

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 :

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, paraphes toutes les pages et signez les documents
- ☐ **Notice descriptive**
Paraphez toutes les pages
- ☐ **État des risques et pollution**
Paraphez toutes les pages
- ☐ **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
- ☐ **Dossier exploitant (promesse de prise à bail, projet de bail, liste du mobilier...)**
Renseignez, paraphes 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

RENOVEZ 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 pasagrafer** 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 une société partenaire de Domitys Invest ☐ Immokip Compta ☐ i-Nestor
- 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 1500 € 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
À

Acquéreur

Co-acquéreur

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 Réservation



L'ABRICOTINE VALENCE (26000)

INVESTISSEMENT EN LMNP
AVEC AVANCE DE TVA

Appartement(s) n°

Annexe(s).....

Nom du Conseiller Commercial :

B

CONTRAT DE RÉSERVATION

Le contrat de réservation est constitué de deux parties indivisibles intitulées « Conditions Générales » et « Conditions Particulières » ainsi que des annexes listées ci-dessous.

Instructions

Contrat de réservation	Documents à annexer au contrat
- Dater et signer les « Conditions Générales » en faisant précéder la signature de la mention « lu et approuvé et bon pour accord » - Remplir intégralement les « Conditions Particulières » - Dater et signer les « Conditions particulières » - Mettre un paraphe sur toutes les pages qui composent le contrat (CG et CP) ainsi que sur les annexes.	- Le plan de masse - Le plan d'étage du logement réservé - Le plan du logement réservé - Le plan du parking s'il y a lieu - Le plan du cellier s'il y a lieu - Le descriptif technique - L'état des risques et pollutions - Le Kit fiscal Expert-Comptable

IMPORTANT : la signature et/ le paraphe du conjoint est requise sur tous les documents sauf pour les couples mariés sous le régime de la séparation de biens.

ENTRE LES SOUSSIGNES

La SCI VALENCE L'ABRICOTINE au capital de 2 000 Euros, dont le siège social est situé 42, Avenue Raymond Poincaré à Paris (75116), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 900 820 457, représentée aux présentes par la société **DOMITYS INVEST** (RCS Paris 329 479 257), elle-même représentée par son Président M. Laurent HUGER ou toute personne dûment habilitée à l'effet des présentes qu'il se sera substituée,

Ci-après dénommé **LE RESERVANT**, d'une part,

ET

La ou les personnes désignées à l'Article 2 des conditions particulières ci-après.

Ci-après dénommé **LE RESERVATAIRE**, d'autre part.



L'ABRICOTINE VALENCE (26000)

CONDITIONS GENERALES

PREAMBULE

Le **RESERVANT** a acquis ou envisage d'acquérir un terrain sur lequel il projette de réaliser une opération de construction en une ou plusieurs tranches à usage principal de résidence services seniors. La réalisation de cette opération est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, technique et financier.

La résidence fournira des prestations définies à l'article 261-D-4 du Code Général des Impôts. Le **RESERVANT** propose ainsi au **RESERVATAIRE** de lui avancer le montant de la TVA qu'il peut récupérer au titre de cet investissement, lui permettant ainsi de financer son investissement sur le prix hors taxes.

Le **RESERVANT** se réserve néanmoins 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, le **RESERVANT** conserve 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.

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir pris connaissance des dispositions des articles L 261-1 à L 261-22 et R 261--1 à R 261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont relatifs à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et à son contrat préliminaire, objet des présentes, ainsi que des dispositions relatives à la faculté de rétraction par le **RESERVATAIRE** de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 1 - STATUT DU PRESENT CONTRAT – RESERVATION SOUS CONDITION SUSPENSIVE

Au terme de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **RESERVANT** s'engage à l'égard du **RESERVATAIRE** à lui réserver les biens et droits immobiliers ci-après désignés en l'état futur d'achèvement à l'article 5 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.

En conséquence, le **RESERVANT** confère au **RESERVATAIRE** la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, les lots ci-après désignés, considérés en leur état futur d'achèvement, tels qu'ils résultent des divers plans sus ou ci-après visés et sous la ou les conditions suspensives stipulées à l'Article 3 des Conditions Particulières. La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, telle que définie à l'article 1601-3 du Code Civil et aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation visées ci-dessus.

Il est expressément convenu que dans l'hypothèse où la ou les conditions suspensives ne seraient pas réalisées, le **RESERVANT** pourrait renoncer à son projet de construction, le présent contrat devenant nul et non avenu, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ou d'autre.

ARTICLE 2 – DESCRIPTION GENERALE DES BIENS

A/ Désignation :

Par les présentes, le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE** conviennent des conditions de la vente des biens immobiliers désignés à l'article 5 des Conditions Particulières.

B/ Destination de la Résidence :

La résidence est destinée à être exploitée par la société DOMITYS, exploitant, en résidence avec services pour Seniors, conformément aux autorisations administratives qui devront être obtenues.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'INVESTISSEMENT MEUBLE

Le **RESERVATAIRE** entend se soumettre au régime LMNP avec pour conséquence, l'application des dispositions ci-après détaillées.

A cet effet, il en fait mention 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 donc soumettre son bien au régime du LMNP.
- ✚ Le **RESERVATAIRE** déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à l'investissement réalisé dans le cadre LMNP.

La présente réservation est réalisée dans une résidence fournissant les prestations définies à l'article 261-D-4 du Code Général des Impôts.

Ce dispositif fiscal permet l'assujettissement à la TVA de l'acquisition et la récupération de la TVA par l'acquéreur.

Le **RESERVATAIRE** a donc la possibilité de récupérer la TVA grevant l'acquisition du bien 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 et droits immobiliers désignés à l'article 5 des conditions particulières, s'engage à donner à bail commercial à un exploitant unique, la société DOMITYS, les locaux aménagés faisant l'objet des présentes à compter de leur livraison par le **RESERVANT**, pour une durée de 11 ans ferme.

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.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENTS DU RESERVATAIRE A L'EGARD DE L'EXPLOITANT

La réservation portant sur des biens situés dans une résidence dans laquelle un ensemble de services est proposé par le gestionnaire, encore dénommé exploitant, le **RESERVATAIRE** prend les engagements suivants à l'égard de l'exploitant :

Le **RESERVATAIRE** s'engage irrévocablement :

- ✚ à conclure, le jour de la livraison un bail commercial meublé, portant sur le ou les bien(s) objet du présent contrat de réservation, avec la société d'exploitation de la résidence DOMITYS.
- ✚ à racheter à la Société d'exploitation 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 de l'exploitant qui lui est remis concomitamment à la signature du contrat de réservation.

Ce dossier contient :

- ✓ 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 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

Il en fait mention que :

- ✚ Seul l'exploitant est responsable des documents contenus dans ce dossier et des engagements qui en découlent, notamment en termes de loyers.
- ✚ Le **RESERVANT**, pour sa part, aura, en cas de réitération des présentes par acte authentique, la seule qualité de 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 de l'exploitation du bien.

ARTICLE 5 – PRIX DE VENTE ET FRAIS

5.1 Prix de vente du bien immobilier et du mobilier

Le prix de vente des biens et droits immobiliers désignés à l'article 5 des Conditions Particulières et du mobilier, convenu et accepté par les parties, est fixé à l'article 6 des Conditions Particulières.

Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée incluse.

Le taux de T.V.A. actuellement en vigueur est de 20 %. Toutefois, les variations éventuelles de la T.V.A. entre la date de signature des présentes et l'acte notarié seront répercutées sur le prix de vente. Il en serait de même de toute variation du montant de la TVA lié à une variation du taux de TVA qui viendrait à être exigible entre la date de signature de l'acte authentique et la date du paiement du dernier appel de fonds.

Outre le prix de vente, le réservataire aura à payer au moment de la signature de l'acte authentique de vente, les frais de réalisation de l'acte notarié (Frais d'acte et d'emprunt), et les frais d'établissement du règlement de copropriété ainsi que ceux du dépôt de pièces du programme, ainsi qu'il l'est rappelé ci-après en article 5.5 des conditions générales.

Ce prix déterminé au jour des présentes hors éventuels effets financiers découlant de contraintes particulières d'ordres administratif, technique, archéologique ou environnemental est prévu pour être définitif et non révisable.

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

Dans ce cas, le **RESERVATAIRE** pourra, sous huit jours de la réception de la modification du prix de vente par le **RESERVANT**, notifier à ce dernier son refus d'accepter cette modification et ainsi demander l'annulation des présentes et la restitution du dépôt de garantie, sans indemnité d'aucune sorte entre les parties pour quelle que raison que ce soit.

5.2 Paiement du prix de vente immobilier

Le prix de vente sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, conformément aux versements maxima prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation, selon les modalités ci-après :

- ✚ **A hauteur du prix hors taxe (correspondant à 83,33 % du prix toutes taxes comprises), en fonction de l'avancement des travaux selon le calendrier suivant :**

PHASE	% EXIGIBLE	% CUMULE
A la signature de l'acte de vente, si celle-ci intervient avant l'achèvement des fondations	30 %	30 %
A l'achèvement des fondations de l'immeuble	5 %	35 %
A l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	10%	45 %
A l'achèvement du plancher bas du R+2	10 %	55 %
A la fin du gros œuvre	10 %	65 %
A la mise hors d'eau	5 %	70 %
Au démarrage de la pose des cloisons	13,33 %	83,33 %

- ✚ **A concurrence d'une somme égale au montant de TVA applicable au prix hors taxes (soit 16,67 % du prix Toutes taxes comprises) par imputation des sommes versées par l'Administration fiscale au titre des remboursements des crédits de TVA auxquels le RESERVATAIRE a droit du fait de son assujettissement à la TVA par option, le tout dans le respect des versements maxima prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.**

Le paiement de cette fraction de prix sera ainsi différé sans intérêts jusqu'à ce que le RESERVATAIRE ait obtenu de l'Administration le remboursement.

Engagements du RESERVATAIRE du fait de son acquisition avec avance de TVA par le RESERVANT

Aux effets ci-dessus, et afin d'assurer l'efficacité de la présente clause le **RESERVATAIRE** s'engage :

- ✓ **A opter pour l'assujettissement de ses loyers à la TVA conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts,**
- ✓ **A adhérer au kit fiscal proposé par l'expert-comptable désigné par le RESERVANT au titre duquel le RESERVATAIRE donnera mandat à l'expert-comptable à l'effet pour ce dernier de procéder en son nom à la demande de remboursement de TVA auprès de l'Administration fiscale et à autoriser cette dernière à verser le montant de TVA sur le prix de vente qui sera remboursé au RESERVATAIRE à l'Etude du Notaire rédacteur désigné au paragraphe 10 des Conditions Particulières avec mission pour ledit notaire de verser au RESERVANT le montant restant dû au titre de la vente conformément aux termes des présentes.**

Si la réglementation en vigueur était modifiée, entraînant une diminution du montant du remboursement de la TVA actuellement autorisé, la différence entre la somme restant due au **RESERVANT** et le montant de la TVA effectivement remboursé serait immédiatement exigible, le **RESERVANT** appelant directement auprès du **RESERVATAIRE** cette différence le tout dans le respect de l'échéancier de paiement prévu ci avant.

