exécutée sous la direction de l'expert-comptable, qui pourra se faire assister en cas de besoin par d'autres intervenants du cabinet. Nous comptons sur votre coopération pour nous communiquer les informations et les documents nécessaires pour effectuer notre mission dans de bonnes conditions.

1.1 IMMOKIP® Compta contracte, en raison de la mission qui lui est confiée, une obligation de moyens et non de résultat. En conséquence, IMMOKIP® Compta s'engage à effectuer les diligences normales conformément aux règles de la profession, aux présentes conditions générales et à celles particulières de la mission qui lui est confiée, ce en tenant compte des documents et informations fournis par le client.

1.2 IMMOKIP® Compta n'est en aucun cas responsable des erreurs d'appréciation dont l'origine se trouverait soit dans l'insuffisance des informations fournies par le client, soit dans la dissimulation d'éléments utiles à la bonne appréciation de la situation, soit dans la découverte d'éléments inconnus, malgré la mise en œuvre de diligences normales.

1.3 IMMOKIP® Compta est tenue au secret professionnel. Les documents qu'elle établit, qu'il s'agisse de bilans ou de leurs annexes, de situations dressées en cours d'exercice, de budgets ou de prix de revient, constituent des éléments d'information internes à son client et sont remis à lui seul.

2 - OBLIGATIONS DU CLIENT :

2.1

Le client s'engage :
- à remettre à IMMOKIP® Compta, en temps voulu, l'intégralité des documents utiles à l'exécution de sa mission
- à porter à la connaissance de IMMOKIP® Compta tous événements, constatations ou opérations susceptibles d'avoir une incidence sur cette exécution

De ce fait, IMMOKIP® Compta considérera que les documents, renseignements et explications fournis sont complets et ne comportent pas d'omission

2.2 Le client devra conserver les pièces justificatives et, d'une façon générale, l'ensemble de la comptabilité pendant un délai minimal de dix ans.

2.3 Le client devra assurer, par tous moyens normaux, la sauvegarde des données et des traitements informatisés pour en garantir la conservation et l'inviolabilité.

2.4 Le client veillera à ce que rien ne se produise qui puisse entacher l'indépendance des collaborateurs de IMMOKIP® Compta. Il s'interdit en particulier de prendre à son service, directement ou indirectement, tout collaborateur de IMMOKIP® Compta.

3 - HONORAIRES :

IMMOKIP® Compta reçoit du client des honoraires librement convenus, qui sont exclusifs de toute autre

Pour le Client

(Signature de tous les acquéreurs précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »)

rémunération, même indirecte. Des provisions pour honoraires peuvent être demandées périodiquement. En cas de non-paiement des honoraires, IMMOKIP® Compta bénéficiera du droit de rétention dans les conditions du droit commun.

4 - RESPONSABILITÉ :

La responsabilité civile contractuelle de IMMOKIP® Compta au regard de son client fait l'objet pour toutes les conséquences dommageables d'une même mission, d'une assurance obligatoire dont le montant de garantie minimal est fixé par décret. IMMOKIP® Compta ne peut être tenue pour responsable ni des conséquences dommageables des fautes commises par des tiers intervenant chez le client ni des retards d'exécution lorsque ceux-ci résultent d'une communication tardive des documents par le client.

5 - DÉCHARGE :

IMMOKIP® Compta se décharge :

- De tout acte de démarchage à domicile lors de la signature du kit fiscal par un professionnel du conseil ou de l'immobilier
- De tout acte ou rôle de conseil dans le projet d'investissement réalisé ou à réaliser
- Nos interventions ne débutent qu'à partir de l'acte notarié, et en aucune manière avant cette date
- Se décharge complètement de l'effectivité des services qui seront apportés par le gestionnaire exploitant relatif à l'assujettissement à la TVA cf. Art. 261 D du Code Général des Impôts (en cas de requalification fiscale et / ou remise en cause de l'assujettissement à la TVA de la résidence de services, IMMOKIP® Compta ne pourra pas être mis en cause).
- De toutes les conséquences fiscales et sociales liées à la requalification d'une activité de location meublée (Régime LMNP/LMP) en une activité hôtelière et parahôtelière (BIC Hôtelier)

6 - DIFFÉRENDS :

Les litiges qui pourraient éventuellement survenir entre IMMOKIP® Compta et son client pourront être portés, avant toute action judiciaire, devant le Président du Conseil Régional de l'Ordre des Experts-Comptables compétent aux fins de conciliation.

7 - DONNÉES NUMÉRIQUES ET PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DU CLIENT (Loi informatique & libertés et RGPD)

À l'expiration du contrat, pour quelle que cause que ce soit (arrivée à échéance ou résiliation anticipée), les données numériques du client stockées sur la plateforme d'échanges de données seront détruites 6 mois après la date d'expiration du contrat.

Notre politique sur l'usage de vos données, disponible sur notre site internet à <http://www.immokip.com>, précise la manière dont nous traitons vos données et vous informe des droits dont vous disposez en tant que personne physique concernée par un traitement de données personnelles.

La signature de cette lettre de mission emporte l'acceptation de ses éventuelles évolutions ultérieures, dont vous serez notifié par voie électronique.



immokipCompta

EXPERTISE COMPTABLE ET CONSEIL POUR INVESTISSEURS
EN RÉSIDENCES DE SERVICES

PROCURATION

À NOUS RETOURNER EN ORIGINAL

Je soussigné(e)

Demeurant

Agissant en qualité de **LOUEUR EN MEUBLÉ**

Dans la Résidence

Donne par les présents pouvoirs au Cabinet IMMOKIP® Compta

représenté par M. Xavier MARSALA, Président

dont le siège social est situé au 11 Cours Gambetta - CS 10067 - 13182 Aix-en-Provence CEDEX 5,

de faire pour moi et en mon nom, tous dépôts, immatriculations, modifications et radiations concernant mon entreprise auprès des registres.

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire toutes pièces justificatives, effectuer tout dépôt de pièces, signer tous documents, requêtes et documents utiles, élire domicile, substituer en totalité ou en partie, et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

L'exécution de ce mandat vaudra décharge au mandataire.

Fait à

Le

Signature(s) :

QUESTIONNAIRE LOUEUR EN MEUBLÉ

QUESTIONNAIRE LOUEUR EN MEUBLÉ

LOUEUR EN MEUBLÉ / TVA

QUESTIONNAIRE INDISPENSABLE À L'INSTRUCTION DE VOTRE DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE CRÉDIT DE TVA NÉCESSAIRE POUR LE SERVICE DES IMPÔTS

NOM(s) PRÉNOM(s)

ADRESSE

N° DE TÉL. (indispensable)

RÉPONSES

► Quelle est votre activité principale ?

L'exercez-vous en qualité de :

a / salarié

OUI NON

b / non salarié (précisez)

OUI NON

- bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

Si OUI, précisez

- bénéfices non commerciaux (BNC)

- auto entrepreneur

Pour rappel, l'option au régime réel de l'activité de location meublée est incompatible avec une activité BIC déclarée au régime micro ou auto entrepreneur.

► N°SIRET si déjà inscrit :

► Possédez-vous d'autre(s) location(s) meublée(s) en France ?

- Location meublée en résidence de services ?

OUI NON

- Location meublée saisonnière ?

OUI NON

- Location meublée classique ?

OUI NON

1 - Le lieu ?

2 - Sous quel régime fiscal ? (comment déclarez-vous ces loyers meublés ?)

MICRO RÉEL

3 - Auprès de quel Service des Impôts déclarez-vous vos revenus de location meublée ? (préciser l'adresse de ladite Recette)

4 - Avez-vous déjà déposé des déclarations de TVA pour ces locations meublées ?

OUI NON

5 - Préciser les coordonnées du Cabinet chargé d'établir vos déclarations fiscales ou bilan

Adresse mail de votre Comptable :

Téléphone de votre Comptable :

PS : dans l'hypothèse où vous avez déjà d'autres acquisitions meublées, il est nécessaire de remplir les rubriques concernées pour éviter une double immatriculation auprès des services fiscaux.

Fait à , le

Signature



immokipCompta
EXPERTISE COMPTABLE ET CONSEIL POUR INVESTISSEURS
EN RÉSIDENCES DE SERVICES



POUR LES INVESTISSEURS OU PROPRIÉTAIRES

Afin de constituer votre dossier, merci de nous fournir les éléments suivants :

- ▶ KIT FISCAL LOUEUR EN MEUBLÉ (à compléter et à signer)
- ▶ MANDAT DE GESTION FISCALE (à compléter et à signer)
- ▶ OPTIONS FISCALES BIC ET TVA (à compléter et à signer)
- ▶ LETTRE DE MISSION (à compléter et à signer)
- ▶ PROCURATION (à compléter, à signer et à nous retourner en original)
- ▶ QUESTIONNAIRE LOUEUR EN MEUBLÉ (à compléter et à signer)
- ▶ RIB AVEC IBAN (destiné à l'Administration Fiscale)
- ▶ COPIE DE VOTRE PIÈCE D'IDENTITÉ

Merci de renvoyer les documents ci-dessus complétés et signés soit :

par courrier à :

11 cours Gambetta - CS 10067 - 13182 Aix-en-Provence CEDEX 5

par mail à : **info@immokip.com**

Pour tous renseignements complémentaires :

Merci de contacter notre Service Investisseurs au :

01 45 26 11 76 (9h-12h et 14h-17h00 du lundi au vendredi)

Ou par mail : **info@immokip.com**



immokipCompta

EXPERTISE COMPTABLE ET CONSEIL POUR INVESTISSEURS
EN RÉSIDENCES DE SERVICES

MANDAT SUIVI TVA

MISSION SUIVI RÉCUPÉRATION DE TVA

Nom : Prénom :

Adresse postale :

Tél. mobile : Adresse Mail :

Programme : Appartement Lot N° :

► DÉCOMPOSITION DE LA MISSION :

- Réception centralisée des documents en provenance du promoteur
- Transmission des éléments nécessaires à la création de l'établissement au Cabinet Comptable
- Transmission des éléments nécessaires à l'établissement des déclarations de TVA au Cabinet Comptable
- Gestion du suivi TVA : Promoteur / Notaire / Cabinet Comptable

La société d'expertise comptable IMMOKIP COMPTA sera en charge exclusivement de la mission suivi de TVA relative à l'investissement avec l'offre « Avance TVA », ceci uniquement pendant la période de VEFA jusqu'à la date de livraison de la résidence (pour une récupération de la TVA à 100%)

► COORDONNÉES DU CABINET COMPTABLE EN CHARGE DE VOTRE DOSSIER :

Nom :

Adresse postale :

Tél. : Adresse Mail :

Nous soussignés, M. et Mme

Demeurant

Propriétaire du/des appartements cité(s) ci-dessus.

Déclarons par la présente, constituer pour mandataire la société IMMOkip Compta, 11 Cours Gambetta - CS10067, 13182 Aix-en-Provence cedex 5 - RCS Aix-en-Provence 379 274 269, N° Siret : 379 274 269 00057, afin d'assurer le suivi de la récupération de la TVA pour le compte du promoteur en se mettant en relation avec le cabinet comptable en charge du dossier :

- Réception centralisée des documents en provenance du promoteur
- Transmission au cabinet comptable des éléments nécessaires à la création de l'établissement
- Transmission au cabinet comptable des éléments nécessaires à l'établissement des déclarations de TVA

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

Nous soussignés, M. et Mme, propriétaire(s) du/des appartement(s) mentionné(s) en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial de locaux meublés avec la Société d'Exploitation autorisé(nt) le remboursement de TVA sur le compte de l'office notarial ci-dessous pour un montant total à rembourser 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.

Relevé d'Identité Bancaire

Cadre réservé au destinataire du relevé

Domiciliation

TITULAIRE DU COMPTE

Banque	Guichet	Compte	Clé RIB
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR			
Identifiant Internationale de la Banque (BIC)			

À :
Le :

Le mandataire

Acceptation du mandat
IMMOKIP Compta

À :
Le :

Le mandant

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

À :
Le :

Office Notarial

Notaire de l'opération
Bon pour acceptation de mandat

IMMOKIP®Compta
SAS au capital de 10 000 €
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 379 274 269 - NAF 6920Z


immokipCompta
EXPERTISE COMPTABLE ET CONSEIL POUR INVESTISSEURS
EN RÉSIDENCES DE SERVICES

ACCUSE DE REMISE DU DOSSIER DE L'EXPLOITANT

Je soussigné(e) M

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 6 - 10, rue Amiral Galibert - 81100 CASTRES à usage de résidence services pour seniors.

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 Les Herboristes

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)

CONTRAT D'ADHESION AU CLUB ET AUX SERVICES DOMITYS



Résidence

[●]

DEFINITIONS

Les termes utilisés dans le présent contrat et dont la première lettre figure en majuscule sont définis comme suit :

Adhérent : désigne le signataire du présent contrat

DOMITYS : désigne la société [●]

Membre du Club DOMITYS: désigne tout Résident DOMITYS

Résidence: désigne la Résidence « [●] ».

Résident DOMITYS ou Résident: désigne toute personne qui vit dans la Résidence

Parties : désigne indifféremment DOMITYS ou l'Adhérent.

PREAMBULE

La société [●] exploite, par le biais de son établissement secondaire [●], la Résidence Services pour Seniors « [●] » à [●]. A cet effet, elle dispose au sein de la copropriété, de locaux privés dénommés Club DOMITYS pour dispenser son offre de services aux Résidents, notamment :

- Accueil ;
- Salle de restaurant ;
- Salons de détente avec bar, bibliothèque, équipement télévision / vidéo en grand écran ;
- Espace informatique ;
- Salle de gymnastique ;
- Piscine ou espace balnéo (selon l'équipement des résidences) ;
- Espace Bien-être : coiffure, manucure, beauté des pieds, esthétique, massages.

Grâce à des logements spacieux et agréables ainsi qu'à la gamme variée des services proposés, la Résidence constitue un cadre de vie agréable spécialement conçu pour le Résident Senior.

Toute personne faisant le choix de vivre dans la Résidence Services DOMITYS adhère au Club DOMITYS et en devient ainsi Membre (*).

[●] sélectionne et met en place du personnel qualifié, pour garantir aux Résidents la qualité des services proposés au sein du Club DOMITYS.

L'Equipe du Club DOMITYS a pour mission d'assurer un accompagnement global et permanent des personnes et veiller ainsi chaque jour à leur bien-être et à leur tranquillité.

En complément des services du Club DOMITYS, la Résidence propose également des services individuels auxquels le Résident DOMITYS peut librement recourir, de façon régulière ou ponctuelle.

Pour pouvoir accéder à ces services, le Résident souscrit au forfait d'installation qui lui permettra d'emménager au sein de la Résidence dans des conditions optimales. Du fait de cette souscription, il bénéficie de tarifs préférentiels sur certains des services proposés par la Résidence.

La Résidence a fait une déclaration d'activités auprès de la DIRECCTE sous le numéro SAP [●] en date du [●] qui permet au Résident de bénéficier des dispositions fiscales en vigueur concernant les services à la personne.



La Résidence est en outre titulaire de [●] délivré le [●] par [●] et portant le numéro [●].

Les services à la personne relevant de la déclaration sont matérialisés par *. Les activités de services d'aide et d'accompagnement à domicile soumises à autorisation sont matérialisées par *.

Le guide des services à la personne précise la teneur des prestations de services à la personne ainsi que les limites d'intervention qui y sont associées. Ce guide est mis à disposition du Résident à l'accueil de la Résidence.

(*) La Résidence étant une résidence services pour seniors, cette destination spécifique est expressément visée dans le règlement de copropriété de l'immeuble impliquant pour tout Résident DOMITYS l'adhésion au Club DOMITYS.

La Résidence n'étant pas médicalisée, elle ne propose aucun service ou prestation médicale.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

« DOMITYS » ou [●] d'une part	« l'Adhérent » et/ou le « Résident DOMITYS » d'autre part
La société [●], Société à Responsabilité Limitée au capital de [●] €, ayant son siège social [●], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro [●], pour le compte de son établissement secondaire [●], sis Résidence « [●] » [●], ayant pour numéro SIRET [●], représentée par [●], agissant en qualité de [●],	[●] Demeurant dans la Résidence [●]
Ce contrat est établi conformément au devis établi le [●] et signé le [●].	

