

VOTRE DOSSIER DE RÉSERVATION



SPECIMEN

ATTESTATION SIGNATURE ÉLECTRONIQUE



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

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

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

Vous trouverez ci-dessous les signatures numériques.

Réservataire

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

Co-réservataire

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

Contre signature du dossier par Domitys Invest

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

SPECIMEN

DOSSIER DE RÉSERVATION

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DU RÉSERVATAIRE :

1

COMPLÉTEZ LES DOCUMENTS SUIVANTS

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

2

INTÉGREZ AU DOSSIER DE RÉSERVATION ET FAIRE PARAPHER

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

3

RASSEMBLEZ LES DOCUMENTS SUIVANTS

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

4

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

DOMITYS INVEST
27 rue James Watt 37200
TOURS



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

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

SPECIMEN

FICHE CONNAISSANCE CLIENT ET FICHE PROJET

SPECIMEN

FICHE CONNAISSANCE CLIENT

Les informations collectées resteront strictement confidentielles

VOTRE CONSEILLER

Prénom et Nom Société

VOTRE IDENTITÉ

VOUS

Civilité ☐ Monsieur ☐ Madame

Nom Nom de jeune fille

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

Date de naissance Lieu de naissance Département

Nationalité

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

Adresse

Code postal Ville Pays

E-mail

Tél. portable Tél. domicile

Vous êtes ☐ En activité ☐ Retraité(e) ☐ Politiquement exposé*

Profession actuelle

Ancienne profession

Fonction exposée

Code CSP Revenus annuels nets

Êtes-vous déjà loueur en meublé ? ☐ Oui ☐ Non

Si Oui, quel est votre régime fiscal ☐ Micro BIC ☐ Réel

VOTRE CONJOINTE(E)

Civilité ☐ Monsieur ☐ Madame

Nom Nom de jeune fille

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

Date de naissance Lieu de naissance Département

Nationalité

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

Adresse

Code postal Ville Pays

E-mail

Tél. portable Tél. domicile

Vous êtes ☐ En activité ☐ Retraité(e) ☐ Politiquement exposé

Profession actuelle

Ancienne profession

Fonction exposée

Code CSP Revenus annuels nets

Êtes-vous déjà loueur en meublé ? ☐ Oui ☐ Non

Si Oui, quel est votre régime fiscal ☐ Micro BIC ☐ Réel

SITUATION FAMILIALE

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

Date et lieu de mariage le à

Date et lieu de pacs le à

Régime matrimonial

Date et tribunal du jugement de divorce le à

VOS OBJECTIFS

Quels sont vos objectifs en matière d'investissement ? (Vous avez la possibilité de cocher plusieurs cases)

☐ Vous constituer un patrimoine pour en disposer à terme (projet futur) ☐ Transmettre un capital : préparer votre succession

☐ Disposer de revenus complémentaires futurs pour votre retraite ☐ Diversifier votre patrimoine

☐ Disposer de revenus complémentaires immédiats ☐ Réduire vos d'impôts

☐ Autres :

Votre situation financière vous permet-elle d'épargner une partie de vos revenus ? ☐ Oui ☐ Non

Quelle est la part des actifs financiers dans votre patrimoine total ?

☐ Inférieur à 10% ☐ Entre 10 et 25% ☐ Entre 25 et 50% ☐ Supérieure à 50%

Quelle est la part des actifs immobiliers dans votre patrimoine total

☐ Inférieur à 10% ☐ Entre 10 et 25% ☐ Entre 25 et 50% ☐ Supérieure à 50%

Avez-vous déjà réalisé des placements financiers/immobiliers avec un conseiller en investissement ? ☐ Oui ☐ Non

Avez-vous déjà réalisé des placements financiers/immobiliers sans un conseiller en investissement ? ☐ Oui ☐ Non

CONFIDENTIALITÉ ET TRAITEMENT DES DONNÉES

Les informations recueillies sur ce formulaire sont enregistrées dans des fichiers informatisés par la société DOMITYS INVEST, filiale de la société AEGIDE (42 av. Raymond Poincaré 75116 PARIS) responsable de traitement, pour : répondre à votre demande en matière de conseil en investissements immobiliers et financiers (base légale: l'exécution de mesures précontractuelles et l'établissement du contrat) ; établir des statistiques de données agrégées. Les données collectées seront communiquées aux seuls destinataires suivants : les services internes chargés d'établir et de suivre les projets d'investissement ; aux prestataires pouvant intervenir dans le projet (notaire du programme, et expert-comptable le cas échéant...). En cas de réalisation du projet d'investissement, les données sont conservées pendant toute la durée du contrat, augmentée des délais de garantie légale (biennale et décennale). A défaut, les données sont conservées pendant une durée de 3 ans à compter du dernier contact. Vous pouvez accéder aux données vous concernant, les rectifier, demander leur effacement ou exercer votre droit à la limitation du traitement de vos données. Vous pouvez aussi vous opposer au traitement de vos données à des fins statistiques. Vous pouvez également exercer votre droit à la portabilité de vos données. Consultez le site cnil.fr pour plus d'informations sur vos droits. Pour exercer ces droits ou pour toute question sur le traitement de vos données, vous pouvez contacter notre service chargé de l'exercice de ces droits) : dpo@domitys-invest.fr. Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.

SIGNATURE(S)

J'atteste de l'exactitude des informations ci-dessus et je reconnais avoir été informé que celles-ci sont obligatoires.

Fait le

À

Vous

Vote conjoint(e)

ANNEXE

NOMENCLATURE DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES (CSP)

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

DÉFINITION DES PERSONNES POLITIQUEMENT EXPOSÉES* (PPE)

2.1 Les fonctions concernées sont les suivantes :

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

2.2 Les personnes concernées sont les suivantes :

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

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

FICHE PROJET D'INVESTISSEMENT LOCATIF MEUBLÉ

VOTRE INVESTISSEMENT

Type d'investissement :

☐ LMP☐ LMNP Classique☐ Censi Bouvard

MODE DE DÉTENTION

☐ En propre Quotité acquéreur..... % Quotité co-acquéreur%☐ En société Si la case en « Société » est cochée, merci de remplir l'encadré personne morale

PERSONNE MORALE

Dénomination sociale
Formule juridique Capital social
Adresse du siège sociale
Code postal Ville
Numéro de RCS Lieu du RCS
Représentant légal En sa qualité de
E-mail du représentant légal Tél. portable

CARACTÉRISTIQUES DE VOTRE INVESTISSEMENT

PROGRAMME IMMOBILIER

..... à
Numéro(s) de lot
Niveau(s) de logement
Type(s) de logement
Surface(s) habitable(s)
Surface de(s) terrasse(s)/balcon(s)
Surface de(s) jardin(s)
Numéro(s) de(s) parking
Numéro(s) de(s) cellier (s)/cave (s)