En outre il demeure expressément convenu que si le remboursement de TVA était refusé ou retardé par l'Administration par suite de la faute ou de la négligence du **RESERVATAIRE** à remplir l'une des conditions ci-dessus, ou d'une impossibilité tenant à lui, ou de toute autre cause, le solde du prix deviendrait de la même manière immédiatement exigible et le **RESERVATAIRE** serait tenu de s'acquitter personnellement et directement des sommes restant dues au **RESERVANT** sur demande de celui-ci dans le respect de l'échéancier de paiement ci-avant visé.

L'acte de vente reproduira les clauses et conditions des présentes et sera dressé par le Notaire désigné à l'article 10 des Conditions Particulières.

5.3 Appels de fonds et pénalités de retard

Les règlements des appels de fonds devront être effectués par retour de courrier, tout règlement reçu plus de huit jours après la date de présentation de l'appel de fonds supportera des agios au taux de 1 % par mois sur la somme due, tout mois commencé étant dû en totalité. En cas de retard de paiement, le **RESERVATAIRE** s'exposera également à la mise en œuvre du privilège du vendeur et à l'action résolutoire conformément à l'acte authentique de vente à conclure.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'au jour de la signature de l'acte notarié, le paiement des appels de fonds correspondant au stade des travaux exécutés sera immédiatement exigible.

5.4 Paiement du prix du mobilier

Le **RESERVATAIRE** s'engage à payer le mobilier conformément aux dispositions prévues dans le dossier exploitant qui lui est remis par la société d'exploitation DOMITYS.

5.5 Frais

En sus du prix fixé à l'article 6 des Conditions Particulières, le **RESERVATAIRE** devenu acquéreur supportera les frais suivants :

1/ Les frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière, les frais entraînés par le présent contrat et ceux de l'acte de prêt s'il y a lieu,

2/ La quote-part de frais résultant de l'établissement du règlement de copropriété et du cahier des charges et des statuts de l'association syndicale (si ASL) dont le montant est fixé à l'article 7 des Conditions Particulières. Les honoraires et les frais d'établissement du règlement de copropriété sont payés par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique en sus du prix de vente.

Il est précisé que les frais de branchements aux réseaux concessionnaires sont inclus dans le prix de vente fixé à l'article 6 des Conditions Particulières. Le **RESERVANT** fera toutes les démarches nécessaires pour que les branchements et compteurs soient posés le jour de la livraison du bien au **RESERVATAIRE** devenu acquéreur.

5.6 Paiements des charges et impôts

Le **RESERVATAIRE**, devenu acquéreur, acquittera, à compter de la remise des clés et dans les conditions du règlement de copropriété établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus.

Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférentes à l'immeuble. Il supportera les frais, taxes et droits de toutes natures exigibles pour la mise en service de son logement aux différents réseaux publics ou étant donnés en concession.

ARTICLE 6 – DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie du droit de préférence qui lui est consenti par le **RESERVANT**, le **RESERVATAIRE** versera en garantie une somme forfaitaire fixée à l'article 11 des Conditions Particulières.

Ce dépôt de garantie sera versé par chèque à l'ordre du notaire chargé de l'opération désigné à l'article 10 des Conditions Particulières. Ce dépôt de garantie sera porté en compte spécial ouvert au nom du **RESERVATAIRE** dans les livres du notaire désigné.

Ce dépôt de garantie sera régi par les articles **R 261-28 à R 261-31** du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement rapportés pour satisfaire aux prescriptions de l'article **R 261-27** dudit code.

Le dépôt de garantie :

1/ s'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise ;

2/ sera intégralement restitué sans indemnité au **RESERVATAIRE**, 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 et notamment si le (ou les) prêt(s) mentionné(s) à l'article 8 des Conditions Particulières (n'ont) pu être obtenu(s) par le **RESERVATAIRE**, indépendamment de sa volonté et diligence, dans le délai imparti pour signer l'acte notarié de vente. Il est précisé qu'un prêt est réputé obtenu dès qu'une offre est remise au **RESERVATAIRE** ou reçue par lui.

3/ sera acquis au **RESERVANT** si pour des raisons qui lui sont propres, le **RESERVATAIRE** ne donne pas suite à sa réservation, ou si dans le délai, le **RESERVATAIRE** ne signe pas l'acte de vente authentique accompagné du paiement de la partie du prix payable au comptant et des frais et honoraires de l'acte, pour une raison autre que celles indiquées ci-dessus.

Le dépôt de garantie ne constitue pas des arrhes au sens de l'article 1590 du code civil ni des articles L 214-1 et L 214-2 du code de la consommation.

ARTICLE 7 – FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (Article L-271-1) le **RESERVATAIRE** a la faculté de se rétracter du présent contrat sans avoir à justifier d'un quelconque motif pendant dix (10) jours à compter du lendemain de la notification du présent contrat prévue par l'article susvisé.

La notification du présent contrat de réservation pourra intervenir, au choix du **RESERVATAIRE**, à défaut par voie papier, sans qu'il soit nécessaire de conclure un accord quelconque, ou par voie électronique après signature de l'accord pour la réception de la notification par voie électronique figurant en annexe au présent contrat de réservation. Dans l'hypothèse où le **RESERVATAIRE** accepterait de recevoir la notification du présent contrat de réservation par voie électronique, le **RESERVATAIRE** devra communiquer une ou plusieurs adresses électroniques sur lesquelles le **RESERVANT** pourra envoyer ladite notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **RESERVATAIRE** pourra exercer auprès du **RESERVANT** la faculté de rétractation qui lui est conféré par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué. Le **RESERVATAIRE** informera le **RESERVANT** de sa décision de rétractation en lui adressant, avant l'expiration dudit délai et dans les conditions de formes prévues par l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le formulaire type « Bordereau de rétractation » figurant en annexe ou toute autre déclaration, dénuée d'ambiguïté, exprimant sa volonté de se rétracter.

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution.

ARTICLE 8 - REGULARISATION DE L'ACTE DE VENTE - LIVRAISON DE L'IMMEUBLE

8.1 Délai pour la conclusion de la vente – Acte authentique

A compter de la levée de la dernière des conditions suspensives stipulées à l'article 3 des Conditions Particulières du présent contrat au bénéfice respectivement du **RESERVANT** et du **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** invitera le **RESERVATAIRE** à conclure la vente.

Le **RESERVANT** formulera cette invitation au **RESERVATAIRE** par le biais de la notification du projet d'acte faite par le notaire de l'opération selon les modalités précisées ci-dessous.

Le **RESERVATAIRE** donne son accord pour que la notification du contrat de vente devant être effectuée par le notaire lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article 1127-5 du Code civil, à l'adresse e-mail renseignée à l'article 2 des Conditions Particulières.

Le **RESERVATAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il aura lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un **RESERVATAIRE** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier. En cas de pluralité de **RESERVATAIRES**, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

A défaut d'avoir renseigné une adresse e-mail à l'article 2 des Conditions Particulières, le notaire procédera à la notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le **RESERVATAIRE** devra acquérir les biens et droits immobiliers réservés, au plus tard, dans les quinze jours suivant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du projet d'acte.

La vente sera passée par acte authentique reçu en l'étude du Notaire désigné à l'article 10 des Conditions Particulières.

Faute par le **RESERVATAIRE** d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le **RESERVANT** ou par son notaire et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le **RESERVANT**, sommation sera faite au **RESERVATAIRE** de se présenter au jour et heure fixés devant le notaire désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au **RESERVANT** sa pleine et entière liberté, sans préjudice des dispositions relatives au dépôt de garantie.

Dans cette hypothèse, le **RESERVANT** conservera, à titre de dédommagement, le montant du dépôt de garantie visé à l'article 6 des Conditions Générales.

8.2 Livraison de l'immeuble - Prévention

8.2.1 Livraison de l'immeuble

Le **RESERVANT** mènera les travaux de telle manière qu'il puisse livrer achevés les biens objets des présentes 24 mois après le démarrage des travaux et prévisionnellement à la date indiquée à l'article 9 des Conditions Particulières.

De convention expresse entre les parties, ce délai pourra être majoré d'un temps égal au double de celui de la survenance de causes légitimes majoré de un mois pour tenir compte de leurs conséquences sur l'organisation générale du chantier, telles que les intempéries, la grève, la sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les troubles résultant d'hostilité ou de révolutions, les cataclysmes, les accidents de chantier ou les sinistres en cours de chantiers, les attentats, les actes de terrorisme, les retards imputables aux compagnies concessionnaires, les vols, la découverte de sujétions pyrotechniques, de vestiges archéologiques ou la prescription d'en rechercher ordonnée par l'administration, ou encore la survenance d'un épisode épidémique ou pandémique, dont l'épisode en cours de COVID 19. Sans que cette liste soit limitative, le **RESERVANT** pouvant, en tout état de cause, se prévaloir de la survenance de l'ensemble des causes légitimes de suspension régulièrement admises en la matière et qui seront exhaustivement énoncées à l'Acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, tant dans leur objet que leur modalités d'application.

8.2.2 Prévention

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

ARTICLE 9 - GARANTIES – ASSURANCES

Le **RESERVANT**, devenu vendeur, justifiera au **RESERVATAIRE**, devenu acquéreur en l'état futur d'achèvement, la mise en place par le réservant d'une garantie financière d'achèvement conformément aux dispositions des articles R 261-17 et R 261-21 à 24 du Code de la Construction et de l'Habitation, Il justifiera, en outre, à ce dernier de la souscription des assurances obligatoires imposées par la loi, et tout particulièrement d'une assurance dommage ouvrage.

ARTICLE 10 - LIVRAISON DU LOGEMENT – REMISE DES CLEFS

10.1 L'avis de livraison sera notifié par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE**, devenu acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception. Cet avis portera convocation du **RESERVATAIRE**, devenu acquéreur à la livraison du bien.

10.2 Le procès-verbal de livraison, avec ou sans réserves, sera établi et signé contradictoirement entre les parties.

Le **RESERVATAIRE**, devenu acquéreur, a la possibilité de se faire représenter et doit impérativement en informer la société venderesse au minimum huit jours avant la livraison. En cas d'absence ou de non représentation, le procès-verbal sera établi par le **RESERVANT** et notifié au **RESERVATAIRE** devenu acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception.

10.3 la livraison du logement au **RESERVATAIRE** valant prise de possession, matérialisée par la remise des clefs au propriétaire ou à son locataire impliquera le paiement préalable de la totalité des sommes dues par le **RESERVATAIRE** au **RESERVANT**.

ARTICLE 11 : TRANSFERT DE PROPRIETE – JOUISSANCE - POUVOIRS

Le **RESERVATAIRE** deviendra propriétaire des lots désignés aux conditions particulières le jour de la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

Il en aura la jouissance, à la livraison desdits lots, après paiement complet des sommes dues au titre de la Vente en l'état futur d'Achèvement;

Le **RESERVATAIRE** acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus ainsi que tous impôts, taxes et contributions.

Le **RESERVATAIRE** autorise le **RESERVANT** à grever l'immeuble, si nécessaire, de toute sûreté garantissant le financement de l'opération, ainsi qu'à constituer toute servitude nécessaire à l'unité ou à l'existence ou à la mise en œuvre du Permis de construire, ou à la réalisation ou à l'exploitation du programme projeté, résultant des obligations administratives, des titres ou de la situation naturelle des lieux.