PREMIERE PARTIE L'Adhésion au Club DOMITYS

1. LES ESPACES ET SERVICES DU « CLUB DOMITYS »

Nécessaire au regard de la destination de la Résidence, l'adhésion au Club DOMITYS permet de bénéficier de l'accès aux espaces et services suivants :

A. LES ESPACES DU CLUB DOMITYS

L'adhésion au Club DOMITYS donne accès aux espaces suivants :

Accueil ; Salle de restaurant (des invités peuvent y être reçus à un tarif visiteur. La réservation en aura préalablement été faite à l'accueil); Salons de détente avec bar, bibliothèque, équipement télévision / vidéo en grand écran ; Espace informatique ; Salle de gymnastique ; Piscine ou espace balnéo (selon l'équipement des résidences) ; Espace Bien-être.

B. LES SERVICES DU CLUB DOMITYS

1. Dans l'appartement du Résident

[Toutes Résidences sauf Paris Plaisance]

Téléphone

Le Résident bénéficie d'un abonnement téléphonique avec une ligne dédiée pour son appartement incluant les appels vers les numéros fixes en France métropolitaine en illimité. Les autres consommations liées à cet abonnement seront facturées en sus mensuellement à l'Adhérent aux coûts suivants :

- Appel vers un portable : 0,20 € TTC/mn de communication
- Appel à l'international : 0,55 € TTC/mn de communication

- Appel vers les numéros spéciaux : refacturation du coût total de l'appel

Lorsque le total mensuel des communications « hors abonnement » ne dépasse pas 5 € TTC, il ne sera pas facturé.

Internet

Le Résident bénéficie d'un accès internet filaire et s'il le souhaite d'un accès wifi par la mise à disposition d'un modem ou via la couverture Wifi offerte par les bornes installées dans les parties communes.

Il s'engage à utiliser cet accès internet dans le respect des dispositions légales en vigueur et son attention est attirée sur le fait que toute utilisation contraire pourra entraîner la coupure du service.

Réseau TV de la Résidence

Le Résident bénéficie de l'accès aux chaînes de télévision distribuées par le réseau de la Résidence.

Le Résident reste libre de souscrire tout abonnement téléphonique, accès internet ou accès à des chaînes de télévision auprès des opérateurs de son choix sans pour autant bénéficier d'une quelconque réduction tarifaire à ce titre.

[Résidence Paris Plaisance]

Le Résident bénéficie s'il le souhaite d'un accès internet wifi par la mise à disposition d'un modem.

Il s'engage à utiliser cet accès internet dans le respect des dispositions légales en vigueur et son attention est attirée sur le fait que toute utilisation contraire pourra entraîner la coupure du service.

2. Dans la Résidence

Accueil 7 jours / 7 de 8 h à 20 h

Le personnel d'accueil est à la disposition des Résidents pour répondre à leurs besoins et les conseiller. Il assure un service de standard téléphonique, procède à la collecte et à la distribution du courrier.

L'équipe d'accueil est également à la disposition des visiteurs qu'elle accueille, dirige et renseigne sur les services.

Elle assure également un filtrage des allers et venues au sein de la Résidence par un contrôle de l'accès, toute personne non résidente devant décliner son identité et l'objet de sa visite.

Interphonie interne

Gratuite entre tous les membres du Club DOMITYS ainsi qu'avec l'accueil de DOMITYS.

Atelier informatique Internet

Un poste informatique est à la disposition des Résidents de 8 heures à 20 heures. Des ateliers collectifs permettent à chaque Résident de bénéficier d'un accompagnement informatique ou internet.

Les activités

Le Club DOMITYS propose chaque semaine un programme complet d'activités physiques et sportives (gymnastique équilibre, marche nordique, Tai Chi Chuan, snag golf, danse de salon, etc.), de relaxation (yoga, sophrologie, etc.), intellectuelles (atelier mémoire, atelier écriture, cours d'anglais, etc.), culturelles (visites de musées, de monuments, conférences, etc.).

Le programme des activités peut varier selon les Résidences et les périodes de l'année.

Les animations

Le Club DOMITYS permet de participer à des soirées divertissantes, des repas à thème, des manifestations festives, anniversaires organisés régulièrement au sein de la Résidence, etc. Certaines des animations pourront donner lieu à la facturation d'un supplément aux participants.

Participation gratuite à l'Entract' Gourmand

Goûter quotidien du Club DOMITYS. Cette collation conviviale est servie par l'équipe DOMITYS tous les après-midi.

Organisation d'évènements personnels/familiaux

Sur demande du Résident, et sous réserve de l'accord de la Résidence, un local peut être mis à sa disposition gratuitement. Les prestations complémentaires demandées par le Résident (restauration etc.) feront l'objet d'un devis préalable.

Les sorties encadrées

Le personnel de DOMITYS accompagne les Résidents, par petit groupe, pour des sorties culturelles (musée, théâtre, cinéma, visites diverses, participation à des conférences, etc.) ; le programme complet est disponible à l'accueil de la Résidence où les inscriptions sont enregistrées. Les déplacements sont effectués avec un minibus DOMITYS. Le transport et l'encadrement sont gratuits mais une participation pourra être demandée pour l'accès aux sites culturels et sportifs.

Hébergement invité

Sous réserve de disponibilité, DOMITYS peut mettre à la disposition des Résidents pour leurs familles ou leurs invités, pour des séjours de courtes durées, des appartements entièrement équipés. Le tarif est établi à la nuitée. Les réservations s'effectuent à l'accueil.

2. ADHESION AU CLUB DOMITYS

L'adhésion au Club DOMITYS permet d'accéder aux espaces et services du Club Domitys définis ci-avant dès lors que le Résident reconnaît préalablement avoir pris connaissance du règlement intérieur du CLUB DOMITYS et s'engage à en respecter les termes (Annexe 1).

La qualité de membre du Club DOMITYS, conférée par la signature du présent contrat, est personnelle et inaccessible.

3. TARIFS – REVISIONS

A. Tarifs

Le montant de la cotisation mensuelle au Club DOMITYS est de [●] € par personne.

[Réduction tarif couple]

Cependant, le Résident n'occupant pas seul son logement, il bénéficie d'une réduction sur le montant de la cotisation mensuelle. Celle-ci s'élève ainsi à [●] €.

Si le Résident venait à occuper seul son logement, pour quelque raison que ce soit, il perdrait le bénéfice de cette réduction et serait alors redevable de l'intégralité du montant de la cotisation mensuelle rappelée ci-dessus, telle qu'elle aurait évolué, en application de l'indexation prévue au présent contrat, au jour où elle trouverait à s'appliquer.

Il est expressément rappelé à l'Adhérent qu'aucune réduction ne lui sera consentie en cas d'absence de la Résidence ou de non utilisation des espaces et services auxquels il a librement accès.

Les prix sont exprimés et payables toutes taxes comprises. De convention expresse DOMITYS pourra modifier sans préavis les présents tarifs en fonction de l'évolution de la TVA et de toute autre charge fiscale, de quelque nature qu'elle soit, qui viendrait à être applicable.

B. Révision des tarifs

Le tarif de la cotisation mensuelle au Club DOMITYS variera annuellement proportionnellement à l'évolution de l'indice des prix à la consommation des ménages urbains (hors tabac) publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué . La révision interviendra le 1er février de chaque année . La première révision pourra donc intervenir avant l'écoulement d'une année complète.

4. FACTURATIONS ET PAIEMENT - VERSEMENTS A LA SIGNATURE

A. Facturations et paiement

La cotisation au Club DOMITYS est facturée mensuellement, elle est payable d'avance au plus tard le 5 de chaque mois.

L'Adhérent choisit de régler sa cotisation mensuelle selon les modalités suivantes : [●]

En cas de prélèvement automatique, celui-ci sera lancé à réception de la facture par le Résident.

B. Dépôt de garantie

En garantie de toutes les sommes qui pourraient être dues en vertu du présent contrat d'adhésion, l'Adhérent verse à la signature du contrat une somme correspondant à un mois de cotisation au Club DOMITYS, soit :

- [●] €.

5. DUREE DE L'ADHESION – PRISE D'EFFET

La durée du présent contrat est liée à la qualité de Résident de l'Adhérent.

Il est donc conclu pour une durée équivalente à la durée de résidence de l'Adhérent dans la Résidence DOMITYS.

Il prendra effet le [●].

6. RESILIATION

Eu égard à la destination de la Résidence, le présent contrat ne pourra être résilié que dans les cas suivants :

Perte de la qualité de Résident

La perte de la qualité de Résident survient :

- à l'issue du contrat de location portant sur un logement de la Résidence DOMITYS ;

- au moment de la vente de la propriété d'un bien de la Résidence DOMITYS.

Dans cette hypothèse, la résiliation devra être sollicitée par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre décharge en respectant un préavis d'un (1) mois au moins.

Décès

En cas de décès de l'Adhérent, la résiliation du contrat d'adhésion est acquise automatiquement au jour du décès.

Inexécutions contractuelles

L'adhésion au Club DOMITYS pourra être résiliée de plein droit si bon semble à DOMITYS :

- En cas de non-respect du règlement intérieur et de fonctionnement du Club DOMITYS par l'Adhérent ayant abouti à son exclusion définitive du Club après application de la procédure prévue audit règlement.
- A défaut de paiement total ou partiel de l'une quelconque des sommes dues en vertu du contrat d'adhésion, et un mois après mise en demeure de payer restée infructueuse.

[contrat conclu à distance ou hors établissement]

7. DELAI DE RETRACTATION

Compte tenu des modalités de signature du présent contrat (contrat conclu hors établissement ou à distance), l'Adhérent bénéficie d'un délai de rétractation de quatorze (14) jours à compter de sa signature. Si le délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié, il est prorogé au premier jour ouvrable suivant.

La prise d'effet de ce contrat ne saurait intervenir avant l'expiration du délai de rétractation, sauf à ce que l'Adhérent souhaite y renoncer.

Dans ce cas, l'Adhérent remettra un courrier de renonciation expresse et préalable à ce droit de rétractation à DOMITYS avant tout emménagement.

Si l'Adhérent décide de se rétracter, il lui suffira d'effectuer une déclaration dénuée d'ambiguïté auprès de la Résidence avant l'expiration du délai de rétractation. Cette déclaration peut être faite par tout moyen et notamment par la remise du bordereau de rétractation mis à sa disposition en annexe.

Il est rappelé à l'Adhérent que conformément aux prescriptions impératives du REGLEMENT DE COPROPRIETE de la Résidence, tout Résident DOMITYS doit obligatoirement adhérer au Club DOMITYS par la signature du présent contrat.

Aussi, la décision de rétractation emportera nécessairement celle de ne pas vivre dans la Résidence.

DEUXIEME PARTIE

Le forfait d'installation

Le forfait d'installation est destiné à assurer au Résident DOMITYS un emménagement au sein de la Résidence dans des conditions optimales. Ce forfait constitue en outre une clé d'accès qui permet au Résident de bénéficier de la très large gamme de services proposés par la Résidence.

1. DESCRIPTION DU FORFAIT D'INSTALLATION

Le forfait d'installation comprend :

- **Les frais d'ouverture de dossier**
- **La préparation / le paramétrage de votre logement**
- **La restauration en pension complète pendant 5 jours**

2. AVANTAGE DU FORFAIT D'INSTALLATION

La souscription du forfait d'installation permet de bénéficier des tarifs résidents permanents.

3. SOUSCRIPTION DU FORFAIT D'INSTALLATION

Le Résident souscrit ce jour au forfait d'installation dont le montant s'élève à : [●]

Le Résident choisit d'effectuer le règlement du forfait d'installation par : [●]

TROISIEME PARTIE

Les Services DOMITYS

La Résidence propose de nombreux services sous forme de packs, forfaits mensuels, services à la carte, auxquels le Résident peut librement faire appel dès lors qu'il a souscrit au forfait d'installation. Ces services sont présentés ci-dessous. Le Résident peut choisir d'y recourir dès à présent ou à tout moment au moyen d'un avenant au présent contrat, l'ensemble des conditions présentées ici étant applicables à sa souscription.

En outre, le Résident se voit remettre un livret d'accueil qui comporte notamment des informations relatives aux modalités de prestations des services à la personne et services d'aide et d'accompagnement à domicile ainsi qu'aux avantages fiscaux dont il peut être susceptible de bénéficier.

1. LES PACKS

Les packs présentés ci-après sont cumulables entre eux au choix du Résident, toutefois chaque pack ne peut être souscrit qu'une fois.

A. Le Pack Sérénité

Ce pack comprend :

L'assistance 24h/24h*

(Activité SAP dite de « Garde-Malade »)

DOMITYS est à la disposition des Adhérents 24h/24h et 7j/7j. Cette assistance spécifique et individualisée est assurée au moyen du service d'interphonie et de la mise à disposition d'un BIP émetteur ou d'un bracelet montre (selon l'équipement des Résidences) permettant au Résident, à tout moment de son domicile ou d'un endroit quelconque de la Résidence, de prévenir le personnel DOMITYS pour l'assister et l'aider.

- En cas de problème de santé, le personnel DOMITYS préviendra les personnes ou services aptes à intervenir (médecins, SAMU, famille) et demeurera aux côtés du Résident jusqu'à l'arrivée des intervenants extérieurs.
- Le Personnel DOMITYS est à proximité directe du Résident et peut se rendre disponible à tout moment de jour comme de nuit aux fins d'assurer une présence auprès du Résident, il veille à son confort physique mais aussi à son bien-être moral. Il saura répondre à des demandes simples et constituera un lien avec l'extérieur rassurant le Résident et sa famille. En revanche, il n'assurera pas de soins médicaux.

La téléassistance*

Mise à disposition du Résident d'un bracelet montre utilisable lors de déplacements hors de l'enceinte de la Résidence permettant de prévenir, dans la limite de la couverture par le réseau mobile national, un plateau téléphonique de téléassistance disponible 24h/24 7j/7 pour assurer les secours d'urgence. Le Résident est informé que le déclenchement de la montre de téléassistance entraînera sa géolocalisation ce qu'il accepte expressément.

Cette prestation ne comprend pas les frais éventuels des interventions engendrées par l'appel.

Le bracelet montre est mis à disposition, sous réserve de disponibilité, pour une durée de 24 heures maximum avec possibilité de réservation. La récupération et la remise du bracelet montre s'effectuent à l'accueil durant les horaires d'ouverture.

Condition de la mise à disposition des équipements d'assistance 24h/24h (BIP émetteur ou bracelet montre) et de téléassistance

La mise à disposition de ces équipements donnera lieu au versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 100 € destiné à en garantir la restitution en bon état en fin d'utilisation.

En outre, en cas de perte ou de détérioration anormale conduisant au remplacement ou à la remise en état des matériels confiés, les frais de remplacement ou de remise en état seront facturés à l'Adhérent.

Le Pack Sérénité comprend en outre les services suivants :

Coordination*

L'équipe d'accueil assure des missions de coordination (programmation des différentes interventions à domicile, transmission des informations avec les intervenants à domicile).

Commande et livraison de la pharmacie dans le logement*

Gestion de l'approvisionnement en matériel médical*

Intermédiation avec les différents prestataires fournissant du matériel médical.

Portages de repas au domicile en cas de maladie*

Cette prestation n'inclut aucune prestation de restauration et ne comprend que le portage du repas, le repas lui-même devant être souscrit par le biais d'un pack, d'un forfait ou à la carte. DOMITYS se réserve le droit de demander un certificat médical justifiant de la maladie.

Livraison d'affaires personnelles / Maintenance et vigilance de logement en cas d'hospitalisation*

Prestations effectuées sur demande expresse du Résident.

La livraison d'affaires personnelles sera effectuée une fois par période d'hospitalisation et est limitée aux établissements se situant dans un rayon de 15 km autour de la Résidence.

Le Résident devra préciser ce pour quoi il autorise DOMITYS à entrer dans le logement.

Le personnel peut assurer des prestations telles que l'ouverture et la fermeture des volets, l'arrosage et l'entretien des plantes et autres travaux ménagers à l'intérieur du domicile. Les activités de surveillance privée humaine ou par système électronique sont strictement exclues de cette activité.

B. Le Pack Gourmet

Ce pack comprend la restauration en demi-pension (le déjeuner) servie en salle de restaurant.

C. Le Pack Essentiel

Ce pack comprend :

- **1h30 de ménage par semaine***

- **1 pack linge par semaine**

permettant le lavage, séchage et repassage d'une machine de 6 kg maximum avec collecte et livraison du linge à domicile*.

- **1 heure d'assistance à domicile par mois***

en une ou plusieurs fois. Au choix du résident, l'assistance portera sur du bricolage, de l'informatique, de l'aide administrative.

