

VOTRE DOSSIER DE RÉSERVATION



SPECIMEN

ATTESTATION SIGNATURE ÉLECTRONIQUE



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

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

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

Vous trouverez ci-dessous les signatures numériques.

Réservataire

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

Co-réservataire

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

Contre signature du dossier par Domitys Invest

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

SPECIMEN

DOSSIER DE RÉSERVATION

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DU RÉSERVATAIRE :

1

COMPLÉTEZ LES DOCUMENTS SUIVANTS

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

2

INTÉGREZ AU DOSSIER DE RÉSERVATION ET FAIRE PARAPHER

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

3

RASSEMBLEZ LES DOCUMENTS SUIVANTS

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

4

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 pas agraffer** les documents.

SPECIMEN

FICHE CONNAISSANCE CLIENT ET FICHE PROJET

SPECIMEN

FICHE CONNAISSANCE CLIENT

Les informations collectées resteront strictement confidentielles

VOTRE CONSEILLER

Prénom et Nom Société

VOTRE IDENTITÉ

VOUS

Civilité

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

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

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)

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

Précision sur l'origine des fonds

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

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA SIGNATURE DE VOTRE INVESTISSEMENT

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

JUSTIFICATIFS À JOINDRE POUR QUE VOTRE DOSSIER SOIT COMPLET

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

SIGNATURE(S)

J'atteste de l'exactitude des informations ci-dessus et je 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



une belle vie immobilière



ÆGIDE

CONTRAT DE RESERVATION

LE MAS DES OLIVIERS

Réservataire(s) acquéreur :
Co-acquéreur :

Se compose de :

- Conditions particulières et générales
- Notice descriptive
- Plan(s) :
- Plan(s) parkings extérieurs
- Plan(s) celliers et caves
- Plan de masse
- Etat des Risques et Pollutions
- Lettre d'accompagnement du DG
- Mécanisme de récupération TVA
- Echéancier
- Kit comptable proposé LMNP
- Accusé remise dossier expt LMNP

.....
.....
.....
.....

Votre Conseiller commercial :
Tél :
Mail :

B

> CONDITIONS PARTICULIÈRES

Entre : LE RESERVANT, SCCV AUBENAS LE MAS DES OLIVIERS, SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE, au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé 25 ALLEE VAUBAN CS 50068 59562 LA MADELEINE CEDEX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 901171413

Représenté par : GEORGE V ALPES

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

Et LE RESERVATAIRE,

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

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

1- Projet : LE MAS DES OLIVIERS

- Adresse : 0011 CHE DES CHAUSSADES LES CHAUSSADES 07200 AUBENAS
- N° de Permis de construire **PC00701921D0035**, accordé en date du **27/12/2021**
Par la commune de **AUBENAS**.
- Schéma d'accession : Copropriété Copropriété horizontale Division parcellaire
- Notaire(s) des ventes : Maître **FRISCH FRÉDÉRIC**, 2 . BIS RUE CHATILLON BP 57000 METZ
- Notaire du client :
- Destination des biens : ☒ Investissement locatif meublé ☐ Investissement locatif nu
Résidence principale

Désignation des lots réservés :

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

B

2- Prix global TTC (en lettres) :

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

Conditions particulières :

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

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

4- Trimestre prévisionnel d'achèvement et de livraison : T3 2025

5- Echelonnement prévisionnel du prix global TTC en % :

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

	% Appel de fonds	CUMUL
Signature d'acte	0.01	0.01
Démarrage des travaux	14.99	15.00
Démarrage des fondations	10.00	25.00
Achèvement des fondations	10.00	35.00
Plancher bas rez de chaussée	10.00	45.00
Plancher haut de rez de chaussée	10.00	55.00
Hors d'eau	15.00	70.00
Démarrage cloisonnement	10.00	80.00
Démarrage des revêtements de sol	10.00	90.00
Achèvement des travaux	5.00	95.00
Livraison	5.00	100.00

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

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

■ **par virement** émis par _____ à créditer sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire chez le Notaire de l'opération, selon RIB indiqué sur la lettre d'accompagnement du dépôt de garantie

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

> CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AUX PRÊTS

1) CONDITION SUSPENSIVE (I)

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

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

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

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

→ OBLIGATION DU RESERVATAIRE

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

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

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

→ REALISATION DE LA CONDITION

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

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

OU

2) PAIEMENT COMPTANT (I)

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

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

(I) Rayer la mention inutile

> CONDITIONS GÉNÉRALES

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

→ **ARTICLE R 261-28**

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

→ **ARTICLE R 261-29**

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

→ **ARTICLE R 261-30**

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

→ **ARTICLE R 261-31**

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

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

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

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

EXPOSÉ :

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

CADUCITÉ DU CONTRAT :

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

DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX :

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

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

PRIX :