Le **RESERVATAIRE** autorise également le **RESERVANT** à consentir à toutes conventions de cession des terrains et de rétrocession, de cours communes ou autres, nécessaires à la réalisation de l'immeuble, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de construire modificatif et/ou d'autorisations environnementale qui s'avèreraient nécessaires et/ou utiles pour la réalisation de l'opération de construction projetée.

ARTICLE 12 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le **RESERVATAIRE** déclare vouloir financer son acquisition à l'aide du ou des prêts indiqués à l'article 8 des Conditions Particulières.

A défaut de précisions sur le ou les prêts qui sont sollicités, le **RESERVATAIRE** déclare faire son affaire personnelle de ce financement.

Le **RESERVATAIRE** devra justifier au **RESERVANT**, dans les 60 jours des présentes, de l'acceptation ou du refus du ou des prêts qu'il aura sollicités. Le **RESERVATAIRE** s'acquittera de son obligation par la notification ou remise contre récépissé pour chacun des crédits qu'il aura souscrit, d'une offre émanant du prêteur, datant de plus de dix jours et parfaitement régulière au sens des articles L 313-24 et L 313-25 du Code de la consommation, non susceptible de résolution par application de l'article L 313-29 3° du même code.

Conformément aux dispositions de l'article R 261.31 du code de la Construction et de l'habitation, le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au **RESERVATAIRE**, suivant les modalités figurant audit article, dans le cas, notamment où celui-ci, nonobstant l'accomplissement des formalités précitées dans les stricts délais contractuels, n'obtient pas le ou les prêt(s) sollicité(s) dans le délai convenu ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions dudit contrat.

Dans le cas où l'acquéreur ne respecterait pas les engagements souscrits ci-dessus, le **RESERVANT** pourra soit se prévaloir des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement, soit invoquer la caducité des présentes.

Dans cette hypothèse, le **RESERVANT** conservera, à titre de dédommagement, le montant du dépôt de garantie visé aux articles 6 des présentes Conditions Générales et 11 des Conditions Particulières.

ARTICLE 13 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux articles L.125-5, L 125-6 et L 125-7 et R.125-23 à 27 du Code de l'Environnement, les réservataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le **RESERVANT** de l'existence de ces risques.

Dès lors, si le bien est situé dans une zone énumérée ci-dessus, le **RESERVANT** s'oblige à établir un état des risques et pollutions à partir des informations qui lui sont mises à disposition par le préfet. A cet égard, le **RESERVATAIRE** déclare avoir pris connaissance de l'état des risques et pollutions annexé au présent contrat.

ARTICLE 14 – TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Le **RESERVANT** est une filiale de la société **ÆGIDE**, société mère du Groupe du même nom.

La société **ÆGIDE**, situé au 42 avenue Raymond POINCARE (75016) à Paris en sa qualité de responsable du traitement, collecte les données du **RESERVATAIRE** afin de réaliser les traitements de données à caractère personnel nécessaires à l'exécution et au suivi du contrat auquel le **RESERVATAIRE** a souscrit, ainsi qu'à la gestion de la relation client.

La société **ÆGIDE** tient à jour un registre de ses traitements mis en œuvre, notamment au titre du présent contrat et prend les mesures propres à assurer la protection et la confidentialité des données à caractère personnel du **RESERVATAIRE** qu'elle détient et 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.

Les données collectées sont indispensables à ces traitements. Elles sont destinées aux services concernés d'**ÆGIDE**, ainsi qu'aux seuls tiers participant à l'accomplissement de l'opération décrite en préambule du présent contrat qui ont un intérêt légitime à les connaître. Ces tiers en question étant soumis à une obligation de confidentialité et ne pouvant utiliser ces données qu'en conformité avec les dispositions contractuelles les liant avec le responsable du traitement et la législation applicable.

Les données collectées sont conservées uniquement pendant la durée strictement nécessaire à l'exécution et au suivi du contrat augmentée de toute prescription légale applicable en matière de vente immobilière. A l'échéance, les données feront 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 le **RESERVATAIRE** dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, d'opposition au traitement de ses données, et du droit de définir des directives relatives au sort de ses données après son décès.

Ces droits s'exercent soit par courrier électronique adressé à : dpo@aegide.fr ou par courrier postal à l'attention du Délégué à la Protection des Données (DPO) - AEGIDE - 42 avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS, accompagné d'une copie d'un titre 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 : <https://www.domitys.fr/donnees-personnelles-et-politique-de-confidentialite>.

ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domiciles aux lieux indiqués à l'article 12 des Conditions Particulières.

Fait en exemplaires

A le

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE (*)

[.]
(ou par procuration)

(*) Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé, bon pour accord »

DISPOSITIONS LEGALES

Article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation

Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31.

Article R 261-28 du Code de la Construction et de l'Habitation

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 du Code de la Construction et de l'Habitation

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 spécial comportant une rubrique par réservataire.

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.

Article R*261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation

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.

Article L271-1 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.



L'ABRICOTINE VALENCE (26000)

CONDITIONS PARTICULIERES

1- EXPOSE

a) Situation du terrain

L'assiette de la copropriété sera constituée d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher administrative de 7 868 m², sis Chemin Gaston Raynaud à VALENCE (26000), sur seize parcelle) cadastrées section ZO n°81, 84, 85, 94, 95, 96, 97, 211, 212, 216, 229, 230, 231, 232, 233 et 234 pour une superficie totale de 17 274 m².

b) Désignation générale de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier comportera à son achèvement :

- Une Résidence Services Seniors comprenant un bâtiment constitué d'un rez-de-chaussée et de deux étages + attique, comportant 127 logements de type T1-T2-T3, et des locaux de services en rez-de-chaussée ;
- Un parking aérien de 80 places ;

Le tout étant édifié conformément aux plans établis par SORHA, architecte situé 10, rue Paul Henri Charles Spaak à Valence (26000).

Cette résidence est destinée à une clientèle senior. Les locaux de services seront exploités par la société DOMITYS qui proposera aux résidents des services minimum obligatoires (conciergerie accueil animation) et des services à la carte (restauration, ménage, blanchisserie, coiffure, gymnastique, etc.).

Tout résident occupant un logement, qu'il soit propriétaire ou locataire sera tenu d'adhérer au Club Domitys et de signer avec l'exploitant un contrat en ce sens.

c) Projet de construction

Le programme sera construit sur 1 bâtiment de quatre niveaux (RDC+2+attique).

Un parc arboré et jardin commun accessible aux résidents sera aménagé au centre de la Résidence. L'entrée principale de la résidence (piéton et véhicule) sera située sur le chemin Gaston Reynaud.

d) Règlement de copropriété et Etat descriptif de division

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par appartement ou locaux placés sous le régime de la copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965. Le règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division sera déposé à l'étude du Notaire qui sera désigné par le **RESERVANT**.

Une copie sur papier libre de cet acte sera remise au **RESERVATAIRE** préalablement à la signature de l'acte authentique.

Le plan de masse de l'ensemble immobilier ainsi que divers autres plans établis par l'architecte seront annexés audit règlement de copropriété.

Le **RESERVATAIRE** est autorisé à consulter ces différents plans en l'étude du notaire qui sera désigné.

e) Caractéristiques techniques de l'ensemble immobilier

1/ Projet de construction - description :

Le **RESERVANT** envisage de réaliser, sur ce terrain, un immeuble qui sera dénommé « *L'ABRICOTINE* ».

2/ Permis de construire N°PC 026 362 21 00095

La Société a obtenu pour la réalisation de son projet de construction un permis de construire délivré par la mairie de VALENCE le 22/12/2021, la demande ayant été déposée le 30/07/2021.

3/ Servitudes – règlement de copropriété :

L'immeuble supportera toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modifications éventuelles ainsi que du cahier des charges de l'éventuelle Association Syndicale Libre, Association Foncière Urbaine Libre ou du règlement de copropriété que le **RESERVANT** établira, le **RESERVATAIRE** étant, par ailleurs, tenu d'adhérer aux éventuelles associations et/ou à la copropriété constituée.

4/ Equipements collectifs de l'ensemble immobilier :

L'immeuble comprendra les équipements collectifs suivants : local poubelles, locaux techniques, local vélos, hall d'accueil, escaliers, et aires de circulation constituant des parties communes de la copropriété.

5/ Locaux de services :

Les locaux de services sont des locaux privatifs et forment des lots de copropriété. Ces locaux ne font pas parties des parties communes de l'immeuble ils comprennent :

un accueil – back office	un salon TV
un espace piscine – spa avec vestiaires	une cuisine collective
un espace soins	une salle de Gym
une salle de restauration	le local du personnel
une buanderie	des locaux techniques
une salle de bar	des sanitaires
un local pouvant accueillir un service de télé médecine	un atelier
un bureau de direction	une salle de réunion
un espace beauté	des réserves

6/ La consistance et les caractéristiques techniques de l'ensemble immobilier résultent :

- a) de la notice descriptive sommaire jointe au présent contrat et signée par les parties ;
- b) et des plans suivants :
 - Plan de masse du programme
 - Plan de parkings

Les plans visés ci-dessus sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans d'exécution avec les entrepreneurs.

7/ Consistance du logement réservé

La consistance du logement réservé résulte du plan du logement annexé au présent contrat. La superficie du logement est donnée à titre indicatif et pourra varier dans la proportion de 1/20ème en plus ou en moins, soit plus ou moins 5%. Pour les autres surfaces (notamment balcons, terrasses et jardins privatifs), cette tolérance sera accrue sans pouvoir, toutefois, excéder le 1/10ème de la contenance indiquée.

Le plan visé ci-dessus est susceptible de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans d'exécution avec les entrepreneurs.

8/ Qualités de la construction et des équipements :

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans une note technique indiquant également le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés pour leur édification, leur mode d'utilisation, les éléments d'équipement des biens objet de la présente convention.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ce document sous réserve toutefois des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Cette note technique sera déposée au rang des minutes du Notaire qui sera désigné par le **RESERVANT**.

Le **RESERVANT** se réserve, conformément à la loi, la faculté de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur et de qualité égale.

2 – ETAT CIVIL DU RESERVATAIRE

Personne Physique

ACQUEREUR

Civilité	
Nom de Naissance	
Nom d'usage	
Prénom	
Date et lieu de naissance	
Nationalité	
Profession	
ADRESSE	
Rue	
Commune	
Code postal	
TELEPHONE	
Domicile	
Professionnel	
Portable	
EMAIL	

CO-ACQUEREUR

Civilite	
Nom de Naissance	
Nom d'usage	
Prénom	
Date et lieu de naissance	
Nationalité	
Profession	
ADRESSE	
Rue	
Commune	
Code postal	
TELEPHONE	
Domicile	
Professionnel	
Portable	
EMAIL	

Paraphe :

SITUATION PERSONNELLECELIBATAIRE ☐VEUF/VEUVE ☐**PACTE CIVIL DE SOLIDARITE**

Date	
Tribunal d'Instance Lieu (commune)	
Département	
RUPTURE DU PACTE	
Date de l'enregistrement	

MARIAGE

Date	
Lieu (commune)	
Département	
Régime matrimonial	
Contrat (date)	
Nom du notaire	
DIVORCE	
Date du jugement	

EN CAS DE PLURALITE D'ACQUEREURS PRECISER LES QUOTITES ACHETÉES PAR CHACUN :

PERSONNE MORALE

Dénomination sociale	
Forme juridique	
Capital	
Adresse du siège social	
N° de RCS	
Lieu du RCS	
Représentant légal	
TELEPHONE	
Professionnel	
Portable	
EMAIL	

Paraphe :

B

3 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La réservation est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Acquisition du terrain d'assiette du programme dans le délai convenu pour la conclusion de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement ;
- Pré-commercialisation des logements du programme immobilier à hauteur de 50 %, cette condition s'entendant de la signature de contrat préliminaire de réservation et dont la condition suspensive d'obtention de prêt est soit absente soit réalisée ;
- La ou les autorisations administratives (permis de construire, permis de démolir, etc.) obtenues pour la réalisation du programme devront être définitives, c'est-à-dire purgées de retrait, de recours gracieux et contentieux et de déferé préfectoral.
- En cas de recours à un prêt par le **RESERVATAIRE**, le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un financement permettant l'acquisition du bien objet des présentes, cette condition, étant plus amplement décrite en Article 8 des présentes conditions particulières.