VOS CONDITIONS D'INVESTISSEMENT

	Valeur HT	Montant TVA	Valeur TTC
Prix du ou des logement(s) (A)			
Prix du ou des parking(s) (B)			
Prix de de la ou des cave(s) (C)			
Prix de vente total promoteur(=A+B+C)			
Estimation des frais d'actes			
Frais d'établissement de RCP			
Prix des meubles			
Loyer annuel pris à bail			

LE FINANCEMENT DE VOTRE INVESTISSEMENT

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

INFORMATIONS SUR L'ORIGINE DES FONDS

(Vous avez la possibilité de cocher plusieurs cases) Montant Précision sur l'origine des fonds

☐ Épargne	.....	.....
☐ Donation/héritage	.....	.....
☐ Vente d'actifs immobiliers	.....	.....
☐ Cession d'actifs financiers	.....	.....
☐ Cession d'actifs professionnels	.....	.....
☐ Réemploi de fonds	.....	.....
☐ Gain au jeu	.....	.....
☐ Prestations/indemnités	.....	.....
☐ Autres	.....	.....

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

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA SIGNATURE DE VOTRE INVESTISSEMENT

- Acceptez-vous de signer votre dossier de réservation par voie électronique ? ☐ Oui ☐ Non
- Comment souhaitez-vous recevoir votre code d'authentification pour la signature électronique ? ☐ E-mail ☐ SMS
- Autorisez-vous le Notaire du programme à vous notifier votre projet d'acte en lettre recommandée électronique ? ☐ Oui ☐ Non
- Souhaitez-vous être assisté par votre Notaire pour la signature des actes authentiques ? ☐ Oui ☐ Non
Si oui, veuillez préciser le nom de votre Notaire et l'adresse de son étude
Maître de l'étude de à
- Je suis déjà Loueur en meublé et mon activité est déjà gérée par un cabinet d'expert-comptable
Veuillez préciser son nom et l'adresse de son cabinet :
Cabinet à
- Je souhaite confier la mission comptable et fiscale de mon activité de Loueur en Meublé à la société Immokip Compta, partenaire de Domitys Invest ☐ Immokip
- J'autorise DOMITYS INVEST à communiquer les éléments concernant cet investissement au cabinet d'expertise comptable définie ci-dessus. ☐ Oui ☐ Non

JUSTIFICATIFS À JOINDRE POUR QUE VOTRE DOSSIER SOIT COMPLET

- ☐ La copie d'une pièce d'identité en cours de validité pour chaque acquéreur
- ☐ Un justificatif de domicile de moins de 3 mois pour chaque acquéreur
- ☐ Un Kbis certifié conforme et un extrait des statuts en cas d'acquisition par une personne morale
- ☐ Un justificatif de virement d'un montant de **1000€ pour un T1, 2000€ pour un type 2, 3000€ pour un type 3** à l'ordre de **Maître CHEVRON**

☐ le(s) justificatif(s) d'origine(s) de fonds en cas d'apport total ou partiel

SIGNATURE(S)

J'atteste de l'exactitude des informations ci-dessus et je reconnais avoir été informé que celles-ci sont obligatoires.

Fait le	Acquéreur	Co-acquéreur
À		

SPECIMEN

DÉCLARATION SUR L'HONNEUR DE L'ORIGINE DES FONDS



SPECIMEN

Déclaration sur l'honneur de l'origine des fonds

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

IDENTITÉ

ACQUÉREUR

☐ Mme ☐ M.

Nom :

Prénom(s) :

ACQUÉREUR 2 (le cas échéant)

☐ Mme ☐ M.

Nom :

Prénom(s) :

IDENTITÉ DE L'ACQUÉREUR

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

Si non, identité du titulaire du compte :

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

- ☐ Tiers « Famille » (préciser le lien de parenté).....
☐ Institutionnel (société de Bourse, Banque, Notaire, Avocat,...).....
☐ Autre tiers (préciser la nature du lien)

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

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

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

OPÉRATION

Montant du versement :

Vous atteste les fonds versés par :

- ☐ Chèque émis par le client ☐ Chèque émis par un tiers
☒ Virement du compte du client ☐ Virement du compte d'un tiers

En provenance :

- ☒ Métropole ☐ DOM-TOM ☐ Étranger :

Émanant de l'établissement suivant :

- ☐ Donation / Héritage (Acte notarié ou copie du courrier avec l'objet du règlement et du chèque émis par le notaire)
☐ Gain au jeu (Copie de la lettre chèque)
☐ Épargne (Relevé de portefeuille ou de comportement ou copie de l'avis d'imposition sur demande)
☐ Vente d'un bien immobilier (Acte notarié ou copie de l'Acte de vente et/ou du chèque émis par le notaire)
☐ Prestations / indemnités (Copie des bulletins de salaires ou du courrier ou du chèque émis par l'entreprise)
☐ Vente de société (Acte de vente)
☐ Vente d'actifs mobiliers (Acte notarié ou copie du relevé d'opération de vente des titres)
☐ Réemploi des fonds (Copie du relevé d'opération)
☐ Autre (Tout justificatif mentionnant le montant et l'origine du versement) :

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

DÉCLARATION

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

Fait à

Le

Signature(s) de

«Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements fournis sur le présent document»

Nom et Prénom du conseiller :

Signature du conseiller

B

SPECIMEN

CONTRAT DE RÉSERVATION

SPECIMEN



CONTRAT DE RESERVATION

RSS LES HERBORISTES – CASTRES

Réservataire(s) acquéreur :

Co-acquéreur :

Se compose de :

Conditions particulières et générales

Notice descriptive

Plan(s) du lot

Plan(s) du parking

Plan(s) du cellier

Plan de masse

État des risques naturels et technologiques

Mécanisme récupération TVA + Kit comptable proposé

Dossier exploitant (projet) : bail commercial meublé, liste mobilier, commande mobilier Annexe 1 – Mandat de facturation

Annexe 2 – Répartition des charges, impôts et taxes, réparations liées aux locaux meublés

Annexe 3 – Echancier prévisionnel

Annexe 4 – Obligation d'assurance

Annexe 5 – Entretien des équipements – investissement logement nu

Contrat d'adhésion au Club et aux services DOMITYS – investissement logement nu

Votre Conseiller commercial :

Tél :

Mail :

Adresse :

Lieu de conclusion du contrat : Bureau de vente ou local professionnel du commercialisateur

Date de conclusion du contrat ://

VENDRE

ACHETER

LOUER

GERER

> CONDITIONS PARTICULIÈRES

Entre :

LE RESERVANT, SCCV CATRES LES HERBORISTES, Société civile de construction vente, au capital de 1000 €, dont le siège social est à 25 allé Vauban – CS 50068 – 59562 La Madeleine Cedex, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 884 139 718, **Représenté par** la société : NEXITY LOGEMENT

Et/ou AEGIDE PROMOTION, SARL au capital de 179 280 €, dont le siège social est à Paris (75116), 42 avenue Raymond Poincaré, immatriculé au RCS de Paris sous le numéro 432 085 389, représentée par Monsieur Jean- Marie FOURNET, Gérant.