D. Le Pack Elégance

Ce pack, proposé en partenariat avec un prestataire de la Résidence, comprend :

- **1 séance shampooing + coiffage (au choix brushing ou mise en plis) / semaine**

- **1 coupe / mois**

Tout service complémentaire sollicité par le Résident auprès du prestataire lui sera facturé directement par ce dernier.

E. Le Pack Evasion

Ce pack comprend :

- **1 sortie ou animation collective de type Premium/mois**

Ces sorties ou animations Premium seront identifiées comme telles sur le planning d'activités. La sortie comprend le transport aller/retour à la Résidence.

La sortie ou animation Premium non utilisée pendant le mois n'est pas reportable sur le mois suivant.

- **2,5 nuitées / mois en appartement de type T2 dans toutes les Résidences DOMITYS**

soit 30 nuitées / an pour une adhésion au Pack Evasion pendant un an.

Les nuitées sont utilisables dans le respect des conditions générales de vente DOMITYS et du règlement intérieur du Club DOMITYS de la Résidence choisie. Elles comprennent l'accès aux espaces et services du Club ainsi qu'une séance de ménage par séjour (et *a minima* une fois par semaine si le séjour est d'une durée supérieure). Elles ne comprennent pas de prestations de restauration.

Les nuitées non utilisées sont reportées sur le mois suivant jusqu'à l'échéance annuelle de prise d'effet du Pack + 3 mois. Passée cette date, les nuitées acquises et non consommées sont définitivement perdues.

L'utilisation des nuitées peut se faire en autant de séjour que le souhaite le Résident et comprend le transport à la gare la plus proche (distance maximale 15 km) pour les trajets en train, dans la limite des horaires d'ouverture de l'accueil. Tout transport supplémentaire est à la charge du Résident.

Le Résident ayant souscrit au Pack Evasion 1 personne peut en outre être accompagné d'un proche lors de ses séjours sous réserve que le proche ne soit pas Résident DOMITYS. Le proche peut bénéficier du transport à la gare avec le Résident sans surcoût.

Pendant les périodes de suspension du Pack Evasion, le compteur des nuitées n'est plus alimenté.

La non utilisation des services du Pack ne donne droit ni à réduction, ni à remboursement.

2. LES SERVICES COMPLEMENTAIRES

A. LES FORFAITS MENSUELS

Votre Résidence DOMITYS vous propose les forfaits mensuels suivants :

La Restauration

- FORFAIT PETIT DEJEUNER
- FORFAIT DINER (entrée + plat + dessert)
- FORFAIT BOISSON

Le forfait comprend :

- une boisson par jour au déjeuner (un verre de vin 1^{ère} catégorie ou vin du mois ou une demi-bouteille d'eau minérale ou un soda en bouteille)
- un café ou thé par jour au déjeuner
- un apéritif par semaine servi le week-end avant le déjeuner (à l'exclusion du champagne)

Les boissons sont servies uniquement au restaurant et l'absence de consommation d'une ou plusieurs boissons par jour ne donne pas droit à un report ni à une réduction.

- FORFAIT PORTAGE DE PLATEAU (pour le petit-déjeuner et/ou le déjeuner et/ou le dîner)

Ce service constitue un service à la personne* s'il s'inscrit dans une offre plus globale, à savoir le Résident a souscrit d'autres services à la personne.

Le ménage*

Prestation hebdomadaire de 1 à 6 heures au choix de l'Abonné (heures entières uniquement).

La blanchisserie

- FORFAIT PACK LINGE MAISON/TOILETTE permettant chaque semaine le lavage, séchage et repassage d'une machine de linge de maison et de toilette de 6 kg maximum.

- FORFAIT PACK LINGE PERSONNEL permettant chaque semaine le lavage et séchage d'une machine de vêtements personnels de 6 kg maximum.

- FORFAIT PACK COMPLET permettant chaque semaine le lavage, séchage et repassage d'une machine de tout type de linge de 6 kg maximum, avec collecte et livraison du linge.

La récupération des poubelles à domicile

Forfait mensuel comprenant deux passages par semaine.

B. LES SERVICES A LA CARTE

• La Restauration

Votre Résidence vous propose tous les jours, aux horaires précisés à l'accueil:

- ✓ Un service de petit déjeuner complet servi au bar ;
- ✓ Le déjeuner et le dîner servis au restaurant ;
- ✓ Des plats à emporter.

Ponctuellement, un service de livraison sur plateau en appartement peut être effectué avec supplément, l'heure de livraison étant alors définie avec le Résident.

Ce service constitue un service à la personne* s'il s'inscrit dans une offre plus globale, à savoir le Résident a souscrit d'autres services à la personne.

En dehors des packs et forfaits mensuels, l'accès au service de restauration se fait sur réservation préalable, à un tarif unitaire.

- **Ménage - Entretien du logement** (dont repassage à domicile)*
- **Blanchisserie entretien du linge**

- « **Pack Blanchisserie** » : lavage, séchage et repassage d'une machine de linge de maison et de toilette de 6 kg maximum,
- « **Pack Linge personnel** » : lavage et séchage d'une machine de vêtements personnels de 6 kg maximum,
- **Petit jardinage et petits travaux de bricolage dit « Homme toutes mains »***
- **Assistance dans les actes quotidiens***
- **Accompagnement des personnes âgées***
- **Assistance administrative à domicile***
- **Assistance informatique et internet à domicile***
- **Soins et promenades des animaux de compagnie***
- **Maintenance et vigilance de Résidence***
- **Commande, achat et portage de courses**

Lorsque ce service est individualisé, il peut constituer un service à la personne* s'il s'inscrit dans une offre plus globale, à savoir le Résident a souscrit d'autres services à la personne.

• Forfait de mise en relation

L'équipe d'accueil assure vos prises de rendez-vous médicaux et para-médicaux.

3. MODALITES DE SOUSCRIPTION DES SERVICES COMPLEMENTAIRES

Pour toute demande dont le coût total est supérieur à 100 €, un devis gratuit sera présenté au Résident. En deçà de ce montant, les devis ne seront établis que sur demande du Résident. Les modalités de réalisation des prestations (notamment la fréquence et la durée) sont définies avec le Résident et mises en œuvre après accord de celui-ci.

Lorsque les services relevant du dispositif « services à la personne » présentés ci-avant sont souscrits à une fréquence régulière, la fréquence et le coût apparaissent dans le tableau descriptif des prestations SAP ci-après.

4. SERVICE(S) SOUSCRIT(S) - PRIX

[Aucune souscription]

Le Résident ne souhaite pas souscrire à des packs ou des services complémentaires.

[Souscription à des SAP uniquement]

Le Résident souscrit ce jour aux services à la personne qui apparaissent dans le tableau descriptif des prestations ci-après.

[Souscription]

Le Résident souscrit ce jour :

Au(x) Pack(s) suivant(s) : [●]

Au(x) forfait(s) suivant(s) : [●]

Soit un total de : [●] €

5. TARIFS - REVISIONS

A. Tarifs

Les tarifs applicables sont les tarifs en vigueur au jour de la souscription. Les prix sont exprimés et payables toutes taxes comprises. De convention expresse DOMITYS pourra modifier sans préavis les présents tarifs en fonction de l'évolution de la TVA et de toute autre charge fiscale, de quelque nature qu'elle soit, qui viendrait à être applicable.

B. Révision des tarifs

Les modalités de révision des tarifs diffèrent selon la nature des services.

a) Révision des tarifs des services à la personne relevant de l'autorisation

Le prix de ces prestations variera annuellement dans la limite d'un pourcentage fixé par arrêté du ministre chargé de l'économie et des finances compte tenu de l'évolution des salaires et du coût des services.

b) Révision des tarifs des autres services

Les tarifs des autres services DOMITYS, y compris les services à la personne relevant de la déclaration, varieront annuellement proportionnellement à l'évolution de l'indice des prix à la consommation des ménages urbains (hors tabac) publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué. La révision interviendra le 1er février de chaque année. La première révision pourra donc intervenir avant l'écoulement d'une année complète.

6. FACTURATIONS ET PAIEMENT – DEPOT DE GARANTIE

A. Facturations et paiement

Les packs et les forfaits choisis sont facturés mensuellement. Ils sont payables d'avance au plus tard le 5 de chaque mois.

Les services complémentaires non compris dans les packs et les forfaits (repas supplémentaires ou invités, boissons, fax, copies, blanchisserie, etc.), ainsi que les prestations de services à la personne, sont enregistrés à l'accueil et facturés mensuellement. Ils sont payables mensuellement au plus tard le 5 du mois suivant.

Le Résident choisit d'effectuer ses règlements par [●]

Les règlements en espèces des services à la personne ne donnent pas droit à l'avantage fiscal.

En cas de prélèvement automatique, celui-ci sera lancé entre le 1^{er} et le 5 du mois.

B. Dépôt de garantie

L'Adhérent verse au jour de la signature du contrat la somme de :

✓ Montre-bip : [●]

Ce dépôt de garantie sera restitué à dans un délai maximum de 2 mois après la résiliation du Pack Sérénité, sous réserve de la restitution du matériel en bon état.

7. DUREE DU CONTRAT ET PRISE D'EFFET

Le contrat est conclu pour une durée indéterminée.

Il prend effet à compter du [●].

Par exception, les Pack Elégance et Evasion prennent effet le 1^{er} jour du mois suivant la souscription.

8. MODIFICATION – SUSPENSION

A. Modification

Des packs

L'Adhérent, après une étude personnalisée de ses besoins, a souscrit un ou plusieurs packs. Une fois par an minimum, et sur demande en cas de changement de situation, il sera procédé, avec le référent DOMITYS dont l'identité lui aura été communiquée par courrier remis à son arrivée, à un entretien annuel ayant pour objet de réévaluer ses besoins. Cette réévaluation pourra donner lieu à la modification du ou des packs souscrits. A cet effet, en cas de souscription d'un ou plusieurs nouveaux packs, un avenant au contrat sera régularisé.

Des forfaits

La souscription à de nouveaux forfaits est possible à tout moment par la conclusion d'un avenant au contrat.

Le changement de forfait, quant à lui, est possible, sous réserve de respecter un préavis d'un mois. A cet effet, le Résident résiliera les forfaits dont il ne souhaite plus bénéficier et un avenant au présent contrat sera régularisé constatant la ou les nouvelles souscriptions intervenues.

B. Suspension des Packs et forfaits

En cas d'absence de la Résidence, quelle qu'en soit la cause, les Packs et forfaits peuvent être suspendus pour une durée maximum d'un mois sur une année civile.

Le Résident s'efforcera de formuler sa demande de suspension le plus en amont possible de son absence.

La suspension des Packs Sérénité, Gourmet et de tout forfait entraînera quoi qu'il arrive l'application d'un délai de carence de trois (3) jours pendant lesquels le(s) Pack(s) et forfait(s) seront facturés.

A l'expiration de ce délai de carence et jusqu'à la fin du mois de suspension autorisé :

- le Pack Sérénité et le(s) forfait(s) autres que les forfaits « petit-déjeuner » et « dîner » ne seront plus facturés ;

- le Pack Gourmet, les forfaits « petit-déjeuner » et « dîner » seront facturés à hauteur de 50% de leur tarif au jour de la suspension.

La suspension du Pack Essentiel entraîne le report des prestations non réalisées. Les modalités de réalisation des prestations reportées seront déterminées par écrit, d'un commun accord avec le Résident à son retour. Les prestations reportées devront être réalisées dans un délai de deux (2) mois à compter du retour du Résident. A défaut, elles seront perdues.

Spécificités des Packs Elégance et Evasion

- Pack Elégance : En cas de suspension du Pack pour une période de plus de quinze jours sur un mois, le Résident ne peut pas bénéficier de la coupe.
- Pack Evasion : L'utilisation des nuitées du Pack Evasion n'entraîne pas la suspension automatique des autres packs.

9. RESILIATION

Le Résident pourra résilier son contrat d'abonnement, son ou ses packs ou l'un ou plusieurs de ses forfaits par courrier remis en main propre contre décharge ou recommandé avec accusé de réception moyennant le respect d'un préavis d'un mois. Pendant ce préavis, le(s) service(s) résilié(s) ne peu(ven)t pas être suspendu(s).

En outre, le contrat pourra être résilié dans les cas suivants :

A. Hospitalisation

En cas d'hospitalisation aboutissant au départ définitif du Résident, la résiliation du présent contrat sera acquise automatiquement au 4^{ème} jour d'hospitalisation.

B. Décès

En cas de décès, la résiliation du présent contrat est acquise automatiquement au jour du décès.

C. Inexécution contractuelle

Les services pourront être résiliés de plein droit si bon semble à DOMITYS à défaut de paiement total ou partiel de l'une quelconque des sommes dues en vertu du présent contrat, et un mois après mise en demeure de payer restée infructueuse.

QUATRIEME PARTIE

1. TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Le traitement informatisé de vos données à caractère personnel recueillies par les sociétés AEGIDE et DOMITYS, en leur qualité de Responsables de traitement conjoints a pour finalité l'exécution des services prévus au Contrat.

Les Responsables de traitement conjoints prennent les mesures propres à assurer la protection et la confidentialité des données à caractère personnel qu'ils détiennent et qu'ils traitent 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. La base du traitement est le présent contrat.

Ces données sont destinées aux services internes des Responsables de traitement conjoints, ainsi qu'à leurs sous-traitants et partenaires, chargés d'exécuter les services prévus au présent contrat.

Elles sont conservées uniquement pendant la durée strictement nécessaire à l'exécution 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 La photocopie d'un justificatif d'identité pourra être demandée en cas de doute raisonnable. 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/**

2. REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige l'opposant à [●] dans le cadre de l'exécution du Contrat, le Résident devra adresser, avant toute autre démarche, une réclamation par écrit à [●], Direction Générale et/ou Qualité, 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 Résident 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 Résident 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.

Fait à [●]

Le [●]

DOMITYS	L'ADHERENT

AUTORISATION SERVICES D'AIDE ET D'ACCOMPAGNEMENT A DOMICILE

[●] est titulaire de [●] délivré le [●] par [●] et portant le numéro [●], valable pour une durée de [●].

A ce titre, elle peut fournir à tout résident les prestations de services à la personne ci-après décrites.

Le présent contrat est établi suite à une évaluation des besoins de [●] conformément au devis signé le [●].

[PRESTATIONS DE SERVICES A LA PERSONNE]

« Bénéficiaire » : [●]

« Prestataire » : [●]

Votre Référent DOMITYS : [●]

1. ENGAGEMENT DU PRESTATAIRE

Le Prestataire s'engage à :

- ✓ Fournir les prestations convenues sans interruption et notamment en assurant les remplacements du personnel intervenant.
- ✓ Fournir au Bénéficiaire une attestation annuelle pour la déclaration fiscale conformément à la législation en vigueur.
- ✓ Enregistrer, étudier et répondre à toute réclamation soit par un traitement immédiat, soit en apportant une réponse écrite dans un délai de 8 jours.
- ✓ A ne recevoir aucun fonds, biens, donations ou autre de la part du Bénéficiaire.
- ✓ Informer le résident des limites de son intervention.

2. ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire s'engage :

- ✓ A respecter les jours et horaires d'intervention prévus au présent contrat et à signer les relevés d'heures afférents aux interventions.
- ✓ A respecter, sauf cas d'urgence (hospitalisation), un délai de prévenance de 72 heures pour annuler l'intervention*. A défaut, la prestation sera facturée.
- ✓ A ne pas confier de biens ou fonds, ni effectuer de donations au profit du Prestataire ou de l'un de ses préposés.

- ✓ A accepter une évaluation de la qualité des prestations à domicile.

3. SUIVI DE LA PRESTATION

Les modalités de mise en œuvre des prestations sont définies et formalisées avec le Bénéficiaire avant la première intervention.

A tout moment et sur demande du Bénéficiaire, une visite par le référent au domicile du Bénéficiaire ou un rendez-vous avec le référent pourront être faits.

Bilan et entretien annuel : un entretien annuel d'évaluation sera systématiquement organisé avec le Bénéficiaire à l'initiative du directeur de la Résidence. Cet entretien est destiné à apporter une réponse adaptée et concertée à l'évolution des besoins de chaque Bénéficiaire durant sa vie au sein de la Résidence.

4. MODALITES DE REGLEMENT DES PRESTATIONS DE SERVICES A LA PERSONNE

L'ensemble des prestations ci-après décrites seront payables mensuellement par :

- ✓ [●]

*Cette possibilité ne concerne que les services à la personne / services d'aide et d'accompagnement à domicile souscrits hors Packs et forfaits.