4 – DESTINATION DU BIEN

Investissement locatif meublé

5 – DESCRIPTION DU BIEN VENDU

Bâtiment N°	Lot N°	Type logement	Surface habitable (1)	Niveau	Terrasse ou balcon ou loggia (2)	Jardin à jouissance privative (2)	Cellier N° (2)	Parking N°

- (1) Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5 % par rapport à la surface habitable vendue ne pourront fonder aucune réclamation.
- (2) Pour les autres surfaces (notamment balcons, terrasses, cellier et jardins privés), cette tolérance sera accrue sans pouvoir, toutefois, excéder le 1/10ème de la contenance indiquée.

6 – PRIX

Le prix se décompose comme suit :

BIEN(S) IMMOBILIER(S) :	Prix HT.....	TVA.....	Prix TTC.....
PARKING(S) :	Prix HT.....	TVA.....	Prix TTC.....
ANNEXE(S) :	Prix HT.....	TVA.....	Prix TTC.....

Le prix fixé ci-avant est ferme et définitif, sous réserve d'une variation du taux de la TVA. Il est expressément convenu entre les parties que si une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée intervenait postérieurement au présent contrat de réservation, le nouveau taux serait applicable à la vente à venir.

7 – FRAIS D'ETABLISSEMENT REGLEMENT DE COPROPRIETE

La quote-part de frais résultant de l'établissement du règlement de copropriété, cahier des charges et statuts de l'association syndicale s'élève à 380 € TTC pour les T1, T2, T3.

8 – FINANCEMENT

PRIX IMMOBILIER HT : _____
(HORS FRAIS D'ACQUISITION ET DE PRET OU HONORAIRES COMPLEMENTAIRES)

PRIX DU MOBILIER TTC : _____

MONTANT TOTAL A FINANCER : _____

En cas de financement du mobilier celui-ci sera toujours fait sur le montant TTC du mobilier et la récupération de la TVA sur le mobilier interviendra à la livraison.

EN CAS DE RECOURS A UN PRET

Par application des articles L 313-40 et suivants du code de la consommation, le **RESERVATAIRE** déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

Nom du prêteur

Apport personnel (nature, disponibilité)

Prêt	Montant	Durée	Taux maximum	Date limite

L'acceptation ou le refus de prêt devra être justifiée au **RESERVANT** dans les 60 jours des présentes. Il est expressément convenu entre les parties qu'à défaut de notification de l'obtention de l'offre par le **RESERVATAIRE** dans le délai susvisé, la présente condition suspensive sera réputée accomplie dans les conditions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil. En conséquence, le **RESERVANT** pourra si bon lui semble invoquer la caducité des présentes et aura dès lors toute liberté de remettre le Biens en vente, sauf si le **RESERVANT** accepte la prorogation des présentes. Dans ce cas toutes les modalités de la ou des conditions suspensives seront à nouveau précisées.

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à solliciter et déposer des demandes de prêt conformes aux caractéristiques prévues au contrat de réservation, à faire diligence et tout ce qui serait nécessaire et utile pour que lesdits prêts soient obtenus. Le **RESERVATAIRE** s'engage à solliciter les établissements bancaires dans les meilleurs délais.

Passé le délai de soixante jours susdit, le **RESERVANT** remboursera le dépôt de garantie au **RESERVATAIRE** justifiant d'un refus de sa demande de prêt malgré la diligence dont il aura fait preuve, la condition suspensive d'obtention d'un prêt étant alors considérée comme étant défaillie et le présent contrat réputé n'avoir jamais existé.

OBSERVATIONS :

EN CAS DE NON RECOURS A UN PRÊT

Le **RESERVATAIRE** déclare ne pas recourir à l'emprunt pour financer l'acquisition des locaux réservés.

En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt. Il appose ci-après la mention manuscrite prescrite par la loi :

(Mention à reproduire de façon manuscrite par le RESERVATAIRE ou chacun des RESERVATAIRES suivie de sa ou de leurs signatures)

« Je soussigné, M..... déclare effectuer cette acquisition sans contracter d'emprunt. Je reconnais avoir été informé(e) que si je recours néanmoins à un prêt je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du code de la consommation et plus généralement des dispositions du même code relatives au crédit immobilier »

9 – DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT ET DE LIVRAISON DE L'IMMEUBLE

La date **prévisionnelle** d'achèvement et de livraison de l'immeuble est fixée au 1^{er} trimestre 2025 sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension des délais de livraison lesquelles sont énoncées à l'Article 8.2.1 des présentes conditions générales.

10 – NOTAIRE DE L'OPERATION

Le notaire de l'opération est Maître Nicolas CHEVRON, Office Notarial, 13, rue Le Corbusier à Fondettes (37230).

Notaire représentant l'acquéreur le cas échéant

11 – DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est forfaitairement fixé à la somme de 1,500 € (Mille cinq cent euros) qui sera libellé par chèque à l'ordre du notaire de l'opération indiqué à l'Article qui précède, et qui en constituera séquestre.

12 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Le **RESERVANT** en son siège social,
- Le **RESERVATAIRE** en sa demeure sus indiquée.

Fait en exemplaires

A, le

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE



L'ABRICOTINE VALENCE (26000)

BORDEREAU DE RETRACTATION (Loi SRU)

Si après avoir signé le présent contrat de réservation vous souhaitez revenir sur votre engagement et vous rétracter, vous devez sans justifier d'un quelconque motif, notifier à la société SCI VALENCE L'ABRICOTINE votre souhait de vous rétracter dans les 10 jours qui suivent la date de notification du présent contrat.

Votre décision de rétractation du présent contrat devra se faire au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté ou vous pouvez utiliser le formulaire de rétractation ci-après.

Vous ne devez compléter et renvoyer le présent formulaire que si vous souhaitez vous rétracter du contrat.

Cette rétractation n'est valable que si elle est adressée à la SCI VALENCE L'ABRICOTINE avant l'expiration du délai de dix jours suivant la date de notification du présent contrat.

La rétractation doit être adressée à l'adresse suivante :

SCI VALENCE L'ABRICOTINE
chez Domitys Invest
Les Lions d'Azur – Batiment C
27, rue James Watt
ZAC des 2 lions
37000 TOURS

La SCI VALENCE L'ABRICOTINE certifie avoir donné tout pouvoirs à cette fin à la société DOMITYS INVEST et renonce à toute réclamation contre le **RESERVATAIRE** en cas de perte ou non réception de la déclaration de rétractation.

« Je soussigné/ Nous soussignés _____

Notifie/Notifions par la présence ma /notre rétractation du contrat de réservation conclu le _____

avec la SCI VALENCE L'ABRICOTINE et portant sur les lots suivants _____

du programme immobilier réalisé par la SCI VALENCE L'ABRICOTINE

Fait à _____, le _____

Signature du/ des Réservataires »

SPECIMEN

NOTICE DESCRIPTIVE



SPECIMEN

SCI VALENCE L'Abricotine

42, Avenue Raymond Poincaré

75116 PARIS

NOTICE DESCRIPTIVE

Des appartements



**Résidence services Séniors Domitys
« L'Abricotine »**

Chemin Gaston Reynaud 26000 VALENCE

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



B

	DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX.....	6
0	NOTE GENERALE.....	6
1	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	8
1.1	INFRASTRUCTURE	8
1.1.1	Fouilles	8
1.1.2	Fondations.....	8
1.2	MURS ET OSSATURE	8
1.2.1	Soubassement.....	8
1.2.2	Murs de façades	8
1.2.3	Murs pignons	9
1.2.4	Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)	9
1.2.5	Murs ou cloisons séparatives.....	9
1.3	PLANCHERS.....	9
1.3.1	Planchers hauts sur étage courant.....	9
1.3.2	Planchers hauts des derniers niveaux habitables	9
1.3.3	Planchers sous terrasses.....	9
1.3.4	Planchers sur locaux collectifs	10
1.3.5	Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts.....	10
1.4	CLOISONS DE DISTRIBUTION	10
1.4.1	Entre pièces principales.....	10
1.4.2	Entre pièces principales et pièces de service.....	10
1.5	ESCALIERS	10
1.5.1	Escaliers béton	10
1.6	CONDUITS DE FUMEEES ET DE VENTILATION.....	10
1.6.1	Conduits de ventilation mécanique des locaux de l'immeuble.....	10
1.6.2	Conduits de ventilation des locaux communs et techniques	10
1.6.3	Conduits d'extraction de la cuisine.....	11
1.7	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS.....	11
1.7.1	Chutes d'eaux pluviales	11
1.7.2	Chutes d'eaux usées et d'eaux vannes.....	11
1.7.3	Canalisations sous dalle rez-de-chaussée	11
1.7.4	Branchements aux égouts	11
1.8	TOITURES – ETANCHEITE	11
1.8.1	Charpente, couverture	11
1.8.2	Etanchéité.....	11
1.8.3	Souches, ventilations et conduits divers	12
1.8.4	Dispositif de désenfumage des escaliers	12
1.8.5	Equipements en toiture	12
2	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	13
2.1	SOLS ET PLINTHES	13

2.1.1	Sols et plinthes des pièces principales (séjour, cuisine, et chambres)	13
2.1.2	Sols et plinthes des pièces de service (WC, cellier et salles d'eau)	13
2.1.3	Sols et plinthes des entrées, dégagements et placards	13
2.1.4	Sols des terrasses	13
2.1.5	Sols des balcons.....	13
2.2	REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures) ..	13
2.2.1	Revêtements muraux des pièces de service (salles d'eau).....	13
2.2.2	Revêtements muraux dans les autres pièces.....	13
2.3	PLAFONDS (sauf peintures).....	14
2.3.1	Plafonds des pièces intérieures	14
2.3.2	Sous-faces des balcons.....	14
2.4	MENUISERIES EXTERIEURES	14
2.4.1	Menuiseries extérieures des pièces principales	14
2.4.2	Menuiseries extérieures des pièces de service	14
2.5	FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS	14
2.5.1	Pièces principales.....	14
2.5.2	Pièces de service.....	14
2.6	MENUISERIES INTERIEURES	14
2.6.1	Huisseries et bâtis	14
2.6.2	Portes intérieures.....	14
2.6.3	Impostes en menuiseries.....	15
2.6.4	Portes palières.....	15
2.6.5	Portes de placards.....	15
2.6.6	Equipement intérieur des placards.....	15
2.7	SERRURERIE ET GARDE-CORPS	15
2.7.1	Garde-corps et barres d'appui	15
2.7.2	Séparatifs de terrasses – Pare-vues	16
2.7.3	Claustras	16
2.8	PEINTURES ET PAPIERS PEINTS.....	16
2.8.1	Peintures extérieures	16
2.8.2	Peintures intérieures.....	16
2.8.3	Papiers peints.....	16
2.9	EQUIPEMENTS INTERIEURS	17
2.9.1	Equipement ménager de la cuisine (base).....	17
2.9.2	Equipements sanitaires et plomberie	17
2.9.3	Equipements électriques.....	18
2.9.4	Chauffage/refroidissement et ventilation	20
2.9.5	Equipement de télécommunications-TV.....	20
2.9.6	Estimation des consommations	21
3	ANNEXES PRIVATIVES	21
3.1	PARKINGS EXTERIEURS.....	21
3.1.1	Sol	21