Et

LE RESERVATAIRE,

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

.....

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

.....

1- Projet sis à : CASTRES – 4 6 ET 10 RUE AMIRAL GALIBERT 81100 CASTRES

• Nombre de logements prévus : 125 logements collectifs ainsi que des locaux de services DOMITYS.

• N° de Permis de construire : PC n° 081 065 20 B1070 déposé le 30/06/2020

• Schéma d'accèsion : Copropriété

• Notaire(s) des ventes : Maître Matthieu JALOUX – 104 avenue des Champs Elysées – 75008 PARIS

• Destination des biens : ☐ Résidence principale ☐ Investissement locatif nu ☒ Investissement meublé

• Désignation des lots réservés :

Lot / Type	Numéro	Surfaces prévisionnelles (habitable, annexes, terrain)	Prix TTC TVA 20%
Appartement			€
Balcon, loggia, terrasse			€
Parking(s)			€
Cave/Cellier			€
PRIX TOTAL TTC			€
PRIX TOTAL HT			€

2- Prix global TTC (en lettres) :

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

Conditions particulières :

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

VENDRE

ACHETER

LOUER

GERER

B

3- Délai prévisionnel de la signature de l'acte : 6 mois

4- Trimestre prévisionnel d'achèvement et de livraison : 3T 2025

5- Echelonnement prévisionnel du prix global TTC en % :

Le prix sera payé suivant l'échéancier ci-dessous :

	% Appel de fonds	CUMUL
A la signature de l'acte notarié	5%	5%
A la déclaration d'ouverture de chantier	10%	15%
Au démarrage des fondations	10%	25%
A l'achèvement des fondations	10%	35%
A l'achèvement du plancher bas du RDC	10%	45%
A l'achèvement du plancher haut du RDC	10%	55%
A la mise hors d'eau	15%	70%
Au démarrage du cloisonnement	14%	84%
A l'achèvement des travaux	11%	95%
A la livraison et remise des clefs	5%	100%

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

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

Par virement d'un montant de€ sur le compte du notaire de l'opération

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

> CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AUX PRÊTS

1) CONDITION SUSPENSIVE (I)

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

- D'un montant de :
- au taux maximum de % (hors assurances)
- sur une durée maximum de :années
- auprès de l'organisme (Ou tout autre organisme de prêt pouvant se substituer)

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

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

VENDRE

ACHETER

LOUER

GERER

B

→ OBLIGATION DU RESERVATAIRE

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

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

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

→ REALISATION DE LA CONDITION

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

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

OU

2) PAIEMENT COMPTANT (I)

Par application de l'article L312-17 du Code de la Consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que pour le financement du logement faisant l'objet de la présente réservation, il n'envisage pas de contracter un emprunt ; ce financement doit être assuré par la totalité de ses deniers personnels, ou assimilés. Il apposera ci-après avant sa signature la mention suivante :

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

(I) Rayer la mention inutile

> CONDITIONS GÉNÉRALES

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

VENDRE

ACHETER

LOUER

GERER

B

ARTICLE R 261-28

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

ARTICLE R 261-29

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

ARTICLE R 261-30

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

ARTICLE R 261-31

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

CADUCITÉ DU CONTRAT :

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

DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX :

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

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

PRIX :

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

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

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

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

VENDRE ACHETER LOUER GERER

ACTUALISATION DU PRIX :

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

Au cas où l'acte authentique n'aurait pas été signé par le **RÉSERVATAIRE** à l'expiration du délai d'un mois susvisé, le prix sus-indiqué pourra, à la seule demande du **RESERVANT**, être actualisé en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

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

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

Si le **RESERVATAIRE** envisage de se soumettre au régime LMP/LMNP et/ou au dispositif dit Censi-Bouvard (article 199 services du CGI), ces dispositions ci-après s'appliquent.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMATION AU RESERVATAIRE :

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

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

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

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

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

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

GESTION DE LA RESIDENCE :

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

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

VENDRE ACHETER LOUER GERER

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

Achat du mobilier :

Le **RESERVATAIRE** s'engage irrévocablement à acquérir auprès l'exploitant de la résidence Domitys, le mobilier garnissant le ou les bien(s) objet du présent contrat de réservation, dont la liste et le prix de vente figurent dans le dossier émanant du gestionnaire remis à l'acquéreur concomitamment à la signature du contrat de réservation.

DOSSIER EMANANT DE L'EXPLOITANT DE LA RESIDENCE :

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

Ce dossier contient :

- L'accusé de remise du « dossier » de l'exploitant
- Le modèle de contrat d'abonnement au club Domitys (conditions générales et particulières, bulletin d'adhésion)
- Le modèle de bail commercial meublé,
- L'engagement de l'exploitant à prendre à bail meublé les biens acquis par le **RESERVATAIRE** et l'engagement de l'exploitant sur le montant du loyer,
- La liste et le descriptif du mobilier meublant le logement,
- Le bon de commande du mobilier avec les prix de vente.

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

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

CONCLUSION DE LA CONVENTION DÉFINITIVE

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

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

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

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

VENDRE ACHETER LOUER GERER

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

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

- a) L'acquisition sera garantie conformément aux articles R 261-17 à R 261-21 du CCH par l'intervention d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société de caution mutuelle ; ou bien, cette garantie pourra résulter des conditions propres à l'opération telles que définies aux articles R 261-18 et R 261-19 du CCH.
- b) L'entrée en jouissance aura lieu après achèvement et paiement du solde du prix.
- c) Financement : le **RÉSERVATAIRE** déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement et du paiement des sommes exigibles.
- d) Le prix sera stipulé payable, en fonction de l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation sans pouvoir excéder 35 % aux fondations, 70 % au hors d'eau, 95 % à l'achèvement et ce conformément au tableau d'échelonnement visé au paragraphe 5) des conditions particulières. La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte conformément à l'échelonnement visé aux conditions particulières, le solde du prix stipulé payable après la signature de l'acte de vente sera exigible par fraction conformément au dit échelonnement.
- e) Inscription de privilège pourra être prise au profit du vendeur qui se réservera également l'action résolutoire.
- f) Tout versement non effectué à une échéance donnera lieu à un intérêt de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Le versement de cet intérêt devra intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette stipulation ne peut en aucun cas valoir accord de délai de règlement.
- g) Les délais de livraison seront reportés en cas de survenance de cas de force majeure ou de causes légitimes telles que : les intempéries, la grève, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire d'une ou des entreprises, les injonctions administratives d'interrompre les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.
- h) Le **RÉSERVANT** conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage et aura pouvoir irrévocable de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitution de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de dispositions et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné aux conditions particulières.
- i) La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit, les frais et honoraires du notaire ainsi que les frais de rédaction, d'établissement et de publication du règlement de copropriété, statuts d'ASL, cahier des charges seront à la charge de l'acquéreur.
- j) En raison des dangers existant sur tout le chantier, le **RÉSERVATAIRE** s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le **RÉSERVANT**, sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, le **RÉSERVATAIRE** s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le **RÉSERVANT**.