DESCRIPTIF DES PRESTATIONS DE SERVICES A LA PERSONNE ET CONDITIONS FINANCIERES

PACKS ET FORFAITS									
PRESTATIONS	Tarifs HT	Tarif TTC	Unité	Fréquence	Taux TVA	Coût mensuel			
						HT	TTC		
Pack Sérénité	Assistance 24/24 (Garde-malade) Assistance aux personnes vie quotidienne				5,5 %	[●] €	[●] €		
Pack Essentiel	Assistance administrative à domicile Bricolage à domicile Collecte et portage du linge au domicile Entretien du logement				10 %	[●] €	[●] €		
	Assistance informatique				20 %				
Entretien du logement – Forfait	[●] €	[●] €	Forfait	[●]	10 %	[●] €	[●] €		
Portage de repas – Forfait <small>Ce service constitue un service à la personne s'il s'inscrit dans une offre plus globale de services (=le Résident a souscrit d'autres services à la personne).</small>	[●] €	[●] €	Forfait	[●]	10 %	[●] €	[●] €		

SERVICES A L'UNITE

Les montants mensuels renseignés ci-dessous sont calculés en fonction des heures d'intervention estimées. La facturation mensuelle portera sur les prestations effectivement réalisées.

PRESTATIONS	Tarifs HT	Tarif TTC	Unité	Fréquence	Taux TVA	Coût mensuel	
						HT	TTC
Entretien du logement	[●] €	[●] €	par heure	[●] / semaine	10 %	[●] €	[●] €
Assistance dans les actes quotidiens	[●] €	[●] €	par heure	[●] / semaine	5,5 %	[●] €	[●] €
Accompagnement des personnes âgées	[●] €	[●] €	par heure	[●] / semaine	5,5 %	[●] €	[●] €
Petits travaux de Bricolage	[●] €	[●] €	par heure	[●] / semaine	10 %	[●] €	[●] €

Portage de repas Ce service constitue un service à la personne s'il s'inscrit dans une offre plus globale de services (=le Résident a souscrit d'autres services à la personne).	[●] €	[●] €	A l'unité	[●] / semaine	10 %	[●] €	[●] €
Aide administrative à domicile	[●] €	[●] €	par heure	[●] / semaine	10 %	[●] €	[●] €
Assistance informatique / Internet	[●] €	[●] €	par heure	[●] / semaine	20 %	[●] €	[●] €
Petits travaux de Jardinage	[●] €	[●] €	par heure	[●] / semaine	20 %	[●] €	[●] €
Promenade d'animaux	[●] €	[●] €	par heure	[●] / semaine	10 %	[●] €	[●] €
Vigilance de résidence	[●] €	[●] €	par heure	[●] / semaine	20 %	[●] €	[●] €
Commande, achat et portage de courses	[●] €	[●] €	par heure (facturation par tranche de 15 mn)	[●] / semaine	10 %	[●] €	[●] €
TOTAL						[●] €	[●] €
Allocation personnalisée d'autonomie : Montant mensuel dont bénéficie le Résident : [●] € Soit à titre indicatif, un reste à charge pour le Résident au titre des SAP/SAAD (sauf perte du droit à l'APA pour quelle que raison que ce soit ou réévaluation de son montant)						[●] € TTC	
Commentaires : [●]							

Fait à [●], le [●]

Signatures

DOMITYS	L'ADHERENT

ANNEXE 1-

ATTESTATION DE REMISE DU REGLEMENT INTERIEUR DU CLUB DOMITYS

[●] _____

Reconnait qu'un exemplaire du règlement intérieur du Club DOMITYS lui a été remis le _____ et s'engage à en respecter les termes.

A _____

Le _____

Signature de [●]

MATRICE

ANNEXE 3 – Mandat de prélèvement SEPA

Référence unique du mandat	MANDAT de Prélèvement SEPA															 DOMITYS vivre l'esprit libre	
En signant ce formulaire de mandat, vous autorisez [●] à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte, et vous autorisez votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions de [●].																	
Les factures, au titre de votre contrat, seront émises le 1er de chaque mois et feront l'objet d'un prélèvement le 5 du même mois. Les règlements non compris dans l'abonnement et ses options seront facturés en fin de mois et prélevés le 5 du mois suivant.																	
Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée :																	
- dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé,																	
- sans tarder et au plus tard dans les 13 mois en cas de prélèvement non autorisé, auquel s'ajoutent un délai de 30 jours calendaires de durée maximum de la procédure de contestation et un délai de 4 jours interbancaires.																	
Votre Nom *																	
Votre adresse																	
Pays :FRANCE																	
Les coordonnées de votre compte *	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Numéro d'identification international du compte bancaire – IBAN (International Bank Account Number) [REDACTED] </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> Code international d'identification de votre banque - BIC (Bank Identifier Code) [REDACTED] </div>																
Nom du créancier																	
ICS (Identifiant créancier SEPA)	FR																
Adresse du créancier																	
Pays : FRANCE																	
Type de Paiement	<input type="checkbox"/> Paiement récurrent / répétitif					<input type="checkbox"/> Paiement ponctuel											
Signé à *					J	J	M	M	A	A	A	A	A			
Le *						Lieu _____ Date _____											
Signature(s) *	Veuillez signer ici																
Informations relatives au contrat entre le créancier et le débiteur - fournies seulement à titre indicatif.																	
Code identifiant du débiteur *																
Indiquer ici tout code que vous souhaitez voir restitué par votre banque																	
Tiers débiteur pour le compte duquel le paiement est effectué (si différent du débiteur lui-même) *																
Nom du tiers débiteur: si votre paiement concerne un accord passé entre DOMITYS et un tiers (par exemple, vous payez la facture d'une autre personne), veuillez indiquer ici son nom.																	
Si vous payez pour votre propre compte, ne pas remplir.																	
Code identifiant du tiers débiteur																	
.....																	
Nom du tiers créancier : le créancier doit compléter cette section s'il remet des prélèvements pour le compte d'un tiers.																	
Code identifiant du tiers créancier :																	
Contrat concerné	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Numéro d'identification du contrat : [REDACTED] </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> Description du contrat [REDACTED] </div>																
A retourner à:	Zone réservée à l'usage exclusif du créancier																

ANNEXE

Bordereau de rétractation (article L.221-18 du code de la consommation)

Si après avoir signé votre contrat d'adhésion au Club et aux services DOMITYS vous souhaitez revenir sur votre engagement et vous rétracter, vous devez sans justifier d'un quelconque motif, notifier à la Résidence [●], votre souhait de vous rétracter dans les 14 jours qui suivent la date de signature du contrat.

Rappel : Conformément aux prescriptions impératives du REGLEMENT DE COPROPRIETE de la Résidence, tout Résident DOMITYS doit obligatoirement adhérer au Club DOMITYS par la signature du présent contrat. **La décision de rétractation emportera nécessairement celle de ne pas vivre dans la Résidence.**

Votre décision de rétractation du présent contrat devra se faire au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguité (par exemple, courrier, télécopie ou courrier électronique) ou vous pouvez utiliser le présent formulaire de rétractation dans le présent contrat.

Veuillez compléter et renvoyer le présent formulaire uniquement si vous souhaitez vous rétracter et le renvoyer au plus tard 14 jours après la signature du présent contrat à la Résidence [●], dont l'adresse figure en tête des présentes.

La rétractation ne sera valable que si elle est adressée avant l'expiration du délai rappelé ci-dessus lisiblement et parfaitement remplie de la main de l'Adhérent.

Je soussigné (*) _____

Notifie

par la présente ma rétractation du contrat d'abonnement aux services DOMITYS que j'ai conclu avec la Résidence [●] en date du (*) _____

Fait à (*) _____

Le (*) _____

Signature de l'Adhérent

(*) Mention manuscrite de l'Adhérent

ENTRETIEN 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 d'équipements défectueux au fil du temps ?

Vous avez acheté un logement nu :

Si des réparations ou remplacements des équipements fixes surviennent au-delà de deux ans après la livraison, ils seront à la charge du ou des propriétaire(s), après validation du devis réalisé au nom du ou des propriétaire(s) ou du cabinet de gestion.

En revanche, si ces problèmes surviennent moins de deux ans après la livraison, DOMITYS sollicitera une prise en charge au titre de la Garantie de bon fonctionnement.

Les équipements fixes de votre appartement sont constitués : des volets roulants, du chauffe-eau électrique, des serrures, de la hotte, plaque électrique.

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.

LES HERBORISTES

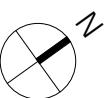
7 Rue Amiral Galibert
81100 - CASTRES



PLAN SYNOPTIQUE RDC

Le présent plan exprime les dispositions générales du logement, susceptibles de variations en fonction des nécessités techniques et/ou administratives, tant en ce qui concerne les dimensions que les équipements.
Les équipements fournis sont décrits dans la notice.

Indice A



29/09/2021

LES HERBORISTES

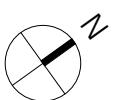
7 Rue Amiral Galiber
81100 - CASTRES



Légende

- Locaux techniques
- Locaux de services

PLAN SYNOPTIQUE R+1



LES HERBORISTES

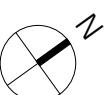
7 Rue Amiral Galiber
81100 - CASTRES



PLAN SYNOPTIQUE R+2

Le présent plan exprime les dispositions générales du logement, susceptibles de variations en fonction des nécessités techniques et/ou administratives, tant en ce qui concerne les dimensions que les équipements.
Les équipements fournis sont décrits dans la notice.

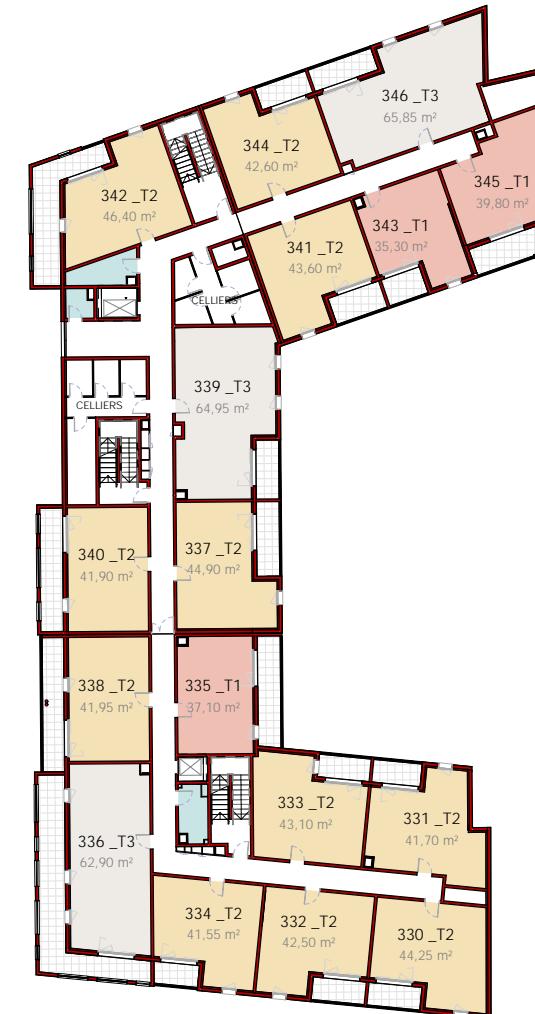
Indice A



29/09/2021

LES HERBORISTES

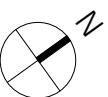
7 Rue Amiral Galiber
81100 - CASTRES



PLAN SYNOPTIQUE R+3

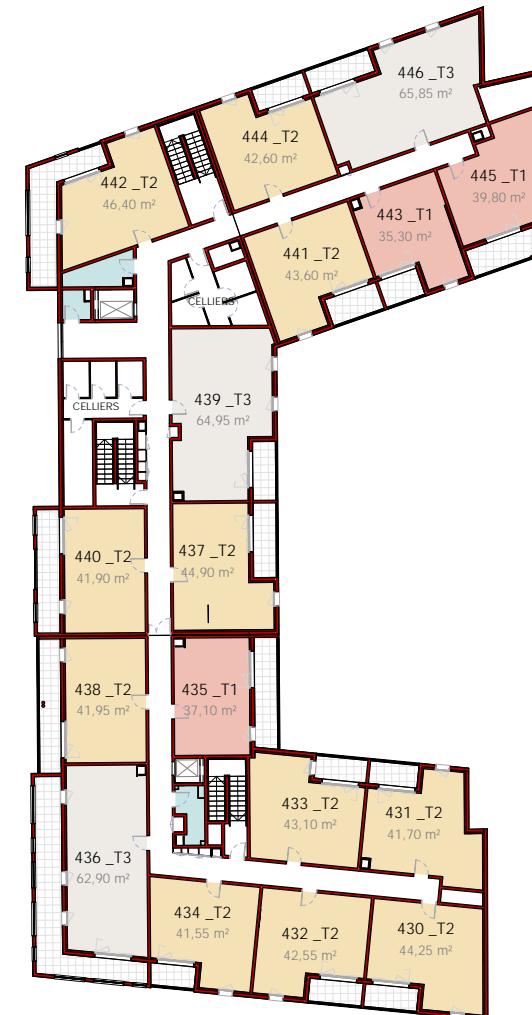
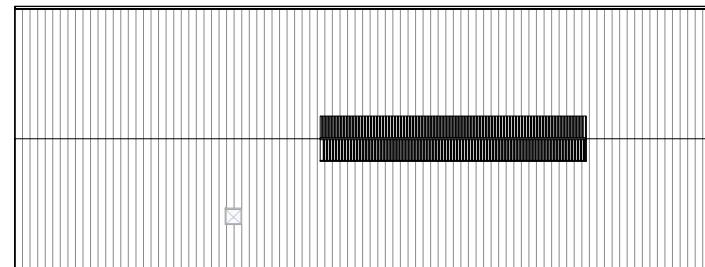
Le présent plan exprime les dispositions générales du logement, susceptibles de variations en fonction des nécessités techniques et/ou administratives, tant en ce qui concerne les dimensions que les équipements.
Les équipements fournis sont décrits dans la notice.

Indice A



29/09/2021

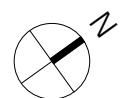
LES HERBORISTES

7 Rue Amiral Galibert
81100 - CASTRES

Légende

- Locaux techniques
- Locaux de services

PLAN SYNOPTIQUE R+4



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

M., Mme ou Melle :
Demeurant à :
Société: **SCCV CASTRES LES HERBORISTES**
Logement N° :

Madame, Monsieur,

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 code de l'opération 49042 CASTRES LES HERBORISTES**
- **Le numéro du logement réservé**
- **Le nom du client**

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

 Relevé d'Identité Bancaire DDFIP SEINE SAINT DENIS 13 ESPLANADE JEAN MOULIN 93009 BOBIGNY CEDEX	Domiciliation : SIEGE SOCIAL		
Cadre réservé au destinataire du relevé	Code Banque 40031	Code Guichet 00001	N° de compte 0000122686D
	Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR3840031000010000122686D12		
	Identifiant International de la banque (BIC) CDCGFRPPXXX		
<small>Ce relevé est destiné à être remis, 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 évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.</small>			

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)].