3.1.2	Délimitation des places de stationnement	21
3.1.3	Portail d'entrée	21
3.2	CELLIERS PRIVATIFS	21
3.2.1	Sol	21
3.2.2	Mur	21
3.2.3	Plafonds	21
4	LOCAUX UTILISES PAR LA SOCIETE DE SERVICES DOMITYS	22
5	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	22
5.1	HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE	22
5.1.1	Sol	22
5.1.2	Parois	22
5.1.3	Plafond	22
5.1.4	Portes d'accès et système de fermeture - Appel des occupants de l'immeuble	22
5.1.5	Boîtes aux lettres	23
5.1.6	Chauffage	23
5.1.7	Equipements électriques	23
5.2	CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE ET DES ETAGES COURANTS	23
5.2.1	Sols	23
5.2.2	Murs	23
5.2.3	Plafonds	23
5.2.4	Chauffage	23
5.2.5	Portes	23
5.2.6	Equipements électriques	23
5.2.7	Eclairage	23
5.3	CAGES D'ESCALIERS EN SUPERSTRUCTURE	23
5.3.1	Sols des paliers	23
5.3.2	Murs	23
5.3.3	Plafonds	23
5.3.4	Escaliers	23
5.3.5	Chauffage / ventilation	24
5.3.6	Equipements électriques	24
5.4	LOCAUX COMMUNS	24
5.4.1	Local ordures ménagères	24
5.4.2	Local et abri vélos	24
5.4.3	Locaux techniques	24
6	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	25
6.1	ASCENSEURS	25
6.2	TELECOMMUNICATIONS	25
6.2.1	Téléphone	25
6.2.2	Interphone	25
6.2.3	Antennes T.V. et radio	25
6.2.4	Surveillance des résidents	25

6.2.5	Surveillance de la résidence- Caméras.....	26
6.2.6	Signalétique	26
6.3	ALIMENTATION EN EAU	26
6.3.1	Comptages généraux	26
6.3.2	Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression - traitement de l'eau.....	26
6.3.3	Colonnes montantes.....	26
6.3.4	Branchements particuliers	26
6.4	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	26
6.4.1	Comptages des services généraux.....	26
6.4.2	Colonnes montantes.....	26
6.4.3	Branchements et comptages particuliers	26
6.5	ALIMENTATION EN GAZ	26
7	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS	27
7.1	VOIRIE ET PARKINGS.....	27
7.1.1	Voirie d'accès	27
7.1.2	Parkings aériens et couverts.....	27
7.2	CIRCULATION DES PIETONS.....	27
7.2.1	Chemins d'accès à l'immeuble et au parking extérieur.....	27
7.3	ESPACES VERTS.....	27
7.3.1	Plantation d'arbres, arbustes, fleurs.....	27
7.3.2	Engazonnement.....	27
7.3.3	Arrosage automatique.....	27
7.3.4	Equipements.....	27
7.3.5	Jardins à usages privés	27
7.4	ECLAIRAGE EXTERIEUR	28
7.4.1	Eclairage des voies d'accès et parkings extérieurs	28
7.4.2	Signalisation de l'entrée de l'immeuble	28
7.4.3	7.4.5 Clôtures secondaires	28
7.5	CLOTURES	28
7.5.1	Clôture principale sur rue.....	28
7.6	RESEAUX DIVERS	28
7.6.1	Eau	28
7.6.2	Electricité	28
7.6.3	Gaz.....	28
7.6.4	Poste de défense contre l'incendie	28
7.6.5	Egouts	28
7.6.6	Télécommunication.....	28
7.6.7	Radio – Télévision	28
7.6.8	Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement.....	28

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

Le présent descriptif a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construit le programme de la résidence avec services « L'ABRICOTINE » située Chemin Gaston Reynaud à VALENCE.

Le programme immobilier est construit selon la réglementation thermique RT 2012

0 NOTE GENERALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'implantation des parties communes extérieures sera soumise à cette sujétion et sera traitée suivant la réglementation en vigueur, les avis des Bureaux d'Etudes et des Bureaux de Contrôle, les

exigences des Services Administratifs, et plus généralement, suivant les nécessités d'adaptation au site.

Le programme est composé de 127 logements, du STUDIO au T3, les locaux de services se situant au RDC du bâtiment.

L'opération comportera également 80 places de stationnement en extérieur.

SPECIMEN

1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

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

1.1.2 Fondations

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

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Soubassement

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

1.2.2 Murs de façades

Partie courante : voiles en béton ou en parpaings de béton aggloméré de 0,20 m d'épaisseur ou en maçonnerie isolante en blocs de terre cuite de 0,20m d'épaisseur, suivant préconisations du bureau d'études structures et l'étude thermique.

Revêtements extérieurs : enduit de façades, coloris au choix de l'architecte.
Localisation de ces éléments selon plans de Permis de Construire et prescriptions de l'Architecte.

Isolation thermique intérieure d'épaisseur et de nature suivant étude thermique RT 2012

Encadrement des baies dito parties courantes.
Seuils métalliques et/ou en béton moulé, aspect du béton brut surfacé, non peint, pour fenêtres et portes fenêtres.

1.2.3 Murs pignons

Dito Article 1.2.2.

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

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

Les parements de maçonnerie de parpaings seront, selon localisation, revêtus soit de plaques de plâtre, soit de panneaux de doublage thermique et/ou acoustique. Les plaques utilisées dans les salles d'eau sont de type hydrofuge.

1.2.5 Murs ou cloisons séparatives

Murs séparatifs réalisés en béton armé et/ou en cloison SAD, suivant étude de structure.

Entre les circulations communes et les logements : voiles de béton armé, ou cloisons plâtre type SAD (cloisons Placostil isolante).

Entre logement et escalier ou ascenseur : voile béton avec doublage acoustique et isolation thermique suivant étude thermique RT 2012.

Murs séparatifs entre logements : voiles de béton armé, ou cloisons plâtre type SAD (cloisons Placostil).

Finition des parements dito Article 1.2.4. Murs de refends.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Planchers hauts sur étage courant

Dalle pleine en béton armé ou système prédalles, épaisseur minimum 0,20m suivant étude de structure et étude acoustique complémentaire entre la zone de services et les logements.

Sous-face lisse pour recevoir une préparation avant peinture.

1.3.2 Planchers hauts des derniers niveaux habitables

Dito 1.3.1.

1.3.3 Planchers sous terrasses

Terrasses accessibles et inaccessibles : plancher dito Article 1.3.1., épaisseur selon étude de structure.

Sous-face lisse pour recevoir une préparation avant peinture.

Dessus revêtu d'un complexe d'étanchéité, compris isolant thermique de composition et d'épaisseur selon étude thermique, et protégé par des dalles sur plots (au choix de l'architecte), ou par une étanchéité protégée par gravillons ou auto-protégée pour les terrasses non accessibles.

Terrasses à rez-de-chaussée : dalles sur plots, dallettes béton sur lit de sable, ou béton désactivé ou carrelage selon préconisation de l'architecte.

1.3.4 Planchers sur locaux collectifs

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

1.3.5 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

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

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces principales

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

Les cloisons sèches sont jointoyées.
Les murs ont une finition dito Article 1.2.4.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

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

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escaliers béton

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

1.6 CONDUITS DE FUMÉES ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduits de ventilation mécanique des locaux de l'immeuble

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

1.6.2 Conduits de ventilation des locaux communs et techniques

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

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

1.6.3 Conduits d'extraction de la cuisine

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

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

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

1.7.2 Chutes d'eaux usées et d'eaux vannes

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

1.7.3 Canalisations sous dalle rez-de-chaussée

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

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

1.7.4 Branchements aux égouts

Réseaux séparatifs, eaux usées et eaux pluviales.

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

Canalisations de reprise des eaux pluviales situées dans l'emprise et à la périphérie du bâtiment raccordées au bassin de rétention infiltrant.

1.8 TOITURES – ETANCHEITE

1.8.1 Charpente, couverture

Sans Objet.

1.8.2 Etanchéité

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

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

1.8.3 Souches, ventilations et conduits divers

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

1.8.4 Dispositif de désenfumage des escaliers

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

1.8.5 Equipements en toiture

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

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

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

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

Les pièces principales recevront du carrelage, dimension minimum 40cm x 40cm. Choix effectué parmi 2 coloris effectué par le service aménagement d'intérieur Aegide.
Les plinthes seront en carrelage, coloris au choix de l'architecte.

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

Les pièces de service recevront du carrelage, dimension minimum 40cm x 40cm. Choix effectué parmi 2 coloris effectué par le service aménagement d'intérieur Aegide.
Les plinthes seront en carrelage, coloris au choix de l'architecte.

2.1.3 Sols et plinthes des entrées, dégagements et placards

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

2.1.4 Sols des terrasses

Les terrasses accessibles recevront du carrelage ou des dalles de gravillons lavés ou de béton teinté ou dalles céramiques dans la masse posées sur plots en étages et sur structures béton maigre au rez-de-chaussée. Coloris et dimension au choix de l'architecte.
Terrasses à RDC : dito 1.3.3

2.1.5 Sols des balcons

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

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

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

Faïence de marque SALONI ou équivalent, sur le pourtour de la douche ou, toute hauteur.
Coloris de faïence murale au choisi par le service aménagement intérieur Aegide parmi 2 coloris dans la gamme proposée par le Maître d'Ouvrage.

Cuisine : sans objet, crédence en stratifié

2.2.2 Revêtements muraux dans les autres pièces

Les revêtements sont décrits au chapitre peintures et papiers peints.

2.3 PLAFONDS (sauf peintures)

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures

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

2.3.2 Sous-faces des balcons

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

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

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

Au rez-de-chaussée, les grandes ouvertures seront équipées de menuiseries en aluminium ou PVC selon choix de l'architecte.

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

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service

Dito 2.4.1.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

2.5.1 Pièces principales

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

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

2.5.2 Pièces de service

Dito 2.5.1.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 Huisseries et bâtis

Bâtis métalliques.

2.6.2 Portes intérieures

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

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

2.6.3 Impostes en menuiseries

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

2.6.4 Portes palières

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

Poignée à bec de cane en alu brossé.

Microviseur.

Serrure électronique 1 point avec 2 badges d'accès.

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

Encadrement bois en face extérieure (coté couloir).