VENDRE

ACHETER

LOUER

GERER

B

- k) Dans l'hypothèse où l'achèvement des travaux serait intervenu avant la signature de l'acte authentique de vente, cette dernière ne pourra revêtir que la forme juridique d'une vente achevée. Toutefois, cette vente sera assujettie à l'article L 261-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, rendant ainsi applicable la garantie prévue par l'article 1646-1 du Code Civil.
- l) Une tolérance de 5% sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux surfaces et au cotes des plans annexés à l'acte de vente.

DÉPÔT DE GARANTIE :

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

1. S'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise.
2. Sera immédiatement restituée sans indemnité de part ni d'autre au bénéficiaire de la présente réservation, en cas d'usage de son droit de rétractation, dans le délai de 10 jours prévu par l'Article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
3. Sera restituée sans indemnité de part ni d'autre au bénéficiaire de la présente réservation dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'Article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation :
 - en ce compris celui relatif à toute augmentation du prix sans application de la franchise légale de 5%,
 - et le cas échéant, dans les quinze jours, si la condition suspensive prévue à l'article L312-16 du Code de la Consommation n'est pas réalisée, sans préjudice pour le **RÉSERVANT** d'obtenir réparation de la faute commise par le **RÉSERVATAIRE** pour non-respect de ses engagements en matière d'obtention de prêt.
4. Sera acquise au **RÉSERVANT** qui ne pourra demander une quelconque autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le **RÉSERVATAIRE** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées aux 2) et 3) du présent paragraphe (voir aussi paragraphe « Conclusion de la vente Définitive »).
5. Ne constitue pas des arrhes au sens de l'Article 1590 du Code Civil.

DELAÏ DE RETRACTATION :

ARTICLE 72 de la loi numéro 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain codifié à l'article L271-1 du CCH modifié par la loi n°2006-872 du 13/07/2006 dite loi ENL

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

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

GARANTIES :

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

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

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

GARANTIE PHONIQUE

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

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

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

GARANTIE BIENNALE (Article 1792-3 du Code Civil)

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

GARANTIE DECENNALE (Article 1792 et 1792-2 du code civil)

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

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

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

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

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

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

Pour une personne physique :

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

Pour une personne morale :

- Kbis de moins de 3 mois
- Statuts à jour
- Mandat/pouvoir – Pièce d'identité du signataire en cours de validité, comportant photo et signature
- Pièce d'identité du dirigeant social et de chaque associé détenant plus de 25% de parts ou actions de la société, en cours de validité, comportant photo et signature.

ÉLECTION DE DOMICILE :

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

JURIDICTION COMPETENTE :

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

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

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

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES :

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

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

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

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

VENDRE ACHETER LOUER GERER

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

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

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

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

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

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

«

»

Fait en exemplaires,
Dont un remis immédiatement au RESERVATAIRE

Le réservant
A ,
Le

(lu et approuvé) :
« Lu et approuvé »

Signature :

Le réservataire
A ,
Le

(lu et approuvé) :

Signature :

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

M., Mme ou Melle :
 Demeurant à :
 Société: **SAS NEXITY IR PROGRAMMES MIDI PYRENEES « 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 crédité sur le compte dont RIB ci-dessous.

Dans les références du virement, devront apparaître :

- **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										
 Caisse des Dépôts	Trésorerie Générale 94 Bd Béranger 37032 TOURS CEDEX 1			Domiciliation : SIEGE SOCIAL						
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
				40031	00001	0000141289Z	45			
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
				FR43	4003	1000	0100	0014	1289	Z45
SCP MARTINI, CHEVRON ET BEAUJARD NOTAIRES ASSOCIES 7 RUE DU CEDRE 37230 FONDETTES				Identifiant International de la Banque (BIC)						
				CDCG FR PP						

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, incessible, 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)

VENDRE

ACHETER

LOUER

GERER

B

> ÉTAT – CIVIL DU RESERVATAIRE

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

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

Situation actuelle* : Propriétaire Locataire → Charges mensuelles : €

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

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

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

La signature des actes se fera : sur place par procuration

VENDRE ACHETER LOUER GERER

B

> ELEMENTS EN VUE DU FINANCEMENT

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

	EMPRUNTEUR	CO-EMPRUNTEUR
Ressources Annuelles (dont détail annuel)	€	€
Salaire net annuel	€	€
BIC, BNC, BA	€	€
Révenus fonciers bruts	€	€
Autres	€	€
TOTAL	€	€

2- Financement prévisionnel

Crédit

Comptant

3- Coût de l'opération

€

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

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

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

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

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

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

Observations :

VENDRE

ACHETER

LOUER

GERER

B

SPECIMEN

SPECIMEN

NOTICE DESCRIPTIVE



SPECIMEN



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 Ulérieure 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 percolement sur les voiles périmétriques.
- Dans le cas de pieux sécant, la désolidarisation complète du dallage avec les parois périphériques afin de récupérer tout percolement 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 manufacturés.
- 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 boîtes 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 étanchées 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 ragréage 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 seniors.

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 surfacage 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 béquilles 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 palières seront à âme pleine, épaisseur 40mm, poignée à bec de canne en alu brossé, microviseur, 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 béquille 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 palières 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 tiroir/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 (**P**olychlorure de **V**inyle). Un manchon sera mis en place pour la pose éventuelle d'un compteur individuel. La distribution intérieure sera en tubes, en cuivre, en **P**olyéthylène **R**éticulé 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 (**P**oly**ch**lorure de **V**inyle) 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 3RJ45 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

- Dégagement

1 ou 2 point(s) d'éclairage type DCL en plafond, suivant la longueur du dégagement, 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 (plaque 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 rafraîchit (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/rafraichissement 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 chaînes 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 coté 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.