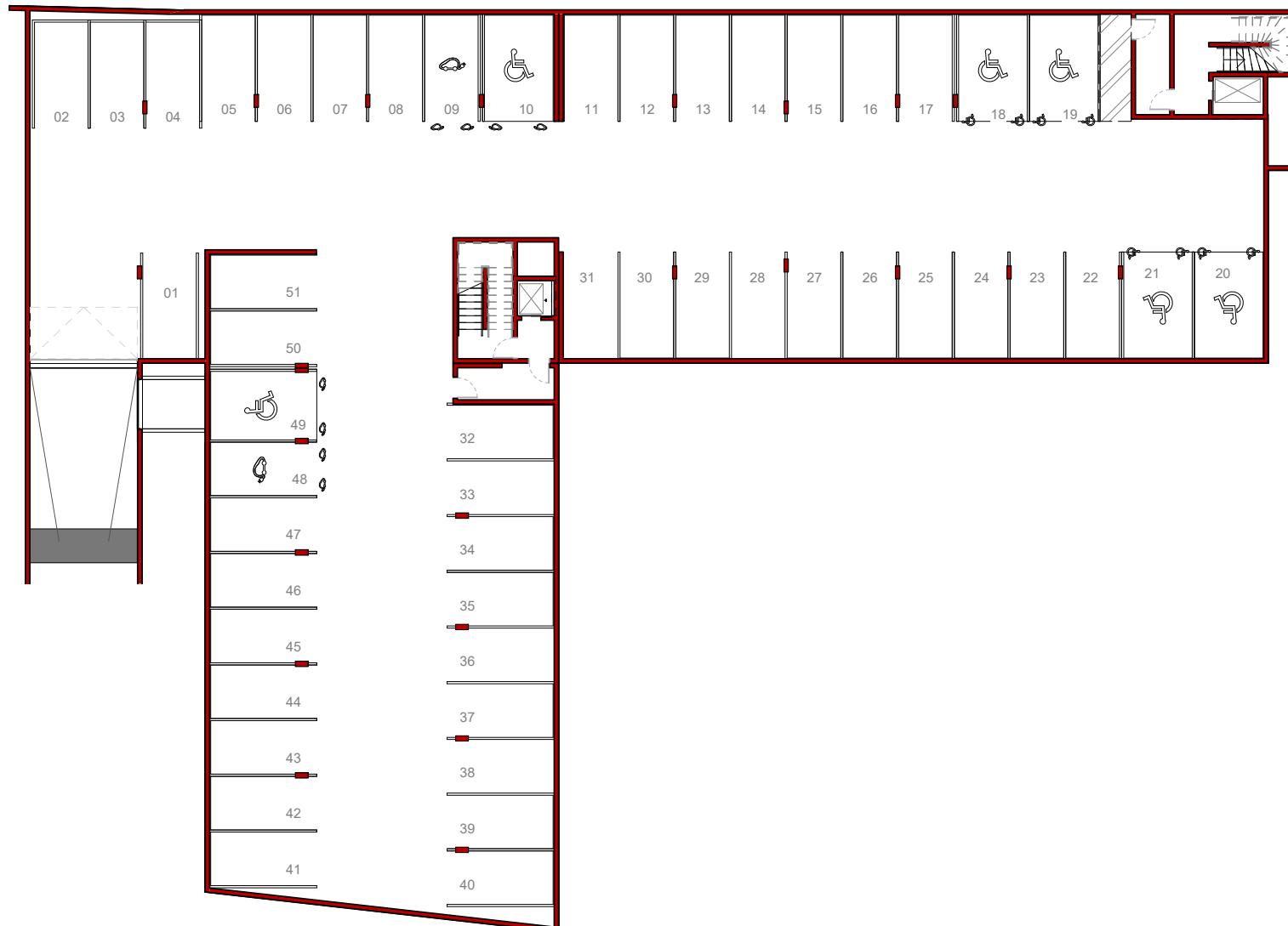
En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial, ouvert à son nom, une somme d'un montant ne dépassant pas, conformément à la loi, 5% du prix de vente prévisionnel.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

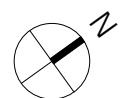
Fait à , Le / /
Signature(s)

LES HERBORISTES

7 Rue Amiral Galibert
81100 - CASTRES



PLAN SYNOPTIQUE PARKING R-1



LES HERBORISTES

7 Rue Amiral Galibert
81100 - CASTRES



PLAN SYNOPTIQUE PARKING RDC

*Place numérotée 58 : cette place est réservée aux visiteurs

Le présent plan exprime les dispositions générales du logement, susceptibles de variations en fonction des nécessités techniques et/ou administratives, tant en ce qui concerne les dimensions que les équipements.
Les équipements fournis sont décrits dans la notice.





SCCV CASTRES LES HERBORISTES		PLAN DE MASSE Résidence Services Seniors									COMM
		A19_001	Projet				PL		/	01/01/2018	
		Maître d'ouvrage	Emetteur	Affaire	Etat	Phase	Zone	Echelle	Type	Date d'indice	Chargé d'affaire

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.



Référence :

23-SCCV_CASTRES_LES_HERBORISTES-00081

Réalisé par Thibaut AUGAY

Pour le compte de ATDIAGIMMO

Date de réalisation : 15 juin 2023 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2012264-0003 du 20 septembre 2012.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

6-10 rue amiral galibert
81100 Castres

Référence(s) cadastrale(s):

BR0083, BR0571, BR0572, BR0573

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

SCCV CASTRES LES HERBORISTES

Acquéreur

-



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation -...	approuvé	13/01/2009	oui	non	p.3
PPRn	Inondation	révisé	10/01/2018	non	non	p.3
PPRt	Effet thermique SEPIPROD	approuvé	06/09/2013	non	non	p.4
PPRt	Effet de surpression SEPIPROD	approuvé	06/09/2013	non	non	p.4
PPRt	Effet toxique SEPIPROD	approuvé	06/09/2013	non	non	p.4
(1) SIS	Pollution des sols	approuvé	25/04/2019	non	-	p.4
(2) Zonage de sismicité : 1 - Très faible				non	-	-
(3) Zonage du potentiel radon : 3 - Significatif				oui	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	65 sites* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques	6
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	7
Déclaration de sinistres indemnisés.....	8
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	10
Annexes.....	11

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L 174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°

2012264-0003

du

20/09/2012

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 15/06/2023

2. Adresse

Parcelle(s) : BR0083, BR0571, BR0572, BR0573

6-10 rue amiral galibert 81100 Castres

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui

non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation

Crue torrentielle

Remontée de nappe

Submersion marine

Avalanche

Mouvement de terrain

Mvt terrain-Sécheresse

Séisme

Cyclone

Eruption volcanique

Feu de forêt

autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

oui

non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés

oui

non

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui

non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers

Affaissement

Effondrement

Tassement

Emission de gaz

Pollution des sols

Pollution des eaux

autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

oui

non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui

non

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

approuvé

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

prescrit

oui

non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel

Effet thermique

Effet de surpression

Effet toxique

Projection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui

non

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui

non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui

non

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

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte

Moyenne

Modérée

Faible

Très faible

zone 5

zone 4

zone 3

zone 2

zone 1

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :

Significatif

zone 3

Faible avec facteur de transfert

zone 2

Faible

zone 1

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

oui

non

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui

non

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 81-2019-04-25-002 du 25/04/2019 portant création des SIS dans le département

Parties concernées

Vendeur

SCCV CASTRES LES HERBORISTES

à Toulouse

le 15/06/2023

Acquéreur

-

à

le

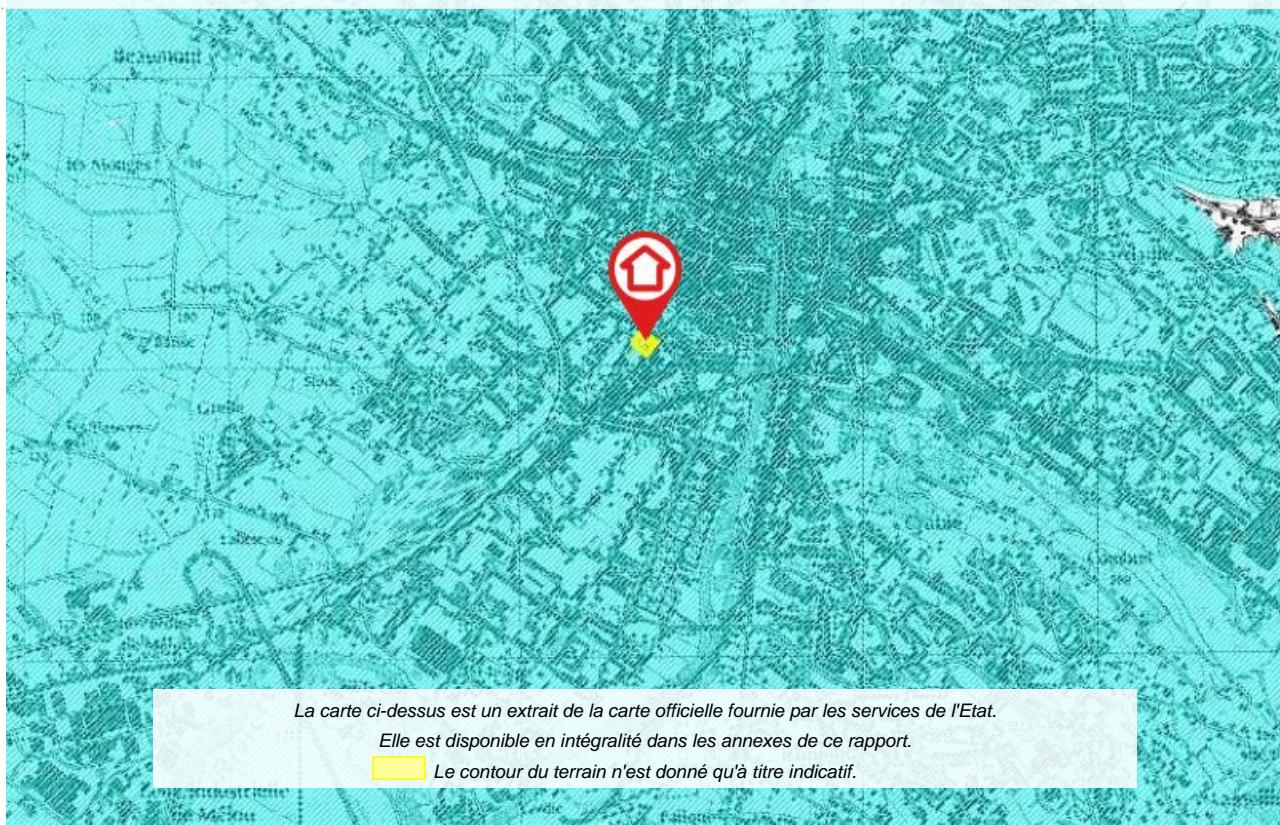
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Mouvement de terrain

PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels,
approuvé le 13/01/2009

Concerné*

* ensemble des parcelles en zone bleue (faiblement à moyennement exposée)



Inondation

PPRn Inondation, révisé le 10/01/2018

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques

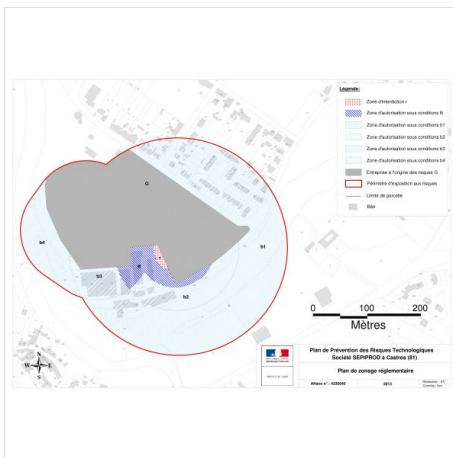


Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRt multirisque, approuvé le 06/09/2013

Pris en considération : Effet thermique, Effet de surpression, Effet toxique



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 25/04/2019



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2022	30/09/2022	03/05/2023	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/05/2020	12/05/2020	10/07/2020	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/10/2018	15/10/2018	08/11/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/06/2018	10/06/2018	20/10/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/05/2018	29/05/2018	20/10/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/02/2017	14/02/2017	07/07/2017	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2017	31/12/2017	12/08/2018	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	23/06/2014	23/06/2014	07/11/2014	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	30/05/2013	31/05/2013	13/09/2013	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2013	31/03/2013	21/06/2014	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2012	31/12/2012	25/05/2013	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/03/2011	16/03/2011	21/07/2011	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2011	31/12/2011	17/07/2012	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/08/2009	25/08/2009	14/01/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	21/04/2009	21/04/2009	20/08/2009	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2009	30/09/2009	13/01/2011	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2008	31/03/2008	22/04/2009	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2007	31/03/2007	10/10/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	10/10/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	26/08/2004	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/06/2003	06/06/2003	27/06/2003	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2002	30/09/2002	19/10/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	12/11/1999	14/11/1999	18/11/1999	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/08/1999	02/08/1999	04/12/1999	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/08/1998	31/12/1998	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/12/1996	08/12/1996	23/02/1997	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/12/1995	17/12/1995	14/02/1996	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/1994	31/12/1997	29/07/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/07/1992	06/07/1992	16/01/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/06/1992	13/06/1992	16/01/1993	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1992	30/09/1994	03/08/1995	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1991	18/11/1992	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/04/1988	23/04/1988	23/10/1988	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Préfecture : Albi - Tarn
Commune : Castres

Adresse de l'immeuble :
6-10 rue amiral galibert
Parcelle(s) : BR0083, BR0571, BR0572, BR0573
81100 Castres
France

Etabli le : _____

Vendeur :

SCCV CASTRES LES HERBORISTES

Acquéreur :

-

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

> Règlement du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 13/01/2009

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par ATDIAGIMMO en date du 15/06/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2012264-0003 en date du 20/09/2012 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels et par la réglementation du PPRn Mouvement de terrain approuvé le 13/01/2009. ensemble des parcelles en zone bleue (faiblement à moyennement exposée)
Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.
- Le risque Radon (niveau : significatif)

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 2012264-0003 du 20 septembre 2012

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 13/01/2009
- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, révisé le 10/01/2018
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



PREFECTURE TARN

Arrêté n °2012264-0003

**signé par Préfète du TARN
le 20 Septembre 2012**

**81 - Préfecture Tarn
CABINET**

Arrêté préfectoral du 20 septembre 2012
relatif à la mise à jour de l'information des
acquéreurs et des locataires de biens
immobiliers sur les risques naturels et
technologiques majeurs pour les communes du
département du Tarn



PREFET DU TARN

CABINET

Service interministériel de défense
et de protection civile

Arrêté préfectoral du 20 septembre 2012 relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour les communes du département du Tarn

La préfète du Tarn,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier de l'ordre national du Mérite,
Chevalier du Mérite agricole ;
Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R.125-27,
Vu le décret n°2010-1255 du 24 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
Vu le décret du Président de la République du 7 juin 2012 portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER en qualité de préfète du Tarn ;
Vu l'arrêté préfectoral du 10 décembre 1999 approuvant le plan de prévention des risques d'effondrement des berges de la rivière Agoût ;
Vu l'arrêté préfectoral du 21 juillet 2000 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la commune de Castres ;
Vu l'arrêté préfectoral du 27 juillet 2000 approuvant le plan de prévention des risques de mouvement de terrain de la commune de Giroussens ;
Vu l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2000 approuvant le plan de prévention des risques d'effondrement des berges de la rivière Tarn en amont du barrage de Rivières ;
Vu l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2002 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du bassin de l'Agoût en aval de Castres ;
Vu l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2002 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du bassin du Thoré ;
Vu l'arrêté préfectoral du 21 janvier 2004 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du bassin de l'Agoût en amont de Castres ;
Vu l'arrêté préfectoral du 19 avril 2004 approuvant le plan de prévention des risques d'effondrement des berges de la rivière Tarn en aval du barrage de Rivières ;
Vu l'arrêté préfectoral du 18 mai 2004 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du bassin de l'albigeois ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 avril 2006 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du bassin de la Durenque ;

Vu l'arrêté préfectoral du 13 novembre 2008 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du bassin versant du Sor ;

Vu l'arrêté préfectoral du 13 janvier 2009 approuvant le plan de prévention des risques relatif aux retraits et gonflements des argiles ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 mai 2009 prescrivant l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques pour le site de la société EPC France implantée à Montdragon ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16 février 2010, modifié le 03 mars 2011, prescrivant l'élaboration d'un plan de prévention des risques d'inondation du bassin du Cérou ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16 février 2010, modifié le 03 mars 2011, prescrivant l'élaboration d'un plan de prévention des risques d'inondation du bassin de la Vère ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 avril 2010 modifié le 17 janvier 2012 prescrivant l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques pour le site de la société SEPIPROD implantée à Castres ;

Vu l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2010 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du bassin Tarn-Amont ;

Vu l'arrêté préfectoral du 30 mars 2012 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du bassin du Dadou ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juillet 2012 portant approbation du plan de prévention des risques miniers liés aux anciennes concessions minières d'Albi et Carmaux ;

Vu les arrêté préfectoraux des 16 janvier 2006, 02 janvier 2007 et 30 janvier 2009 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition du directeur de cabinet,

Arrête

Article 1^{er} - La liste annexée à l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2006, modifié le 2 janvier 2007 et le 30 janvier 2009, arrêtant la liste des communes soumises à l'information des acquéreurs et locataires est remplacée par l'annexe I du présent arrêté.

Les dossiers communaux relatifs à l'information des acquéreurs et locataires pour chacune des communes du département, annexés aux arrêté préfectoraux des 16 janvier 2006, 02 janvier 2007 et 30 janvier 2009 susvisés, sont mis à jour conformément à la liste jointe en annexe I qui présente, pour l'ensemble des communes, la situation au regard des risques naturels et technologiques.