2.6.5 Portes de placards

Façades de placards coulissantes à panneaux de 10 mm d'épaisseur minimum mélaminés blanc de la marque SOGAL ou de qualité technique équivalente.

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

2.6.6 Equipement intérieur des placards

Les placards des entrées sont équipés de la façon suivante :

Pour les placards présentant une largeur supérieure à 1.30m :

- 1 séparation verticale
- 1 tringle de penderie chromée d'un côté
- 3 étagères sur taquets sur l'autre côté du placard
- 1 panneau de fond à 10cm du sol pour les placards situés dans l'entrée

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

Les placards des chambres sont équipés de la façon suivante :

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

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

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps et barres d'appui

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

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

2.7.2 Séparatifs de terrasses – Pare-vues

Cadres métalliques thermolaqués avec remplissage en verre feuilleté type STADIP 44/2, translucide mais non transparent, ou en maçonnerie selon plan de l'architecte. Localisation selon plan de façade architecte.

2.7.3 Claustres

Néant

2.8 PEINTURES ET PAPIERS PEINTS

2.8.1 Peintures extérieures

Sur serrurerie

Selon choix de l'Architecte.

Sur béton

Selon choix de l'Architecte.

2.8.2 Peintures intérieures

Sur menuiseries (bâtis, plinthes, habillages divers).

2 couches de peinture micro poreuse, coloris blanc.

Sur plafonds béton

2 couches de peinture, coloris blanc mat.

Sur éléments métalliques

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

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

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

Sur murs et cloisons des pièces sèches

2 couches de peinture veloutée, coloris blanc

2.8.3 Papiers peints

Sans objet.

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 Equipement ménager de la cuisine (base)

Equipement de cuisine sur une longueur de **180 cm** comprenant :

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

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

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie

Distribution d'eau froide

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

Comptage

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

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

Production et distribution d'eau chaude collective

La production d'eau chaude est de type collectif et est assurée par des installations déterminées selon calcul du bureau d'étude.

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

Evacuations

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

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

Branchements en attente

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

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

Appareils sanitaires

Receveur de douche :

Receveur extra plat en résines coloris blanc, ou sol carrelé, de dimension 90x120 cm, avec pare-douche.

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

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

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

Robinetterie

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

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

Douchette avec flexible inox et barre murale pour les douches.

Barres de maintien

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

2.9.3 Equipements électriques

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

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

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

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

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

L'équipement de chaque pièce sera le suivant :

- Entrée

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

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

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

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

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

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

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

- Séjour

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

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

1 prise TV/SAT/FM

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

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

1 commande volet roulant

Commande de chauffage.

- Chambre

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

5 prises de courant 16 A pour la chambre principale et 4 prises de courant minimum 16 A pour la chambre secondaire dont 1 à l'entrée positionnée côté de l'interrupteur.

1 prise TV/SAT/FM

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

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

1 commande volet roulant

- Dégagement

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

- Cuisine

1 point d'éclairage type DCL en plafond.

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 16 A pour le four micro-ondes.

1 sortie de câble de 16 A pour la hotte.

1 prise spécialisée 16 A pour le réfrigérateur/congélateur.

2 spots au-dessus ou réglette LED du plan de travail.

- Salle d'eau

1 foyer lumineux en plafond et 1 luminaire en applique au-dessus de la vasque commandée par simple allumage.

1 spot basse-tension au droit de la douche 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 sur le meuble salle d'eau.

1 prise de courant à hauteur à côté de l'interrupteur.

- WC (séparé suivant plan)

1 point d'éclairage type DCL en plafond, commandé par simple allumage.

- Loggias et balcons

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

1 prise électrique étanche.

2.9.4 Chauffage/refroidissement et ventilation

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

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

Salles d'eau :

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

- Conduits et bouches de ventilation

Système de ventilation mécanique contrôlée simple flux suivant étude thermique.

Bouches d'extraction dans les salles d'eau, WC, cellier et cuisines.

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

- Conduits et prises d'air frais

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

2.9.5 Equipement de télécommunications-TV

- Télévision

Il sera prévu une prise RJ45 dans le séjour et dans chaque chambre pour la télévision. L'installation intérieure des logements sera compatible avec un raccordement au réseau hertzien ou satellite de l'immeuble.

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

- Téléphone/ ADSL

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

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

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

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

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

2.9.6 Estimation des consommations

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

3 ANNEXES PRIVATIVES

3.1 PARKINGS EXTERIEURS

3.1.1 Sol

Parking aérien traité en enrobé et autre revêtement à caractère infiltrant avec marquage au sol.

3.1.2 Délimitation des places de stationnement

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

3.1.3 Portail d'entrée

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

Ouverture automatique par boucle magnétique au sol en sortie.

3.2 CELLIERS PRIVATIFS

3.2.1 Sol

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

3.2.2 Mur

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

3.2.3 Plafonds

Plafonds traités en peinture unie.

4 LOCAUX UTILISES PAR LA SOCIETE DE SERVICES DOMITYS

Les locaux de la société de services se composent de :

- Accueil
- Bureaux, zone de repos du personnel, salle de réunion, archive
- Cuisine du restaurant et local groupe froid
- Restaurant
- Espace multimédia
- Bar et salon bar
- Réserves
- Sanitaires
- Espace bien-être : Salle de gymnastique, piscine, sauna, vestiaires, salon de coiffure et local esthétique, local relaxation.
- Atelier
- Buanderie, autolaveuse
- Local technique piscine
- Local technique CTA cuisine et locaux de services
- Local télémedecine

5 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

5.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

5.1.1 Sol

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

Tapis de sol encastré à l'entrée ;

5.1.2 Parois

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

5.1.3 Plafond

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

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

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

5.1.5 Boîtes aux lettres

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

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

5.1.6 Chauffage

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

5.1.7 Equipements électriques

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

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

5.2.1 Sols

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

5.2.2 Murs

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

5.2.3 Plafonds

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

5.2.4 Chauffage

Sans objet.

5.2.5 Portes

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

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

5.2.6 Equipements électriques

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

5.2.7 Eclairage

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

5.3 CAGES D'ESCALIERS EN SUPERSTRUCTURE

5.3.1 Sols des paliers

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

5.3.2 Murs

Enduit projeté de type gouttelette.

5.3.3 Plafonds

Enduit projeté de type gouttelette.

5.3.4 Escaliers

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

5.3.5 Chauffage / ventilation

Chauffage : sans objet.

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

5.3.6 Equipements électriques

Eclairage sur détecteurs de présence.

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

5.4 LOCAUX COMMUNS

5.4.1 Local ordures ménagères

Local ordures ménagères à disposition des résidents.

Sol : Carrelage grés cérame anti dérapant et siphon sol

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

Plafond : Peinture Lavable ou dalles de faux plafond

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

5.4.2 Local et abri vélos

Le projet comprendra des places à proximité du parking extérieur.

Le sol sera réalisé en béton brut surfacé ou enrobé.

Local Vélo : Le sol sera réalisé en béton brut surfacé.

Plafond et mur bruts.

5.4.3 Locaux techniques

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

Local autocom :

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

Plafond en peinture lavable ou dalles de faux plafond.

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

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

Local entretien espaces verts :

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

Plafond et mur brut.

Présence de 3 prises de courant.

6 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

6.1 ASCENSEURS

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

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

6.2 TELECOMMUNICATIONS

6.2.1 Téléphone

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

6.2.2 Interphone

Un portier d'immeuble sera installé à l'entrée du hall de l'accueil et sera connecté à l'autocommutateur téléphonique de la résidence. Il permettra de converser avec le visiteur et de commander à distance l'ouverture de la porte d'accès du hall avec possibilité de vidéo. En journée, ce combiné permettra la communication avec l'accueil situé au rez-de-chaussée.

6.2.3 Antennes T.V. et radio

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

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

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

6.2.4 Surveillance des résidents

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

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

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

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

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

6.2.5 Surveillance de la résidence- Caméras

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

6.2.6 Signalétique

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

6.3 ALIMENTATION EN EAU

6.3.1 Comptages généraux

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

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

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

6.3.3 Colonnes montantes

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

6.3.4 Branchements particuliers

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

6.4 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

6.4.1 Comptages des services généraux

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

6.4.2 Colonnes montantes

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

6.4.3 Branchements et comptages particuliers

Un comptage par logement sera prévu dans le tableau d'abonné.

Le tableau d'abonné sera installé dans l'entrée du logement ou à proximité.

6.5 ALIMENTATION EN GAZ

Sans objet

7 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS

7.1 VOIRIE ET PARKINGS

7.1.1 Voirie d'accès

Voirie d'accès aux parkings aériens :

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

7.1.2 Parkings aériens et couverts

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

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

7.2 CIRCULATION DES PIETONS

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

- forme en grave calcaire.
- finition en béton désactivé ou dalles béton ou pavés selon localisation et aménagement selon projet paysagiste.
- Les chemins d'agréments pourront être réalisés en béton désactivé, balayé ou enrobé, ou stabilisé

Suivant plan architecte

7.3 ESPACES VERTS

7.3.1 Plantation d'arbres, arbustes, fleurs

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

7.3.2 Engazonnement

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

7.3.3 Arrosage automatique

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

7.3.4 Equipements

Terrain de pétanque, bancs et corbeilles.

7.3.5 Jardins à usages privés

Sans Objet

7.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR

7.4.1 Eclairage des voies d'accès et parkings extérieurs

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

7.4.2 Signalisation de l'entrée de l'immeuble

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

7.4.3 7.4.5 Clôtures secondaires

Selon plan du Permis de Construire et projet paysagiste

7.5 CLOTURES

7.5.1 Clôture principale sur rue

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

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

Equipée de 2 types d'accès :

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

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

7.6 RESEAUX DIVERS

7.6.1 Eau

Alimentation réalisée par le concessionnaire.

7.6.2 Electricité

Alimentation électrique du lot depuis le réseau public.

7.6.3 Gaz

Sans objet

7.6.4 Poste de défense contre l'incendie

Selon prescription des services secours incendie.

7.6.5 Egouts

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

7.6.6 Télécommunication

Raccordement du réseau téléphonique sur le réseau réalisé par Orange.

Abonnement sur demande et à charge de l'acquéreur.

7.6.7 Radio – Télévision

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

7.6.8 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement

Les eaux pluviales seront évacuées par infiltration sur le terrain.

ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTION

SPECIMEN

Etat des risques et pollutions

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

146654 / NC
/ PG /

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

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

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

n° **2016043-0022** du **12/02/2016** mis à jour le
Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune
Lieu-dit Les Martins **26000** **VALENCE**

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

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ ¹ oui ☐ non ☒
date ☐
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondations ☐ autres ☐
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ² oui ☐ non ☐
oui ☐ non ☐
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ ¹ oui ☐ non ☒
date ☐
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondations ☐ autres ☐
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ² oui ☐ non ☐
oui ☐ non ☐

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

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

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

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

B

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
- | | | | | |
|---------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|
| zone 1 ☐ | zone 2 ☐ | zone 3 ☒ | zone 4 ☐ | zone 5 ☐ |
| très faible | faible | modérée | moyenne | forte |

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

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

Information relative à la pollution des sols

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

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

*catastrophe naturelle minière ou technologique

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

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

Arrêté du 12 février 2016
Plan de zonage sismique
Plan de zonage Radon

vendeur / bailleur

date / Lieu

acquéreur / locataire

SCI VALENCE L'ABRICOTINE

/ Fondettes

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

www.georisques.gouv.fr

B

Information des Acquéreurs et des Locataires IAL

Qui, quand et comment remplir l'état des risques et pollutions ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et des pollutions auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques et pollutions, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des risques et pollutions ?