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

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

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

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

ACTUALISATION DU PRIX :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS AU RESERVATAIRE :

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

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

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

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

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

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

GESTION DE LA RESIDENCE :

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

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



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

DOSSIER EMANANT DE L'EXPLOITANT DE LA RESIDENCE :

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

Ce dossier contient :

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

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

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

CONCLUSION DE LA CONVENTION DÉFINITIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DÉPÔT DE GARANTIE :

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

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

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

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

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

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

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

DELAI DE RETRACTATION :

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

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

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

GARANTIES :

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

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

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

→ **GARANTIE PHONIQUE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour une personne physique :

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

Pour une personne morale :

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

ÉLECTION DE DOMICILE :

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

REGLEMENT DES LITIGES/ JURIDICTION COMPETENTE :

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

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

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

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES :

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIF DE REDUCTION D'IMPOT ET INTENTION DU RESERVATAIRE :

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

le RESERVATAIRE déclare :

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

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

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

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

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

L'attention du RESERVATAIRE est également attirée :

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

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

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

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

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

«

»

Fait en exemplaires,
Dont un remis immédiatement au RESERVATAIRE

LE RESERVANT
à
le
(lu et approuvé) :
«

»

Signature :

LE RESERVATAIRE
à
le
(lu et approuvé) :
«

»

Signature(s) :

> ÉTAT – CIVIL DU RESERVATAIRE

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

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

Situation actuelle* : ☐ Propriétaire ☐ Locataire → Charges mensuelles : €

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

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

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

La signature des actes se fera : ☐ sur place ☐ par procuration

B

> ELEMENTS EN VUE DU FINANCEMENT

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

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

2- Financement prévisionnel :

Crédit ☐

Comptant ☐

3- Coût de l'opération :

€

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

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

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

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

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

Date prévisionnelle de signature devant notaire : / /	
Trimestre prévisionnel de livraison : T3 2025	
Différé d'amortissement : ☐ Partiel ☐ Total	Durée en mois : mois
Assurances :	
☐ Décès + IAD (Invalidité absolue et définitive) → Emprunteur :	% et Co- emprunteur : %
☐ Décès + IAD + ITT (Incapacité temporaire) → Emprunteur :	% et Co- emprunteur : %
☐ Chômage : ☐ de l'emprunteur ☐ du co-emprunteur	

Observations :

SPECIMEN

NOTICE DESCRIPTIVE



SPECIMEN

NOTICE DESCRIPTIVE NOTAIRE

LOGEMENTS NEUFS RESIDENCE

Résidence Services Séniors Domitys

11, chemin des Chaussades – 07200 AUBENAS

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



DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

1/ NOTE GENERALE	5
2/ CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	6
2.1 INFRASTRUCTURE	6
2.1.1 Fouilles	6
2.1.2 Fondations	6
2.2 MURS ET OSSATURES	6
2.2.1 Soubassement	6
2.2.2 Murs de façades	6
2.3 MURS PIGNONS	6
2.3.1 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)	6
2.3.2 Murs ou cloisons séparatifs	6
2.4 PLANCHERS	7
2.4.1 Planchers hauts sur étage courant	7
2.4.2 Planchers hauts des derniers niveaux habitables	7
2.4.3 Planchers sous terrasses	7
2.4.4 Planchers sur locaux collectifs	7
2.4.5 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts	7
2.5 CLOISONS DE DISTRIBUTION	7
2.5.1 Entre pièces principales	7
2.5.2 Entre pièces principales et pièces de service	7
2.6 ESCALIERS	7
2.6.1 Escaliers béton	7
2.7 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION	7
2.7.1 Conduits de ventilation mécanique des locaux de l'immeuble	7
2.7.2 Conduits de ventilation des locaux communs et techniques	7
2.7.3 Conduits d'extraction de la cuisine collective	8
2.7.4 Conduits d'extraction des fumées de la chaufferie	8
2.8 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	8
2.8.1 Chutes d'eaux pluviales	8
2.8.2 Chutes d'eaux usées et d'eaux vannes	8
2.8.3 Canalisations sous dalle rez-de-chaussée	8
2.8.4 Branchements aux égouts	8
2.9 TOITURES	8
2.9.1 Charpente	8
2.9.2 Couverture	8
2.9.3 Toitures terrasses	8
2.9.4 Souches, ventilations et conduits divers	8
2.9.5 Dispositif de désenfumage des escaliers encloués	8
3/ LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	9
3.1 SOLS ET PLINTHES	9
3.1.1 Sols et plinthes des pièces principales (séjours, cuisine, entrée et chambres)	9
3.1.2 Sols et plinthes des pièces de service (WC et salles d'eau)	9
3.1.3 Sols et plinthes des entrées, dégagements	9
3.1.4 Sols des balcons et terrasses	9
3.2 REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)	9
3.2.1 Revêtements muraux des pièces de service (salles d'eau – cuisine)	9
3.2.2 Revêtements muraux dans les autres pièces	9
3.3 PLAFONDS (sauf peintures)	9
3.3.1 Plafonds des pièces intérieures	9
3.3.2 Sous-faces des balcons	9
3.4 MENUISERIES EXTERIEURES	9
3.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales	9
3.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service des logements	9
3.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS DES LOGEMENTS	10
3.5.1 Pièces principales	10
3.5.2 Pièces de service	10
3.6 MENUISERIES INTERIEURES	10
3.6.1 Huisseries et bâtis	10
3.6.2 Portes intérieures	10
3.6.3 Impostes en menuiseries	10
3.6.4 Portes palières	10
3.6.5 Portes de placards	10
3.6.6 Equipement intérieur des placards	10
3.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS	11