Article 2 – Le présent arrêté sera affiché dans les mairies et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département. Il est accessible sur le site Internet de la préfecture (adresse : www.tarn.pref.gouv.fr) à la rubrique « les risques majeurs ».

Article 3 – Les fiches communales figurant en annexe II du présent arrêté se substituent aux fiches annexées aux arrêtés susvisés des 16 janvier 2006, 02 janvier 2007 et 30 janvier 2009.

Article 4 – Conformément aux principes du droit d'accès aux informations relatives à l'environnement et à la protection civile, la préfecture du Tarn met à la disposition du public, sur son site Internet, les documents nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs que sont :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
- la délimitation cartographique des zones exposées ;
- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer ;
- un état des reconnaissances de catastrophes naturelles de la commune.

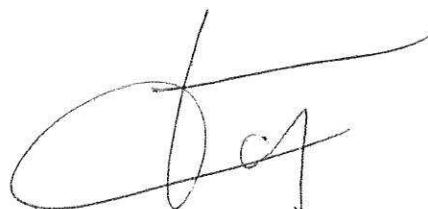
Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables à la préfecture du Tarn (service interministériel de défense et de protection civile) ainsi qu'en mairies.

Article 5 – En cas de litige, seuls les documents graphiques originaux annexés aux arrêtés relatifs aux plans de prévention des risques naturels et technologiques font foi.

Article 6 – La secrétaire générale de la préfecture, le directeur de cabinet et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié aux intéressés et publié au recueil des actes administratifs.

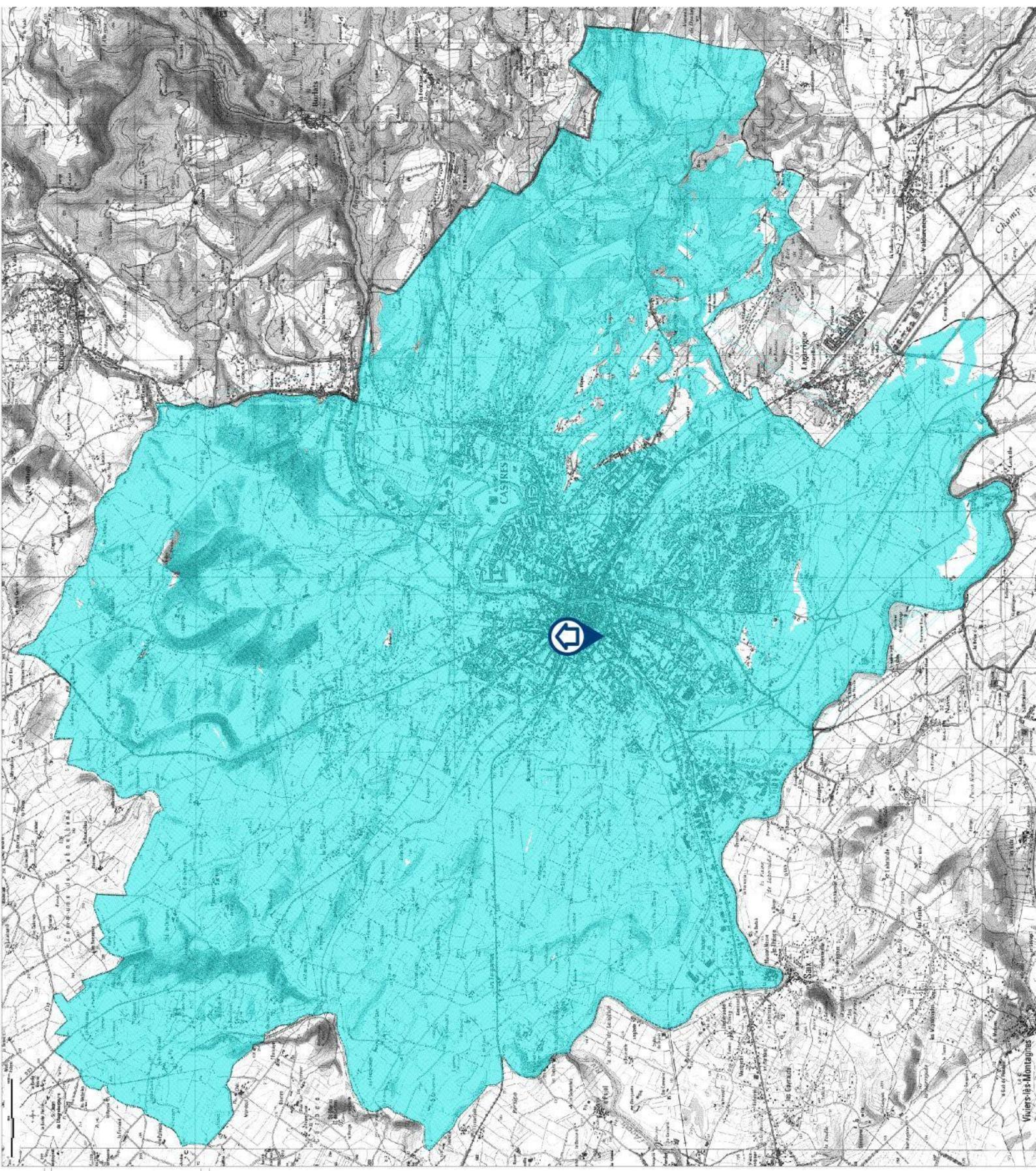
Le présent arrêté sera également transmis à la chambre des notaires du Tarn.

Albi, le 20 septembre 2012



JOSIANE CHEVALIER

Délais et voies de recours - La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulouse dans les deux mois à compter de sa publication.



Limite de la crue de référence

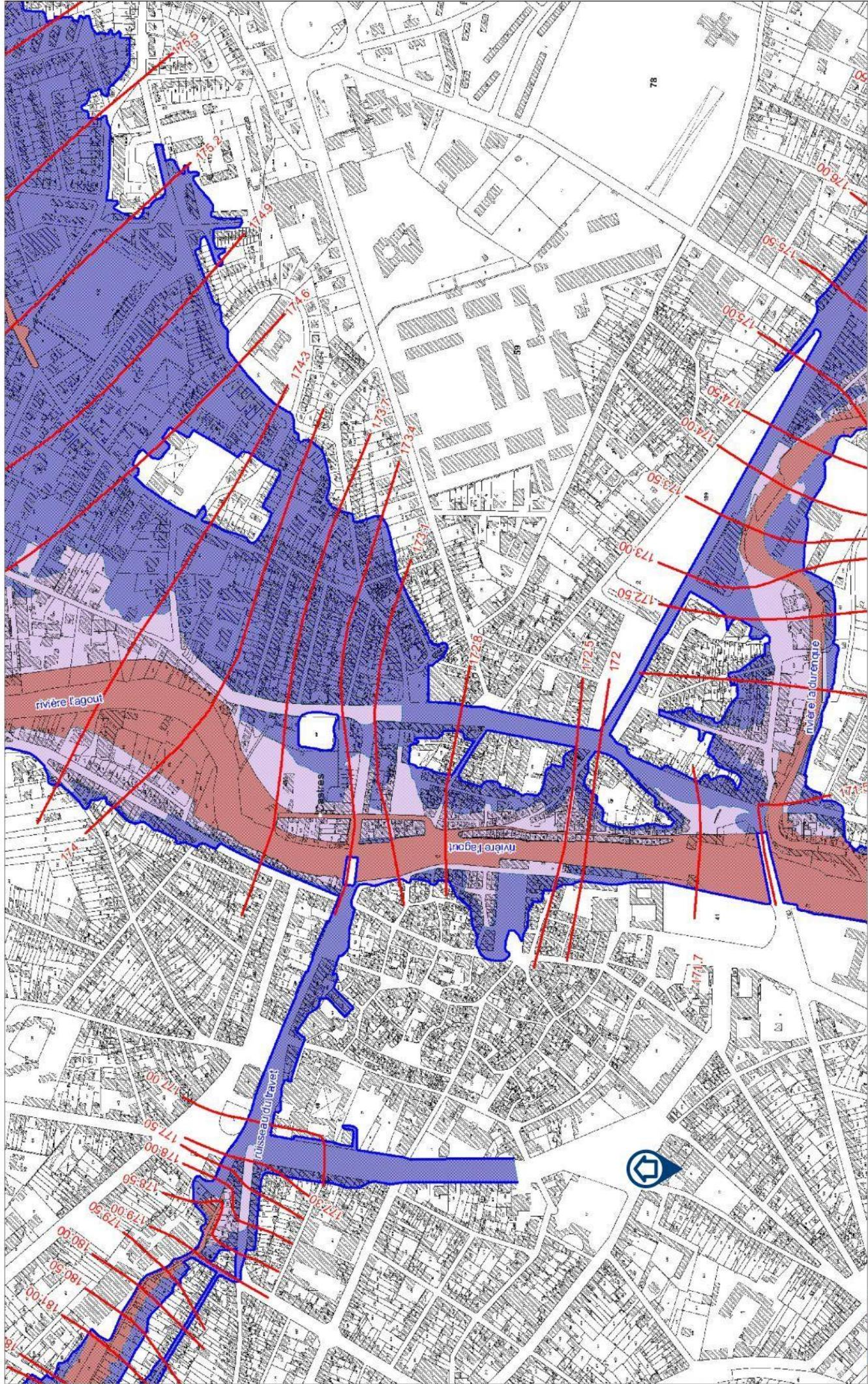
Ecoulements diffus

Isocote et cote de la crue
de référence (en NGF)

200.00

ZONAGES REGLEMENTAIRES

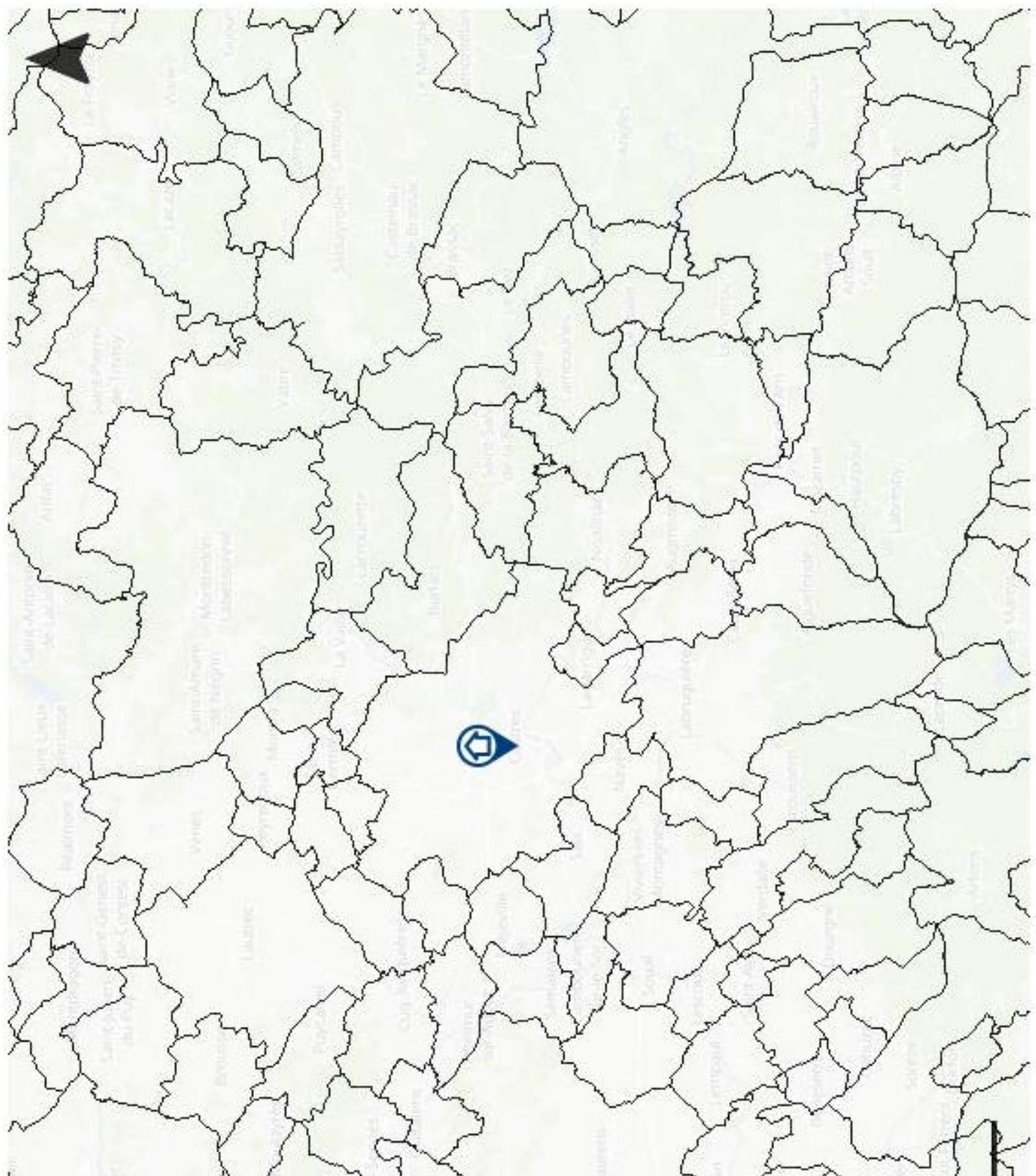
- zone bleue
- zone rouge
- zone violette

P.P.R. INONDATION Révision**COMMUNE DE CASTRES**Réalisé par **GEOSPHAIR**Direction Départementale
des Territoires

Zonage réglementaire
Zones de sismicité

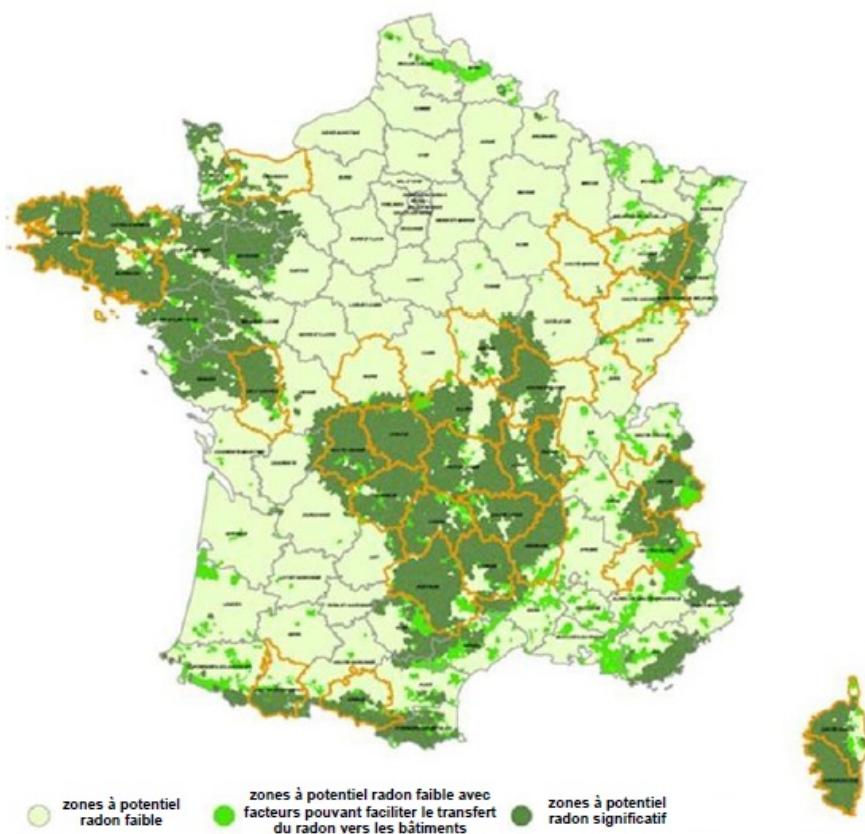
- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour commune IGN 2018
Fond de carte maptiler
Données sismiques MTTES 2010



10000 100000 150000

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



Le potentiel radon des sols de Castres (81100) est significatif (zone 3)

Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à $100 \text{ Bq}/\text{m}^3$. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- Améliorer, rétablir ou mettre en oeuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en oeuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec à minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en oeuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en oeuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en oeuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et solidaire : www.georisques.gouv.fr

Ministère des solidarités et de la santé : www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon

Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr

DREAL (logement) : www.developpement-durable.gouv.fr>Liste-des-21-DREAL

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : extranet.cstb.fr/sites/radon/



PRÉFECTURE
DU TARN

Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPR)

Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn

RÈGLEMENT

Décembre 2008



DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DU TARN

SOMMAIRE

Titre I : Portée du règlement.....	2
Chapitre I : champ d'application.....	2
Chapitre II : effets du plan de prévention.....	2
Chapitre III : dérogations aux règles du présent règlement.....	2
 Titre II : Mesures applicables aux projets.....	 3
Chapitre I : Mesures générales applicables aux projets de construction de bâtiment.....	3
Chapitre II : Mesures particulières applicables aux constructions de maisons individuelles et de leurs extensions.....	3
- article 1 : prescription.....	4
- article 1-1 : règles de construction.....	4
1-1-1 : interdiction	
1-1-2 : prescriptions	
- article 1-2 : règles relatives à l'environnement immédiat des projets de constructions.....	5
1-2-1 : interdiction	
1-2-2 : prescriptions	
- article 2 : recommandation.....	5
 Titre III : Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.....	 6
Chapitre I : prescriptions immédiatement applicables.....	6
Chapitre II : recommandations.....	6

ANNEXES

Annexe 1 : Classification des missions géotechniques types

Annexe 2 : Les DTU (Documents Techniques Unifiés)

Annexe 3 : Illustration des principales dispositions

REGLEMENT

Plan de prévention du risque naturel prévisible «mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles»

Titre I- Portée du règlement

Chapitre I : champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des communes du département du Tarn, et détermine les mesures de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Le règlement ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole et aux annexes d'habitation non accolées.