• L'état des risques et pollutions est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement ;
5. dans un secteur d'information sur les sols ;
6. dans une commune à potentiel radon de niveau 3.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Quels sont les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret ;
5. le zonage réglementaire à potentiel radon défini par décret.

Où consulter ces documents ?

- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, de modifications relatives à la sismicité ou au potentiel radon et lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, du potentiel radon, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques et pollutions ?

- L'état des risques et pollutions est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques et pollutions mentionne la sismicité, le potentiel radon, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.
- Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.
- Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des risques et pollutions ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des risques et pollutions ?

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques et pollutions, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail.

information sur les risques majeurs et les pollutions... pour en savoir plus, consultez :

www.georisques.gouv.fr

PRÉFET DE LA DRÔME

Direction départementale des territoires
Service aménagement du territoire et des risques
Pôle risques

Valence, le 12/02/2016

Affaire suivie par : Joël GERARD
Tél : 04 81 66 81 28

courriel : joel.gerard@drome.gouv.fr
courriel service : ddt-sat@drome.gouv.fr

Arrêté n° 2016043-0022

portant modification des dossiers communaux pour l'information sur les risques, des acquéreurs et locataires de biens immobiliers, annexés à l'arrêté n° 2011102-0015 du 12 avril 2011 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers,

Le Préfet de la Drôme,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu l'arrêté n° 2011102-0010 du 12 avril 2011, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu l'arrêté n° 2011102-0015 du 12 avril 2011, relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers ;

Vu l'arrêté n° 2016007-0002 du 11 janvier 2016, donnant délégation de signature à M. Philippe Allimant, directeur départemental des territoires de la Drôme ;

Vu l'arrêté n° 2016012-0011 du 12 janvier 2016, portant abrogation de la prescription de l'élaboration du plan de prévention des risques (PPR) technologiques « CDH » sur la commune de Valence ;

Vu l'arrêté n° 2016026-0010 du 26 janvier 2016, portant approbation du plan de prévention des risques naturels, inondation sur la commune de Valence ;

Considérant qu'il convient de permettre aux locataires ou acquéreurs de biens immobiliers de bénéficier

d'une information sur les risques majeurs naturels ou technologiques lors de toute transaction immobilière, à partir des documents mis à disposition des communes par le préfet de chaque département ;

Considérant qu'il convient de permettre aux locataires ou acquéreurs de biens immobiliers de bénéficier d'une information sur les sinistres ayant touché l'immeuble bâti et ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du code des assurances ;

Considérant que toutes les communes de la Drôme sont soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

ARRÊTE

Article 1

L'abrogation de la prescription du PPR technologique « CDH » et l'approbation du PPR naturel, inondation entraînent la modification du dossier communal de Valence, pour l'information sur les risques des acquéreurs et locataires (IAL) de biens immobiliers annexés à l'arrêté n° 2011102-0015 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers.

INFORMATION SUR LES RISQUES EN ZONE PPR ET/OU SISMIQUE

Article 2

Le dossier communal pour l'information sur les risques des acquéreurs et locataires de biens immobiliers de la commune de Valence, est modifié de la manière suivante :

Commune	fiche synthétique	cartographie
Valence	à remplacer par la fiche ci-jointe	La carte du périmètre d'étude « CDH » est à supprimer. Les deux plans de zonages remplacent la carte d'aléas.

Le présent arrêté doit être joint au dossier communal.

Les autres pièces, du dossier communal annexé à l'arrêté préfectoral n° 2011102-0015 du 12 avril 2011, restent inchangées.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 3

Toutes les autres dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2011102-0015 du 12 avril 2011 restent applicables.

Article 4

Une copie du présent arrêté avec les nouveaux éléments annexés est adressée au maire de la commune concernée.

La chambre départementale des notaires est avertie de la mise à jour du site internet par un courrier.

Article 5

Une copie du présent arrêté doit être affichée en mairie de Valence. Un certificat du maire justifiera l'accomplissement de cette formalité.

Un avis mentionnant le présent arrêté et ses modalités de consultation, sera publié dans un journal diffusé dans le département et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Drôme.

Article 6

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 7

Le Secrétaire Général de la préfecture de la Drôme, le maire de Valence, Le Directeur Départemental des Territoires de la Drôme, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Valence, le 12 FEV. 2016

Pour le Préfet de la Drôme
et par délégation

La directrice départementale
des territoires adjointe.

Marline CAVALLERA-LEVI



Préfecture de la Drôme

Commune de VALENCE : Fiche synthétique descriptive des risques

pour l'application de l'article L. 125-5 I, II et III du code de l'environnement

Annexe à l'arrêté préfectoral n° 2011102-0015 du 12/04/11, modifié par l'arrêté n° 2016043-0022 du 12/02/16

1-Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est située dans le périmètre du PSS et d'un PPRn approuvé

Risques pris en compte : **Inondation**

Documents de référence : **PSS du 6 janvier 1979** (le PSS est un document valant PPRn)

PPRn approuvé le 26 janvier 2016

2-Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

La commune **n'est pas** située dans le périmètre d'un PPRT prescrit ou approuvé

3-Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité (en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement, modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010)

La commune est située en **zone 3** de sismicité modérée

4-Nature et statut des extraits cartographiques

Les cartes ci-jointes sont extraites :

- de l'annexe cartographique du PSS,
- du PPRn approuvé le 26 janvier 2016
- du zonage sismique de la France défini dans le Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

5-Descriptif sommaire des risques

Inondation

La commune de Valence est soumise au risque d'inondation de la Barberolle et du Guimand ainsi qu'au risque de débordement du Rhône en cas de crue.

Les plans de zonage réglementaire du PPRn définissent deux types de zones inondables :

- Une zone « rouge » inconstructible divisée en cinq secteurs correspondant :
 - aux secteurs peu ou pas urbanisés quel que soit le niveau d'aléa du Rhône et en aléa fort des affluents : secteur **R1**,
 - au secteur de loisirs de l'Epervière quel que soit le niveau d'aléa du Rhône : secteur **R1e**, concerné par un projet global de restructuration,
 - aux secteurs peu ou pas, urbanisés en aléa moyen des affluents : secteur **R2**,
 - aux secteurs peu ou pas, urbanisés en aléa faible des affluents : secteur **R3**,
 - aux secteurs soumis à un aléa rupture de digues du Rhône ou des affluents : secteur **Rd**.
- Une zone « bleu » constructible divisée en trois secteurs correspondant :
 - au secteur urbanisé ou en cours, soumis à un aléa modéré du Rhône : secteur **B**,
 - aux secteurs soumis à un aléa de remontée de nappe du Rhône :
 - à la crue de référence : secteurs **Bn1**,
 - à la crue exceptionnelle : secteurs **Bn2**,
 - au secteur soumis à un aléa exceptionnel du Rhône par remontée aval : secteur **Bex**.

Pour une description précise des conditions d'aménagement et de construction, il convient de se reporter au règlement de chaque zone.

B

PSS approuvé :

Le plan des surfaces submersibles (PSS) a été découpé en trois zones en fonction de l'intensité de la crue :

- La zone A, dite de grand débit correspond aux secteurs fréquemment inondés (crue décennale*) et aux secteurs recouverts par plus d'1 m d'eau en crue centennale*.
- La zone B, dite complémentaire correspond aux secteurs non inondés en crue décennale* et recouvert par moins de 1 m d'eau en crue centennale*.
- La zone C, dite de sécurité reprend l'enveloppe de la crue de 1856, notamment pour les secteurs maintenant protégés par des digues insubmersibles à la crue centennale* (digue CNR et remblais A7).

* La crue décennale a un risque sur dix de se produire chaque année, la crue centennale a un risque sur cent de se produire chaque année.

Sismique

La commune de VALENCE est classée en zone de sismicité modérée. Elle peut donc être touchée par des séismes pouvant entraîner des dégâts aux bâtiments. Les constructions doivent donc répondre aux normes parasismiques définies dans la norme NF EN 1998. Plus d'informations sur le site www.planseisme.fr.