SPECIMEN



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 ferrailé 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 (gainés, 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 vêtues, 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 vêtements et miroirs et peintures et positionnera les différents éléments de décoration de type spots encastrés, appliques, miroirs et vêtements 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'éclairement 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 béquilles 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 PORTES 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 béquilles 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).
Manœuvre : 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 palières seront peintes aux étages, et la porte du rez-de-chaussée sera en inox ou autre suivant prescription de l'architecte d'intérieure.
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 rafraîchit (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 COMTAGES 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.

ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTION

SPECIMEN

Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : 1376156

Réalisé par Agence RENNES

Pour le compte de ALLO DIAGNOSTIC

Date de réalisation : 9 décembre 2021 (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

Vendeur

SCCV CASTRES LES HERBORISTES



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 SEIPIPROD	approuvé	06/09/2013	non	non	p.4
PPRt	Effet de surpression SEIPIPROD	approuvé	06/09/2013	non	non	p.4
PPRt	Effet toxique SEIPIPROD	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	-	-

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	60 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 ce tableau de synthèse sont données à titre informatif.

Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non	-
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Non	-
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Non	-

B

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.....	10
Annexes.....	11

SPÉCIMEN

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 : 09/12/2021

2. Adresse

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

oui ☐ non ☐

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

Faible avec facteur de transfert

Faible

zone 3 ☒

zone 2 ☐

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

le

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*

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



Inondation

PPRn Inondation, révisé le 10/01/2018

Non concerné*

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

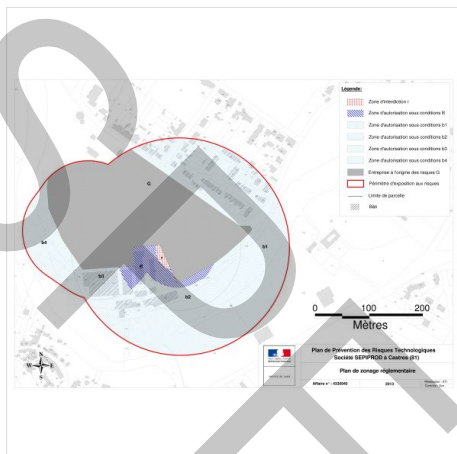


Cartographies ne concernant pas l'immeuble

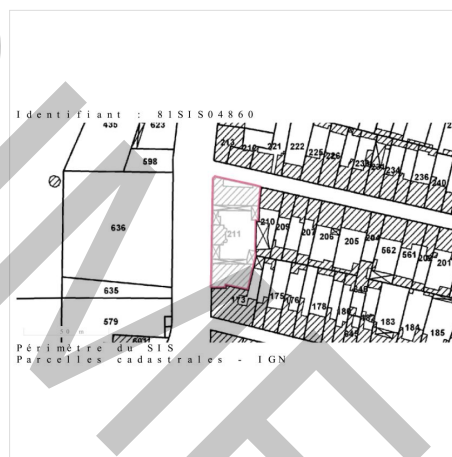
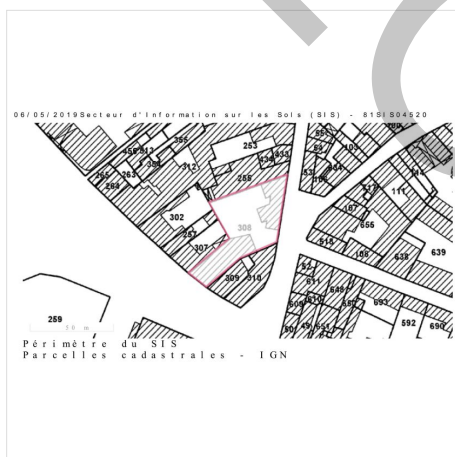
Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

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

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
81100 Castres
France

Etabli le : _____

Vendeur : _____

Acquéreur : _____

SCCV CASTRES LES HERBORISTES

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

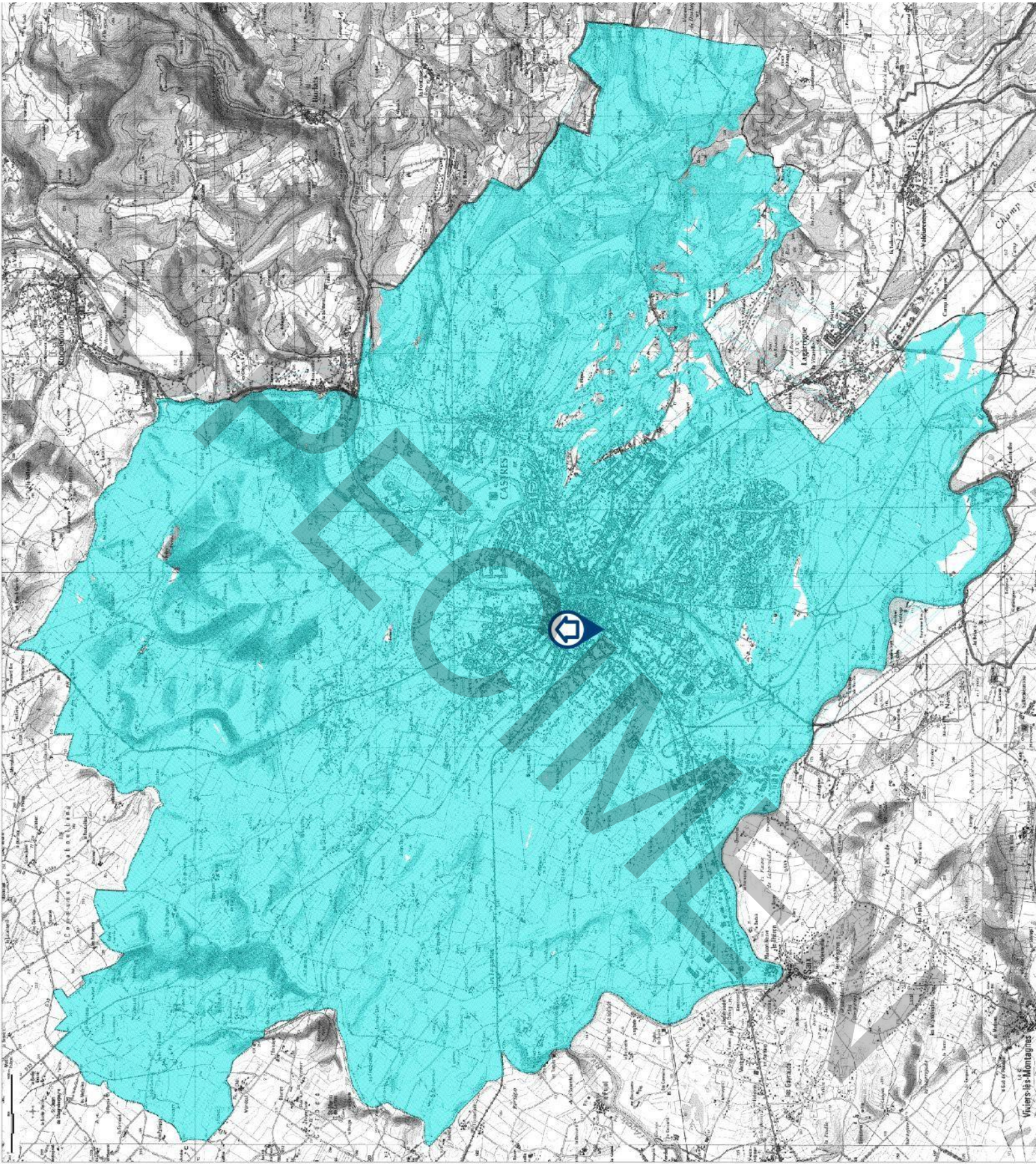
- > Arrêté Préfectoral départemental n° 2012264-0003 du 20 septembre 2012
- > Règlement du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 13/01/2009