Zonage

Le département est concerné par un seul zonage, incluant les secteurs faiblement à moyennement exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Principes réglementaires

En application de l'article L. 562-1 du Code de l'Environnement, le présent règlement définit :

- les conditions de réalisation, d'utilisation et d'exploitation des projets d'aménagement ou de construction ;
- les mesures relatives aux biens et activités existants en vue de leur adaptation au risque ;
- les mesures plus générales de prévention, de protection et de sauvegarde qui incombent aux particuliers ou aux collectivités.

Chapitre II - Effets du Plan de Prévention du Risque Retrait/Gonflement des Argiles

Le plan de prévention approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au PLU, conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme. Les mesures prescrites dans le présent règlement sont mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre. Conformément à l'article L. 562-5 du Code de l'Environnement, le non-respect des mesures rendues obligatoires est passible des peines prévues à l'article L. 480-4 du Code de l'Urbanisme.

Selon les dispositions de l'article L.125-6 du Code des Assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-1 du même code, ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens immobiliers construits en violation des règles prescrites. Toutefois, cette dérogation ne peut intervenir que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat d'assurance

Chapitre III–Déroqations aux règles du présent règlement

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas si l'absence d'argile sur l'emprise de la totalité de la parcelle est démontrée par sondage selon une étude géotechnique au minimum de type G11 (étude géotechnique préliminaire de site) au sens de la norme NF P94-500.

Titre II- Mesures applicables aux projets

Les dispositions du présent titre sont définies en application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives en vigueur.

Cette partie du règlement concerne la construction de tout type de bâtiments. Pour les maisons individuelles, du fait de la sinistralité importante observée sur ce type de construction, des mesures particulières existent et sont traitées dans le chapitre II.

Chapitre I - Mesures générales applicables aux projets de construction de bâtiment

Est prescrit :

Pour déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet au niveau de la parcelle, il est prescrit la réalisation d'une série d'études géotechniques sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques de type G12 (étude géotechnique d'avant-projet), G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme géotechnique NF P 94-500. Au cours de ces études, une attention particulière devra être portée sur les conséquences néfastes que pourrait créer le nouveau projet sur les parcelles voisines (influence des plantations d'arbres ou rejet d'eau trop proche des limites parcellaires par exemple).

Toutes les prescriptions issues de ces études devront être appliquées.

Dès la conception de leur projet, les pétitionnaires doivent aussi veiller à prendre en compte les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde du titre III du présent règlement.

Chapitre II - Mesures particulières applicables aux constructions de maisons individuelles et de leurs extensions

Maison individuelle s'entend au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Article 1 – Prescription :

- En l'absence d'une série d'études géotechniques, telle que définie au chapitre 1 du présent titre, il est prescrit le respect de l'ensemble des règles forfaitaires définies aux articles 1-1 et 1-2 du présent chapitre.

Article 1-1 - Règles de construction :

1-1-1 - Interdiction :

- L'exécution d'un sous-sol partiel est interdite.

1-1-2 - Prescriptions :

- Les fondations doivent avoir une profondeur minimum de :
 - 0,80 m, sauf rencontre de terrains rocheux insensibles à l'eau à une profondeur inférieure ;

- Les fondations doivent être plus profondes à l'aval qu'à l'amont pour les terrains en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- Les fondations doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, dimensionnées selon les préconisations du DTU 13-12 « Règles pour le calcul des fondations superficielles » et réalisées selon les préconisations du DTU 13-11 « Fondations superficielles – cahier des clauses techniques » lorsqu'elles sont sur semelles ;
- Toutes les parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ; cette mesure s'applique aussi aux extensions ;
- Les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations du DTU 20-1 « Ouvrages de maçonnerie en petits éléments : Règles de calcul et dispositions constructives minimales » ;
- Si le plancher bas est réalisé sur radier général, la réalisation d'une bêche périphérique est prescrite. S'il est constitué d'un dallage sur terre plein, il doit être réalisé en béton armé, après mise en oeuvre d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés, et répondre à des prescriptions minimales d'épaisseur, de dosage de béton et de ferraillage, selon les préconisations du DTU 13.3 « Dallages –conception, calcul et exécution ». Des dispositions doivent être prises pour atténuer le risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ; les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total seront privilégiées ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol (chaudière ou autres), celle-ci ne devra pas être positionnée le long des murs périphériques de ce sous-sol. A défaut, il devra être mis en place un dispositif spécifique d'isolation des murs.

Article 1-2 - Règles relatives à l'environnement immédiat des projets de constructions :

Les dispositions suivantes réglementent l'aménagement des abords immédiats des constructions. Elles ont pour objectif de limiter les risques de retrait-gonflement par une bonne gestion des eaux superficielles et de la végétation.

Article 1-2-1 - Interdiction :

Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance de tout bâtiment existant, ou du projet, inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m interposés entre la plantation et les constructions.

Article 1-2-2 - Prescriptions :

- mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples notamment) ;
- récupération et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement des abords de la construction par un dispositif d'évacuation de type caniveau éloigné à une distance minimale de 1,50 m de tout bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 1,50 m de tout bâtiment ;
- captage des écoulements de faibles profondeurs, lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale de la construction de 2 m ;

- rejet des eaux pluviales ou usées et des dispositifs de drainage dans le réseau collectif lorsque cela est possible. En cas d'assainissement autonome, le rejet devra être fait à l'aval de la construction et à une distance minimale d'éloignement de 5 mètres de tout bâtiment ;
- mise en place sur toute la périphérie de la construction, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu, d'un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée par exemple) et d'une largeur minimale de 1,5 m ;
- mise en place d'écrans anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m entre la construction projetée et tout arbre ou arbuste existant situé à une distance inférieure à sa propre hauteur à maturité ou, à défaut, l'arrachage des arbres concernés.

Article 2 - Recommandation :

Le respect d'un délai minimum de 1 an entre l'arrachage des arbres ou arbustes situés dans l'emprise du projet et à son abord immédiat et le démarrage des travaux de construction, lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille ou en nombre important (plus de cinq).

Titre III- Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas lorsqu'une étude géotechnique de niveau minimum G2 au sens de la norme NF P 94-500 démontre que les fondations de la construction sont suffisamment dimensionnées pour éviter les désordres liés aux aménagements à proximité du bâti.

Chapitre I - Prescriptions immédiatement applicables :

- Toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste doit respecter une distance d'éloignement par rapport à tout bâtiment au moins égale à la hauteur de la plantation à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) ou être accompagnée de la mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m interposés entre la plantation et les bâtiments ;
- La création d'un puits pour usage domestique doit respecter une distance d'éloignement de tout bâtiment d'au moins 10 mètres ;
- En cas de remplacement des canalisations d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales, il doit être mis en place des dispositifs assurant leur étanchéité (raccords souples notamment) ;
- Tous travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations doivent être précédés d'une étude géotechnique de type G12 au sens de la norme NF P94-500, pour vérifier qu'ils n'aggraveront pas la vulnérabilité du bâti.

Chapitre II - Recommandations :

- élagage régulier de tous arbres ou arbustes implantés à une distance de toute maison individuelle inférieure à leur hauteur à maturité ; cet élagage doit permettre de maintenir stable le volume de l'appareil aérien de l'arbre (feuillage et branchage) ;

- contrôle régulier d'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales existantes et leur étanchéification en tant que de besoin. Cette recommandation concerne les particuliers et les gestionnaires des réseaux ;
- utilisation raisonnée de l'eau des puits situés à moins de 10m d'un bâtiment existant, particulièrement en période estivale.

Pour les maisons individuelles au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- collecte et évacuation des eaux pluviales des abords du bâtiment par un système approprié dont le rejet sera éloigné à une distance minimale de 1,50 m de tout bâtiment ;
- le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop plein doit être évacué à une distance minimale de 1,50 m de tout bâtiment ;
- mise en place d'un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée) et d'une largeur minimale de 1,50 m sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu;
- raccordement des canalisations d'eaux pluviales et usées au réseau collectif lorsque cela est autorisé par le gestionnaire du réseau. A défaut, il est préférable de maintenir une distance minimale d'une dizaine de mètres entre les zones de rejet et des bâtiments ainsi que des limites de parcelle.

* * *

ANNEXES

ANNEXE 1 au REGLEMENT

Classification des missions géotechniques types définies par la norme NF P94-500

L'ENCHAINEMENT DES MISSIONS GEOTECHNIQUES SUIT LES PHASES D'ELABORATION DU PROJET. UNE MISSION GEOTECHNIQUE NE PEUT CONTENIR QU'UNE PARTIE D'UNE MISSION-TYPE QU'APRES ACCORD EXPLICITE ENTRE LE MAITRE D'OUVRAGE ET LE GEOTECHNICIEN.

G 0 – Exécution des sondages, essais et mesures géotechniques :

- exécuter les sondages, essais et mesures en place ou en laboratoire selon un programme défini dans des missions de type G 1 à G 5.
- Fournir un compte rendu factuel donnant la coupe des sondages, les procès verbaux d'essais et les résultats des mesures

Cette mission d'exécution exclut toute activité d'étude ou de conseil ainsi que toute forme d'interprétation.

G 1 – Etude de faisabilité géotechnique :

Ces missions G1 excluent toute approche des quantités, délais, coûts d'exécution des ouvrages qui entre dans le cadre exclusif d'une mission d'étude de projet géotechnique G 2.

G 11 – Etude préliminaire de faisabilité géotechnique :

- faire une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et préciser l'existence d'avoisins ;
- définir si nécessaire une mission G 0 préliminaire, en assurer le suivi et l'exploitation des résultats ;
- fournir un rapport d'étude préliminaire de faisabilité géotechnique avec certain principes généraux d'adaptation de l'ouvrage au terrain, mais sans aucun élément de prédimensionnement.

Cette mission G 11 doit être suivie d'une mission G 12 pour définir les hypothèses géotechniques nécessaires à l'établissement du projet.

G 12 – Etude de faisabilité des ouvrages géotechniques (après une mission G 11) :

Phase 1 :

- Définir une mission G 0 détaillée, en assurer le suivi et l'exploitation des résultats ;
- Fournir un rapport d'étude géotechnique donnant les hypothèses géotechniques à prendre en compte pour la justification du projet, et les principes généraux de construction des ouvrages géotechniques (notamment terrassements, soutènements, fondations, risques de déformation des terrains, dispositions générales vis-à-vis des nappes et avoisinants).

Phase 2 :

- Présenter des exemples de prédimensionnement de quelques ouvrages géotechniques – types envisagés (notamment : soutènements, fondations, améliorations de sols).

Cette étude sera reprise et détaillée lors de l'étude de projet géotechnique (mission G2).

G 2 - Etude de projet géotechnique :

Cette étude spécifique doit être prévue et intégrée dans la mission de maîtrise d'œuvre.

Phase 1 :

- Définir si nécessaire une mission G 0 spécifique, en assurer le suivi et l'exploitation des résultats,
- Fournir les notes techniques donnant les méthodes d'exécution retenues pour les ouvrages géotechniques (terrassements, soutènement, fondations, dispositions spécifiques vis-à-vis des nappes et avoisinants), avec certaines notes de calcul de dimensionnement, une approche des quantités délais et coûts d'exécution de ces ouvrages géotechniques.

Phase 2 :

- Etablir les documents nécessaires à la consultation des entreprises pour l'exécution des ouvrages géotechniques (plans, notices techniques, cadre de bordereaux des prix et d'estimatif, planning prévisionnel),
- Assister le client pour la sélection des entreprises et l'analyse technique des offres.

G 3 – Etudes géotechnique d'exécution :

- Définir si nécessaire une mission G 0 complémentaire, en assurer le suivi et l'exploitation des résultats,
- Etudier dans le détail les ouvrages géotechniques : notamment validation des hypothèses géotechniques, définition et dimensionnement (calculs justificatifs), méthodes et conditions d'exécution (phasages, suivi, contrôle).

ANNEXE 2 au REGLEMENT

Les DTU

Les DTU, ou Documents Techniques Unifiés, sont des documents qui contiennent les règles techniques relatives à l'exécution des travaux de bâtiment. Ils sont reconnus et approuvés par les professionnels de la construction, servent de référence aux experts des assurances et des tribunaux. Leur non-respect peut entraîner l'exclusion des garanties assurées.

Les DTU constituent des cahiers des charges types pour la construction traditionnelle.

Fondations :

DTU 13-3 : travaux des dallages béton,

DTU 13-11 : fondations superficielles : dosage du béton,

DTU 13-12 : règles pour le calcul des fondations superficielles courantes.

Maçonnerie :

DTU 20-1 : concerne les ouvrages en maçonnerie de petits éléments (parois et murs).

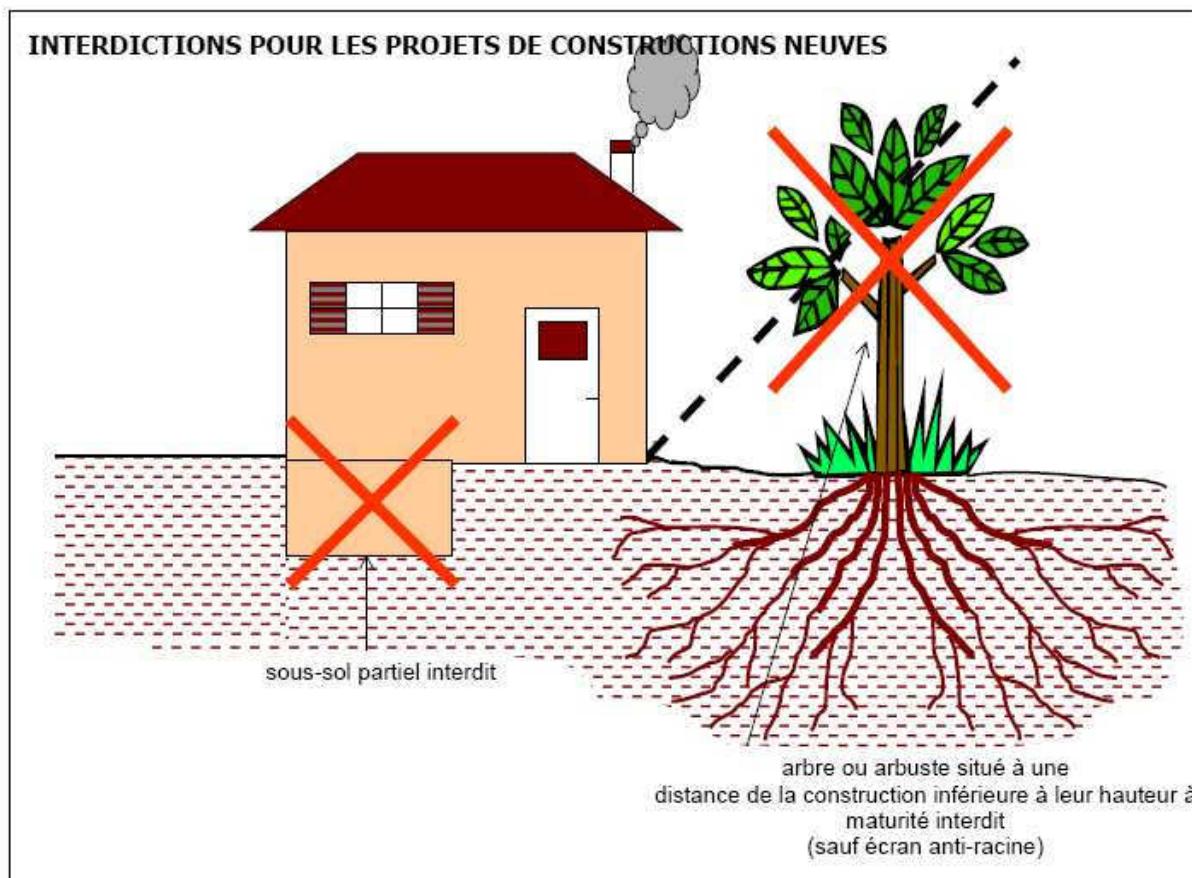
Assainissement autonome :

DTU 64-1 : norme destinée à ce que les dispositifs d'assainissement ne polluent pas les ressources naturelles en eau.