Information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers

Cartographie* annexée à l'arrêté n°2011102-0015 du 12 avril 2011

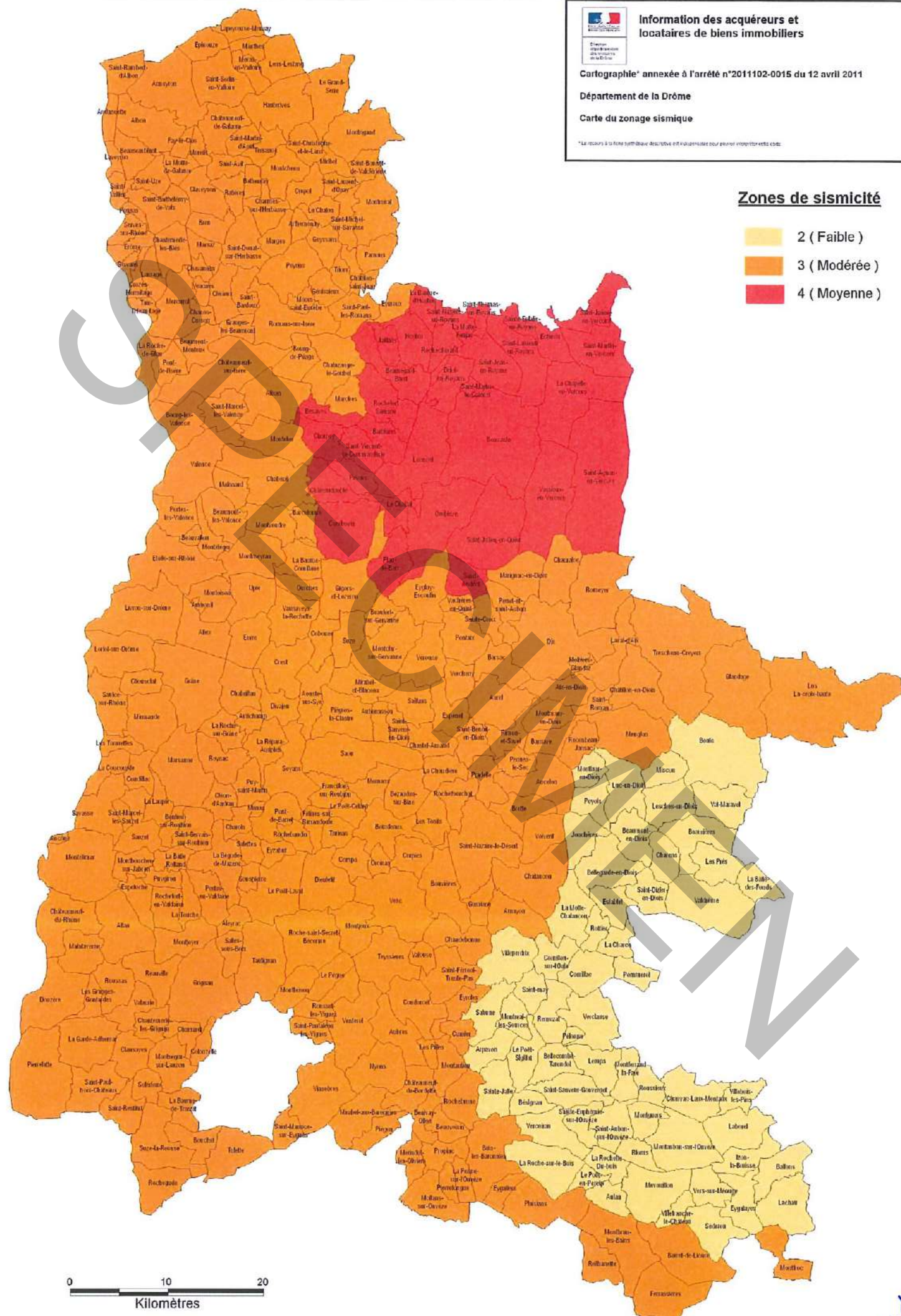
Département de la Drôme

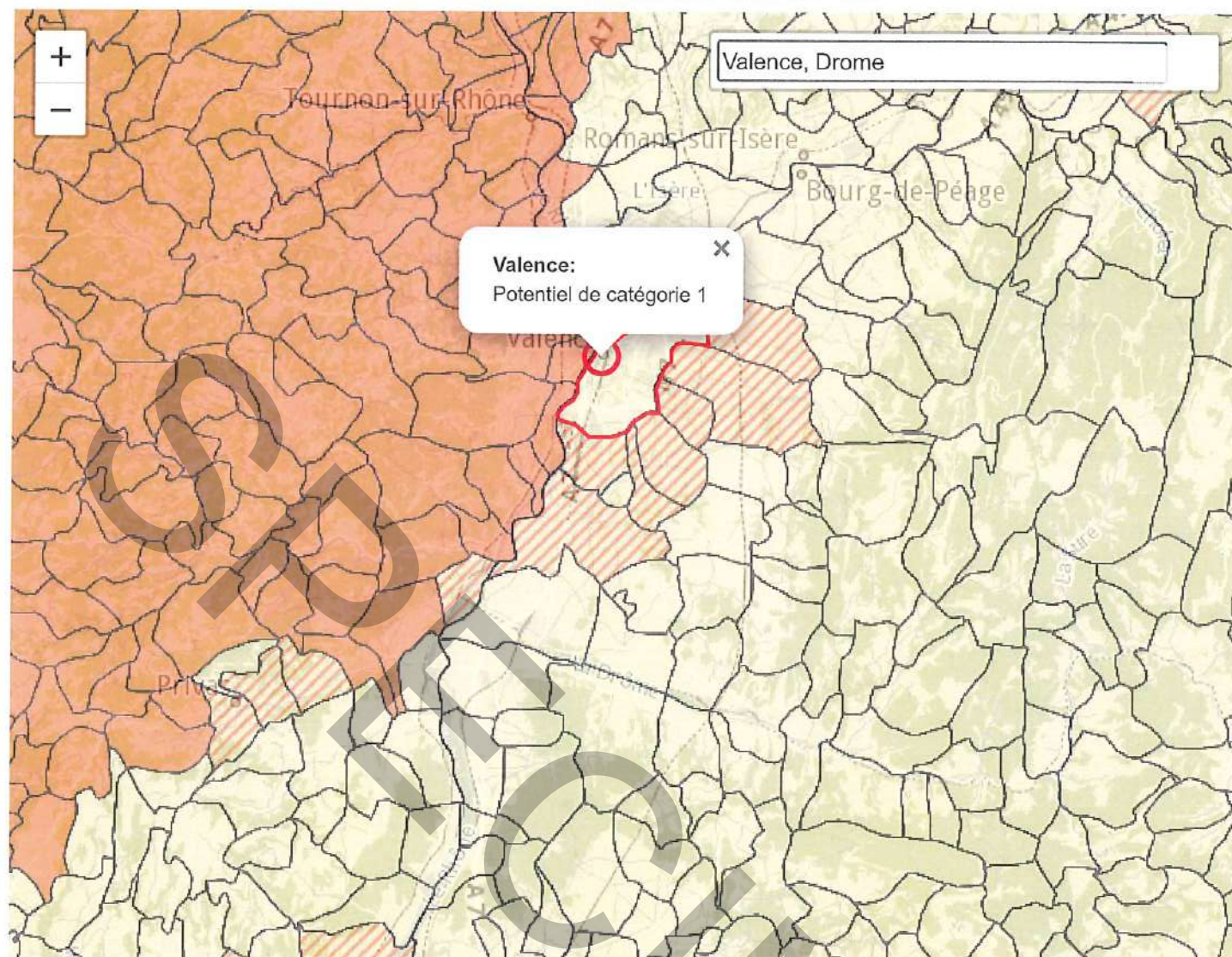
Carte du zonage sismique

* La légende à la fois synthétique descriptrice et explicative pour pouvoir interpréter cette carte.

Zones de sismicité

- 2 (Faible)
- 3 (Modérée)
- 4 (Moyenne)





SPECIMEN

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 à
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.
- En cas de pluralité d'acquéreurs, chacun d'eux accepte que la notification lui soit faite sur l'adresse mail commune ci-dessus, chacun d'eux déclarant avoir librement accès aux informations et documents qui lui ont été transmis par voie électronique, et s'être donné mandat réciproque de recevoir la notification sus visée.

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 :

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 Chemin Gaston Reynaud - 26000 VALENCE 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 L'Abricotine

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 L'ABRICOTINE A VALENCE

PROMESSE DE PRISE A BAIL COMMERCIAL MEUBLE

Par la présente, la société **DOMITYS SAS** s'engage irrévocablement pour le compte de sa filiale MARGOT 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 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 ;

Menuës 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

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 encastré	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 équipée de liseuses - ports USB et prises	1	1	1
Ensemble literie (dimensions 110x190 T1 - 160x200 pour T2 et T3)	1	1	1
Ensemble literie 2nde chambre (90x200)			1
Chevet	1	2	3
Couverture	1	1	2
Double tringle à rideaux	1	1	2
Voilages	1	1	2
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 L'ABRICOTINE A VALENCE
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
Chemin Gaston Reynaud 26000 VALENCE à usage de résidence services pour seniors.

Ci-après « **l'Acheteur** »

Reconnait avoir pris connaissance des conditions générales de vente annexées aux présentes et
déclare les accepter expressément et sans réserve.

Commande à DOMITYS, le pack mobilier, selon liste annexée, destiné à garnir le ou les appartements
réservé(s).

N° lots réservés	Type d'Appartement (T1/T2/T3)	Prix des meubles HT (pour chacun des lots)	Prix des meubles TTC
TOTAL			

Fait en exemplaire(s) à
Le

L'Acheteur

Signature précédée de la mention
« Lu et approuvé »

DOMITYS

Représentée par son mandataire

N° de TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR45488701434

DOMITYS SAS – 42 avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS

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

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

Bon de Commande mobilier - MATR/DJUR-MCR- Août 2019 V. A



CONDITIONS GENERALES DE VENTE

PREAMBULE :

La vente du mobilier régie par les présentes conditions générales s'inscrit dans le cadre d'une opération plus globale par laquelle l'Acheteur s'est porté réservataire, sous le régime de loueur en meublé, d'un ou plusieurs lots d'un bien immobilier destiné à l'usage de Résidence Services pour 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 SCI VALENCE L'ABRICOTINE

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 courront du jour de l'échéance jusqu'au complet paiement, tout mois commencé étant dû en entier.

Entre professionnels, le taux applicable à tout retard de paiement est fixé à trois fois le taux d'intérêt légal par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier.

A l'égard d'un consommateur, les intérêts de retard seront calculés sur la base du taux légal en vigueur.

4- LIVRAISON DES MEUBLES:

4-1 Date de livraison

La livraison du pack mobilier sera effectuée concomitamment à la livraison du logement par la SCI VALENCE L'ABRICOTINE

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.

B

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

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

8-DROIT APPLICABLE –LITIGES :

Les présentes CGV sont soumises à la loi française. En cas de litiges, les parties s'efforceront d'y trouver une issue amiable.

A défaut, pour tout litige avec un professionnel, compétence exclusive est donnée Tribunal de Commerce de Paris.

Pour tout litige avec un consommateur, celui-ci devra adresser, avant toute autre démarche, une réclamation

par écrit au siège de Domitys situé au 42, avenue Raymond Poincaré, 75116 PARIS

A défaut d'accord amiable entre les Parties ou en l'absence de réponse de Domitys dans un délai de 45 (quarante-cinq) jours, le consommateur aura la faculté, en application des articles L. 611-1 et suiv. du Code de la Consommation en vigueur, de saisir gratuitement, dans un délai maximum d'un (1) an à compter de la réclamation écrite, un médiateur de la consommation auprès de l'Association des Médiateurs Européens (dite « AME Conso »), inscrite sur la liste des médiateurs prévue à l'article L. 615-1 du Code de la Consommation.

A cet effet, le consommateur pourra adresser sa demande de saisine d'un médiateur à l'AME Conso par l'envoi d'un courrier postal à l'adresse suivante : 197, Boulevard Saint-Germain – 75007 Paris, via le formulaire de demande de médiation disponible sur son site internet : <http://www.mediationconso-ame.com> ou par l'envoi d'un courriel à l'adresse suivante : saisine@mediationconso-ame.com.

En cas d'échec de la médiation, le différend sera tranché par les juridictions compétentes saisies à la requête de la Partie la plus diligente.

ENTRETIEN DU MOBILIER ET DES EQUIPEMENTS DE VOTRE APPARTEMENT

Vous avez ou êtes en train d'acheter un appartement dans l'une des résidences DOMITYS. Comment cela se passe en cas de mobilier ou équipements défectueux au fil du temps ?

Vous avez acheté un logement meublé :

Si des réparations ou remplacements des meubles ou des équipements compris dans le pack mobilier (Réfrigérateur, four à micro-ondes) surviennent, ils seront à la charge de l'exploitant, c'est-à-dire de DOMITYS pendant toute la durée de votre bail.

Les équipements fixes garnissant votre appartement à savoir les volets roulants, chauffe-eau électrique, serrures, hotte et plaque électrique seront également pris en charge par DOMITYS pendant toute la durée du bail.

PACK MOBILIER LMNP

Cuisine

Plafonnier – Meuble réfrigérateur et rangement – Réfrigérateur encastré – Micro-ondes – Table et desserte – Chaises – Pack vaisselle

Salle de Bains – WC

Plafonnier(s) salle de bains / WC – radiateur sèche-serviettes (SUP) – Rangement bas – Rangement haut – Poubelle – Sèche-linge mural extensible – Dérouleur papier – Brosse WC

Séjour - Entrée

Plafonniers Entrée et séjour – tringles rideaux et voilages – Voilage

Chambre(s)

Chevet – Tête de lit – Sommier, Matelas, pieds – Tringles rideaux et voilages – Voilages – Luminaires plafond – penderie aménagement complément

LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

La Garantie de bon fonctionnement est une garantie relative aux éléments d'équipements dissociables de l'ouvrage, elle est d'une durée de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.

Le caractère dissociable de l'élément d'équipement dépend de la méthode de pose adoptée qui doit permettre son enlèvement sans détérioration de l'ouvrage.

SPECIMEN

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



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.