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

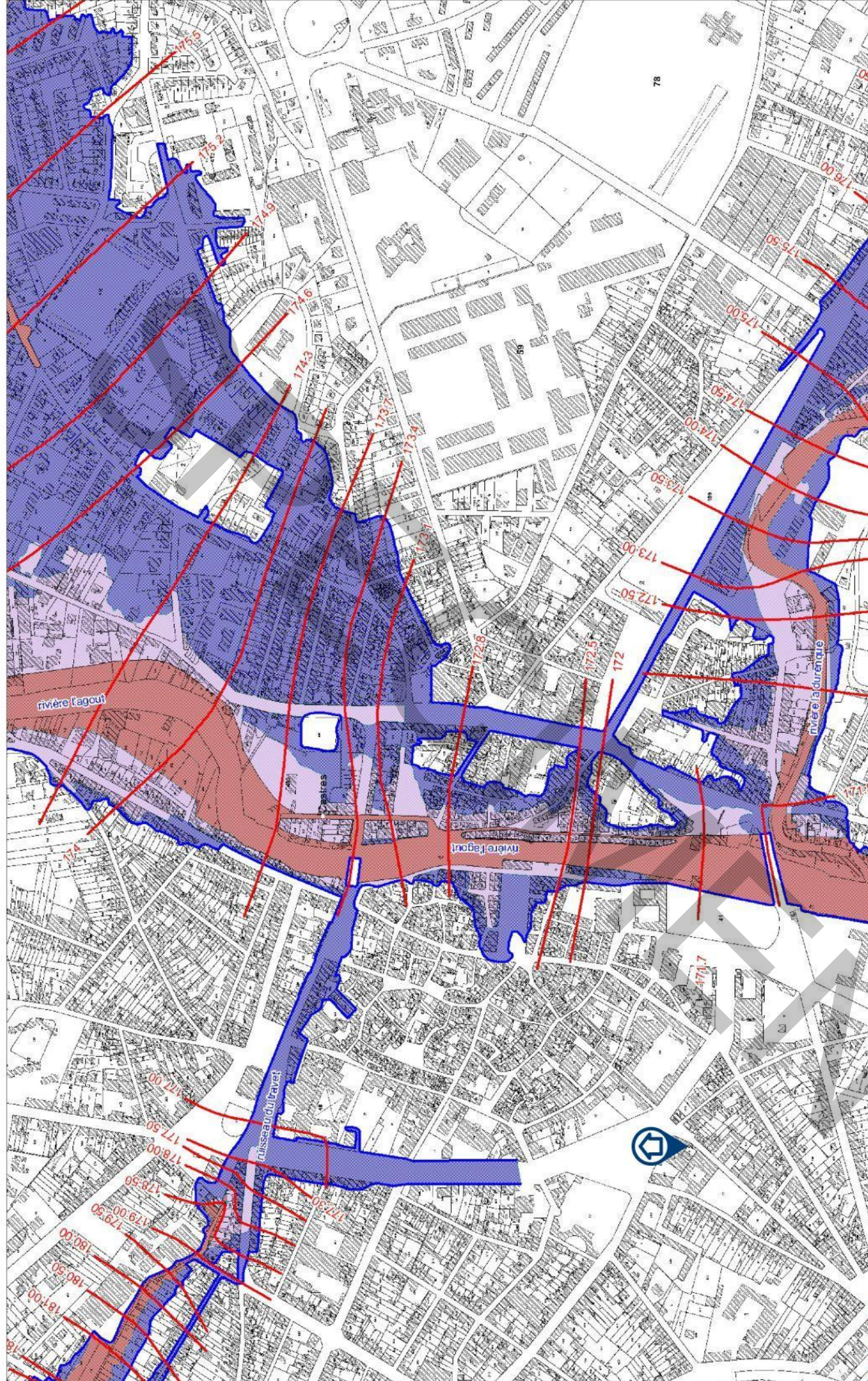
Sommaire des annexes

- > 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

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



B





REPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère de l'Énergie
Ministère de l'Équipement