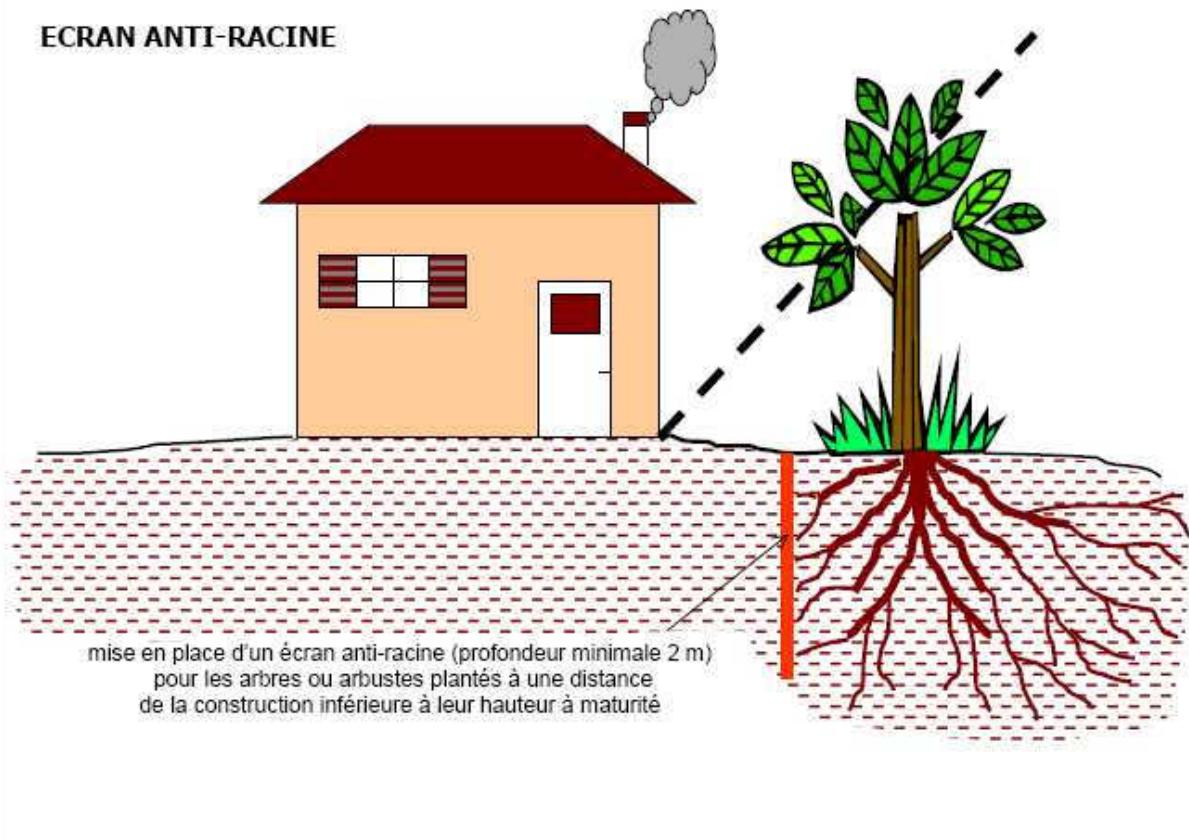
ANNEXE 3 au REGLEMENT

Illustration des principales dispositions réglementaires de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait - gonflement

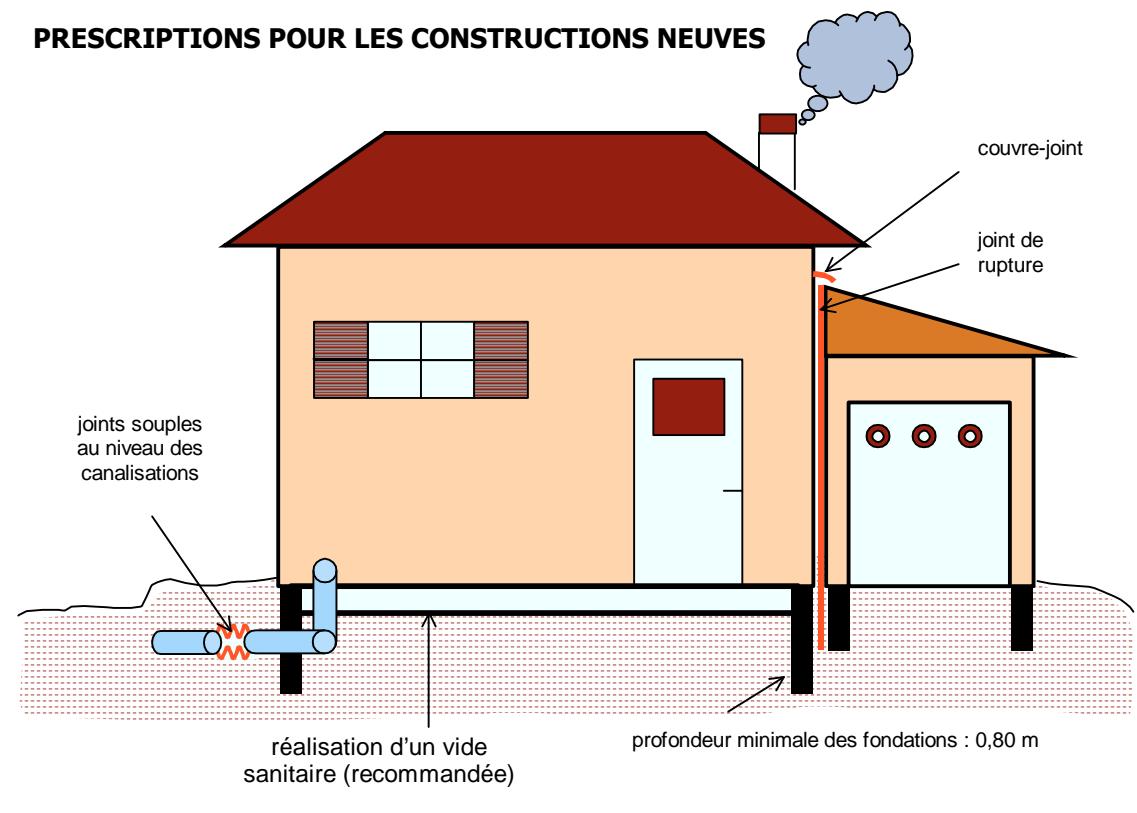
Les illustrations qui suivent présentent une partie des prescriptions et recommandations destinées à s'appliquer dans la zone réglementée par le PPR. Suivant le type de construction (existante ou projetée) certaines de ces mesures sont obligatoires, d'autres seulement recommandées, et l'on se reportera donc au règlement pour obtenir toutes précisions nécessaires.



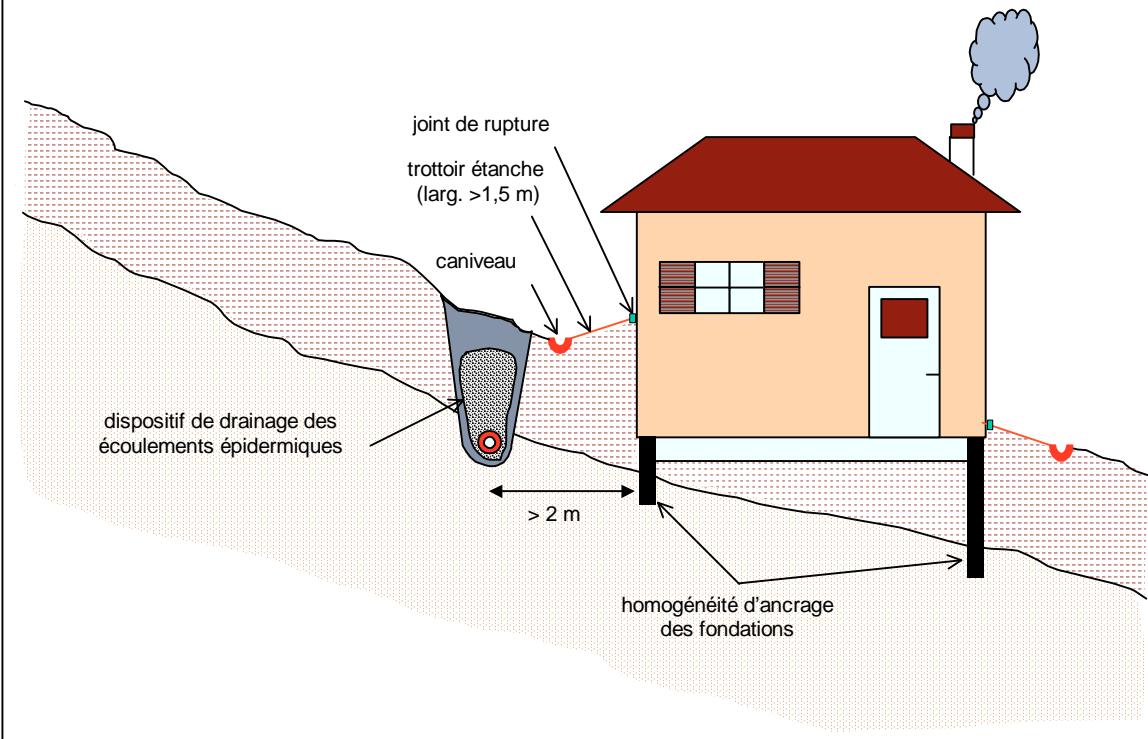
ECRAN ANTI-RACINE



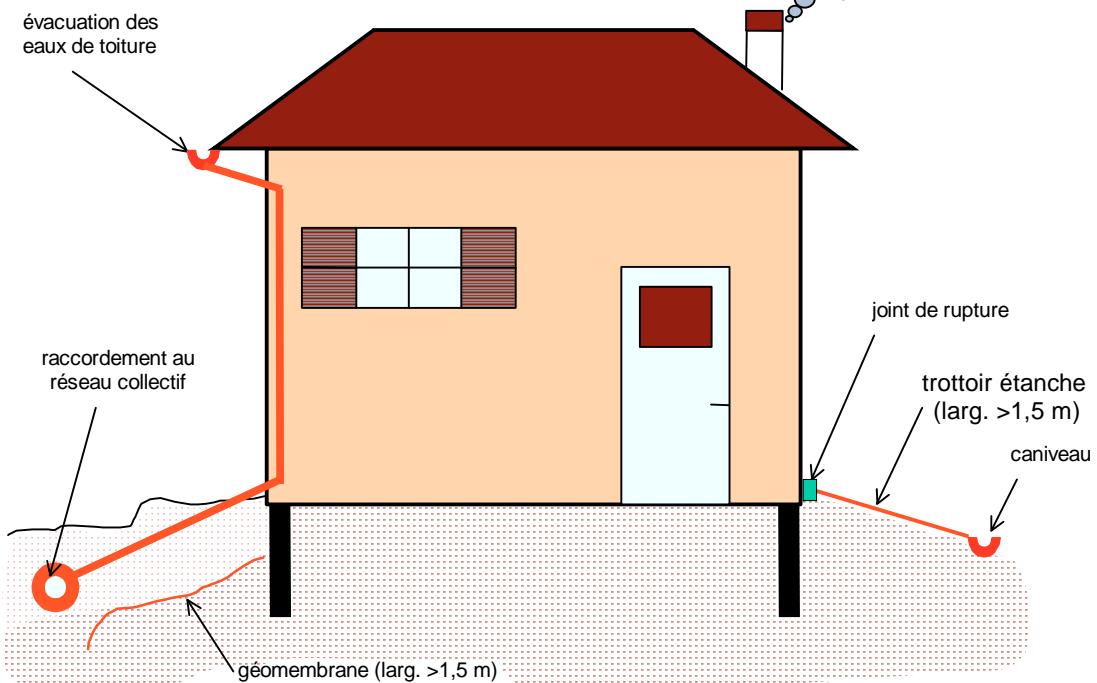
PRESCRIPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES



PREScriptions POUR LES TERRAINS EN PENTE



RECUPERATION DES EAUX DE PLUIES



ACCUSE DE REMISE DU DOSSIER DE L'EXPLOITANT

Je soussigné(e) M

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 6 - 10, rue Amiral Galibert - 81100 CASTRES à usage de résidence services pour seniors.

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 Les Herboristes

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)

A
Le ,

RSS LES HERBORISTES à CASTRES

PROMESSE DE PRISE A BAIL COMMERCIAL MEUBLE

Par la présente, la société **DOMITYS SAS** s'engage irrévocablement pour le compte de sa filiale Les Herboristes auprès de

, demeurant à

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

de type

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, en 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 _____, dument 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 précédent 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 incomant.

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, dans un délai d'un (1) mois suivant un commandement de payer délivré par acte extrajudiciaire qui serait resté sans effet, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user (i) du bénéfice de la présente clause et (ii) dudit délai d'un (1) mois susvisé pour faire 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/ »](http://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)

PROBLEME



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, paumelettes 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) Eviers 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.

B

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 dument 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 e 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 Mandant

le Mandataire

PRO[®]

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

**RSS LES HERBORISTES A CASTRES
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 6 - 10, rue Amiral Galibert - 81100 CASTRES à usage de résidence services pour seniors.

Ci-après « **L'Acheteur** »

Reconnaît 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 en exemplaires 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 Seniors 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 SCCV CASTRES LES HERBORISTES.

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.



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 SCCV CASTRES LES HERBORISTES.

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 POINCARE (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. À 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 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.

.



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 bâties 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.



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.



B



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.

**SCCV CASTRES LES
HERBORISTES****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
En..... exemplaires

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

ANNEXE A LA PROMESSE DE PRISE A BAIL

Offre promotionnelle « STARTING-BLOCK »

Actualisation de loyer pendant la durée des travaux

Valable du 03/04/2023 au 31/07/2023

RESERVATAIRE :

RESIDENCE :

LOT(S)N° :

ANNEXE(S) N° :

Dans le cadre de l'acquisition en l'état futur d'achèvement du bien référencé ci-dessus, le RESERVATAIRE a choisi de bénéficier de l'offre promotionnelle « STARTING-BLOCK – *Actualisation de loyer pendant la durée des travaux* » proposée par le RESERVANT en accord avec le futur Exploitant DOMITYS.

Description et conditions de l'offre :

Actualisation annuelle de 2% du loyer HT à compter de la signature de la VEFA jusqu'à la livraison telle que prévue à l'acte de VEFA, dans la limite de deux (2) actualisations maximum, sous réserve du paiement effectif des appels de fonds par l'investisseur dans les délais fixés à l'acte.

Offre réservée aux investisseurs en meublé sur un programme immobilier neuf de Résidence Services Seniors DOMITYS, valable pour toute signature du contrat de réservation entre le 03/04/2023 et le 31/07/2023, cumulable avec les autres offres en cours.

Mise en œuvre :

L'actualisation sera appliquée par année civile postérieure à celle de signature de la VEFA, sur le loyer HT figurant dans la promesse de prise à bail, signée concomitamment au contrat de réservation. Le bail commercial, comportant le loyer tel qu'actualisé selon les modalités de l'offre décrite ci-dessus, sera signé à la livraison.

A,
le

LE RESERVATAIRE

DOMITYS

Lu et approuvé (mention manuscrite)
+ Signature

Signature

« 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/ »