P.P.R. INONDATION Révision
COMMUNE DE CASTRES

Direction Départementale
des Territoires

Réalisé par GEOSPHAIR

ZONAGES REGLEMENTAIRES

- zone bleue
- zone rouge
- zone violette

— Limite de la crue de référence

↗ Ecoulements diffus

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

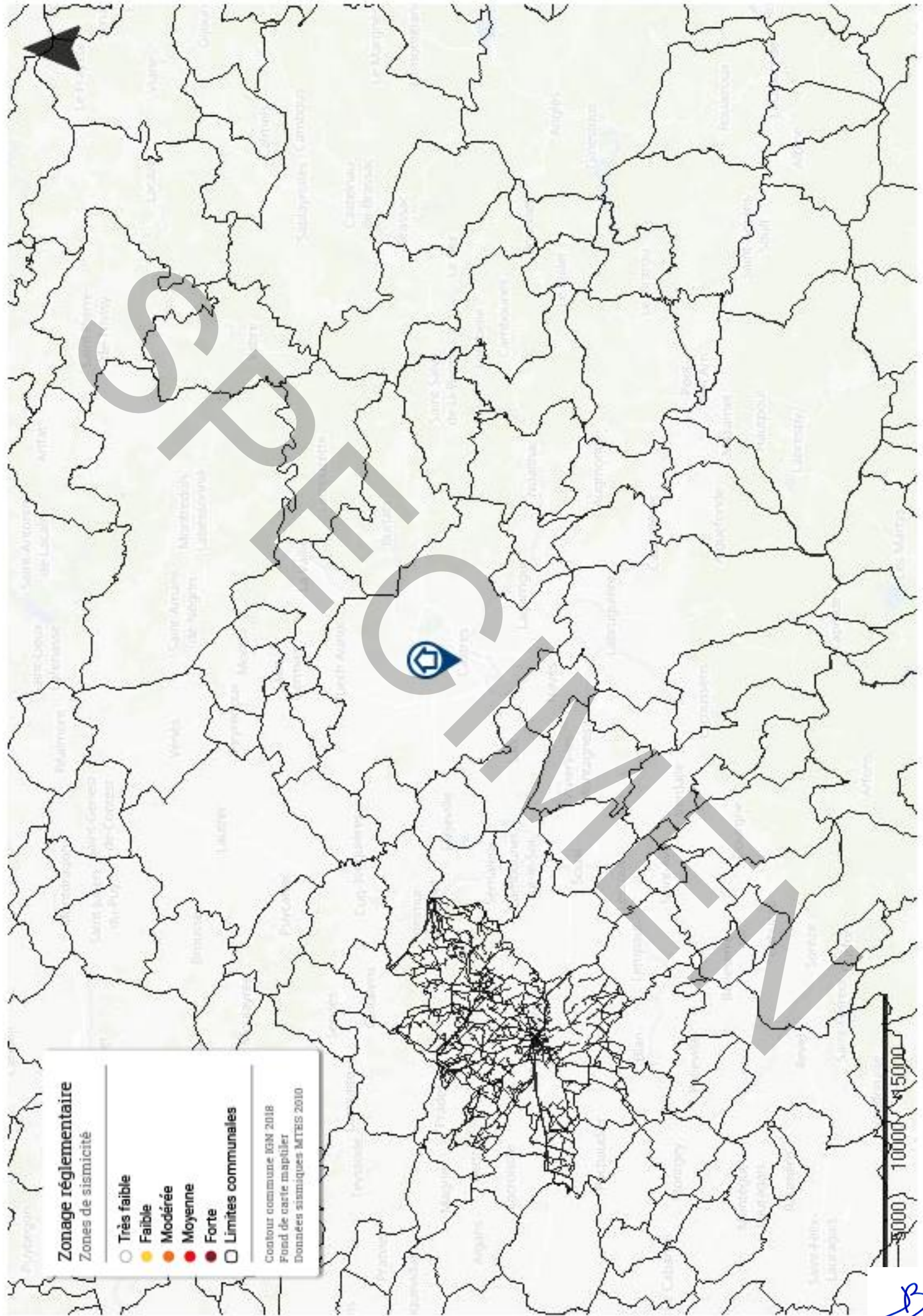
200.00

18/47

**GEOSPHAIR**



ECHELLE 1 / 5 000



SPECIMEN

MÉCANISME DE RÉCUPÉRATION DE TVA PENDANT LA CONSTRUCTION



SPECIMEN



LES HERBORISTES à CASTRES
Résidence Services Seniors

ANNEXE AU CONTRAT DE RESERVATION CONCLU LE _____

Mécanisme de récupération de TVA pendant le temps de la construction

RESERVATAIRE(S)

LOT(S) N° _____

ANNEXE(S) N° _____

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

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

o d'une part au cabinet d'expertise comptable à l'effet de verser les sommes ainsi perçues de l'administration fiscale sur un compte ouvert en son nom auprès de l'étude notariale en charge de l'établissement des actes de ventes du programme immobilier,

o d'autre part au notaire à l'effet de prélever sur ce compte les sommes nécessaires au paiement d'une partie des appels de fonds en fonction de leur exigibilité directement au RESERVANT devenu VENDEUR, sans la participation du RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR, jusqu'au complet paiement du prix.

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

B

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.

○ 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%.

○ 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



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



SPECIMEN



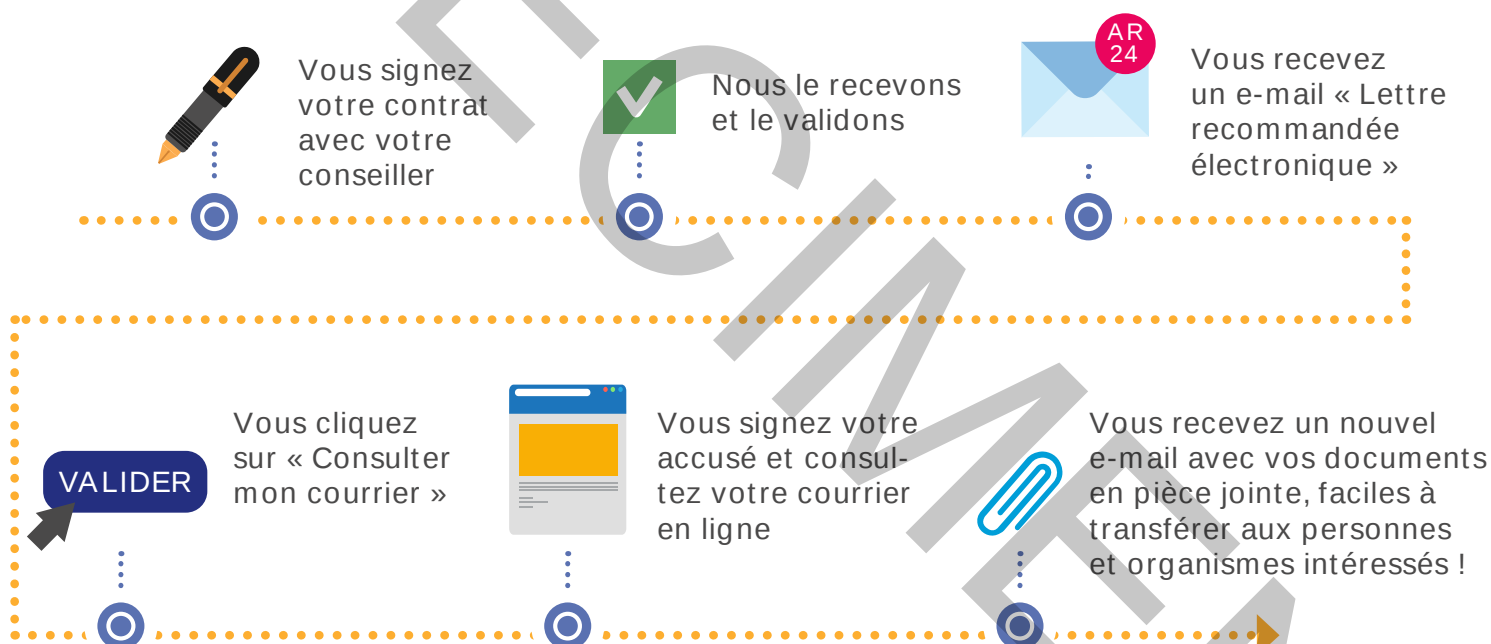
LA LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE

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

LE PRINCIPE ?

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

COMMENT ÇA MARCHE ?



QUI ENVOIE MON E-RECOMMANDÉ ?

Focus sur AR24

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

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

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

SPECIMEN

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

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

Résidence « Les Herboristes » à CASTRES Lot n°
Madame, Monsieur,.....

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

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

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

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

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

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

Par la présente, le Réservataire accepte expressément :

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

Fait à _____, le _____

En ... exemplaires

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

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES EN VIGUEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° Les exigences requises en matière :

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

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

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

- **Article 1125 du Code Civil :**

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

- **Article 1126 du Code Civil :**

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

- **Article 1127-4 du Code Civil :**

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

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

Paraphe :



FICHE D'ACCORD
POUR NOTIFICATION
DU PROJET D'ACTE
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE



SPECIMEN

« AUTORISATION DE NOTIFICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE »

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

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

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

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

Par suite, chaque Réservataire reconnaît :

- Que la notification prévue à l'article R 261-30 du CCH et plus généralement toutes les notifications qui s'avèreraient nécessaires en prévision de la signature de l'acte de vente n'interviendront que par voie électronique et que ces envois seront effectués par la société dénommée AR 24 SAS immatriculée au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro 809 480 122.
- Qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique,
- Qu'il disposera d'un délai d'un mois à compter de la notification par voie électronique du projet pour analyser ces pièces ainsi que celles ayant fait l'objet d'un dépôt en l'Etude du notaire susvisé

Filiale : NEXITY MIDI PYRENEES

Nom du programme : LES HERBORISTES à CASTRES

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

-
 -

Numéro(s) de lot(s) :

Numéro(s) d'annexe(s) :

Fait à, le/...../.....

Signatures :

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

Le RESERVATAIRE

Article L 100 du Code des postes et des communications électroniques « I. – L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE.

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

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

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

1° Les exigences requises en matière :

a) D'identification de l'expéditeur et du destinataire ;

b) De preuve du dépôt par l'expéditeur des données et du moment de ce dépôt ;

c) De preuve de la réception par le destinataire ou son mandataire des données transmises et du moment de cette réception ;

d) D'intégrité des données transmises ;

e) De remise, le cas échéant, de l'envoi recommandé électronique imprimé sur papier ;

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

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

SPECIMEN

SPEECH

PLANS DE VENTE



SPECIMEN

SPECIMEN

DOSSIER EXPLOITANT



SPECIMEN

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)

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

ACCUSE DE REMISE DU DOSSIER DE L'EXPLOITANT – MATRICE DJUR-MCR Août 2019 V.A



SPECIMEN

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

référéncé sous le numéro

Le cas échéant un parking référéncé sous le numéro

Le cas échéant un cellier et/ou jardin référéncé 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'agréer, Madame, Monsieur, en l'expression de nos salutations distinguées.

Direction Commerciale

« 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 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



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 ensembles 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,

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

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

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

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

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

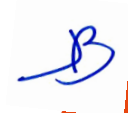
Le Preneur déclare bien connaître les biens
objet du présent bail, et de ce fait dispense le
Bailleur d'en faire une plus ample désignation.

ARTICLE 2 - DUREE

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

ARTICLE 3 - EXPIRATION OU RENOUVELLEMENT DE BAIL

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



ARTICLE 4 – LOYER – FACTURATION

4.1- Loyer

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

4.2- Modalités de facturation

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 bis – FRANCHISE

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

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

ARTICLE 5 – INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – TVA

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8 – TAXES – IMPOTS

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

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

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

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

ARTICLE 9 – DESTINATION

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

de services para-hôtelières 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 RECOURS – 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 précèdent 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 événements 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 DONNÉES A CARACTERE PERSONNEL

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 et au suivi du contrat auquel vous avez souscrit, ainsi qu'à la gestion de la relation client.

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

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

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

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

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

ARTICLE 17 – ELECTION DE DOMICILE

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

Fait à _____,

Le

En deux exemplaires originaux

Le Bailleur

Le Preneur

.....

Annexes :

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



ANNEXE 2

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

I. Répartition des charges et réparations :

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

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

Le Preneur prendra à sa charge les dépenses suivantes :

- **Les charges de copropriété notamment** l'assurance copropriété, les honoraires de syndic, les charges et abonnements relatifs à la sécurité (ex : Téléphone de l'ascenseur, détecteur incendie..), et à l'exception de celles qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
- **Les charges récupérables** telles que définies ci-dessous :
 - I. - Ascenseurs et monte-charge.
 - 1. Dépenses d'électricité.
 - 2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :
 - a) Exploitation :
 - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
 - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
 - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
 - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
 - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
 - b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
 - c) Menues réparations :
 - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux 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, jauges, 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, carnaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur 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, engrais, 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 luminescents ; 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.

SPECIMEN

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 dûment habilitée à l'effet des présentes,

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

APRES AVOIR EXPOSE QUE :

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

Bon pour Acceptation de Mandant

Le Mandant

Le Mandataire



SPECIMEN

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 casseroles	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
Chevet	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

SPECIMEN

**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 **femme 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 courent 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. 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 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 bâtis qui dispose que « chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre ».

Quels sont les risques qui doivent être assurés (causés au locataire ou à un tiers) :

- Les dommages matériels dus à un incendie, à une explosion ou à un dégât des eaux, ayant pris naissance dans votre appartement ;
- Les dommages ayant pour origine la vétusté du logement, son défaut d'entretien ou un vice de construction ;
- Les dommages dus à un trouble de jouissance ;

QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

La police Multirisque Professionnelle souscrite par DOMITYS est une police pour compte de qui il appartiendra. Cette police précise que sont couverts « tous les biens appartenant ou pouvant appartenir à des personnes morales et physiques et dont DOMITYS pourrait être dépositaire ou détenteur à un titre quelconque ».

Vous avez conclu ou allez conclure un bail commercial* avec DOMITYS, les garanties souscrites par la société vous sont donc acquises. Ces garanties sont très larges et comportent notamment les garanties « recours des locataires » et « recours des voisins et des tiers ».

Par ailleurs, le bail commercial comporte une clause de renonciation à recours contre le Bailleur.

Vous n'avez donc pas besoin de souscrire un contrat d'assurance spécifique et vous réalisez ainsi une économie substantielle.

*Pour les résidences en construction, votre attestation définitive personnalisée vous sera remise lors de la livraison.



SPECIMEN

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 dessert – 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.

SPECIMEN

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 événements 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.