3.7.1 Garde-corps et barres d'appui.....	11
3.7.2 Séparatifs de terrasses – Pare-vues	11
3.8 PEINTURES	11
3.8.1 Peinture extérieure.....	11
3.8.2 Peintures intérieures	11
3.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS	11
3.9.1 Equipement ménager de la cuisine (base)	11
3.9.2 Equipements sanitaires et plomberie	12
3.9.3 Equipements électriques.....	12
3.9.4 Chauffage/ventilation	13
3.9.5 Equipement de télécommunications-TV.....	13
4/ LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS.....	15
4.1 PARKINGS EXTERIEURS	15
4.1.1 Sol.....	15
4.1.2 Délimitation des places de stationnements.....	15
4.1.3 Portail d'entrée	15
4.2 CAVES PRIVATIVES.....	15
4.2.1 Sol.....	15
4.2.2 Murs et menuiseries.....	15
4.2.3 Plafonds	15
4.2.4 Ventilation naturelle	15
4.2.5 Eclairage.....	15
5/ LOCAUX PRIVATIFS UTILISES PAR LA SOCIETE DE SERVICES DOMITYS	16
6/ PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	17
6.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE.....	17
6.1.1 Sol.....	17
6.1.2 Parois.....	17
6.1.3 Plafond	17
6.1.4 Portes d'accès et système de fermeture - Appel des occupants de l'immeuble.....	17
6.1.5 Boîtes aux lettres.....	17
6.1.6 Chauffage.....	17
6.1.7 Equipements électriques	17
6.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE (NIVEAU HALL) ET DES ETAGES COURANTS	17
6.2.1 Sols.....	17
6.2.2 Murs.....	17
6.2.3 Plafonds.....	17
6.2.4 Chauffage.....	17
6.2.5 Portes.....	17
6.2.6 Equipements électriques	17
6.2.7 Eclairage	17
6.3 CAGES D'ESCALIERS EN SUPERSTRUCTURE	18
6.3.1 Sols des paliers	18
6.3.2 Murs.....	18
6.3.3 Plafonds.....	18
6.3.4 Escaliers.....	18
6.3.5 Chauffage / ventilation	18
6.3.6 Equipements électriques	18
6.4 LOCAUX COMMUNS	18
6.4.1 Espace ordures ménagères.....	18
6.4.2 Locaux techniques et chaufferie.....	18
6.4.3 Locaux vélos.....	18
7/ EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	19
7.1 ASCENSEURS	19
7.2 TELECOMMUNICATIONS	19
7.2.1 Téléphone	19
7.2.2 Portier Vidéo	19
7.2.3 Antennes T.V. et radio.....	19
7.2.4 Surveillance des résidents – Système VIVAGO ou équivalent.	19
7.2.5 Surveillance de la résidence - Caméras	19
7.3 ALIMENTATION EN EAU.....	20
7.3.1 Comptages généraux.....	20
7.3.2 Suppresseurs, réducteurs et régulateurs de pression - traitement de l'eau.....	20
7.3.3 Colonnes montantes	20
7.3.4 Branchements particuliers.....	20
7.4 ALIMENTATION EN ELECTRICITE	20
7.4.1 Comptages des services généraux	20
7.4.2 Colonnes montantes	20
7.4.3 Branchements et comptages particuliers.....	20
8/ PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS.....	21
8.1 VOIRIE ET PARKINGS.....	21

8.1.1 Voirie d'accès	21
8.1.2 Parkings aériens	21
8.2 CIRCULATION DES PIETONS	21
8.2.1 Chemins d'accès à l'immeuble et au parking extérieur	21
8.3 ESPACES VERTS	21
8.3.1 Plantation d'arbres, arbustes, fleurs	21
8.3.2 Engazonnement	21
8.3.3 Arrosage	21
8.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR	21
8.4.1 Eclairage des voies d'accès et parkings extérieurs	21
8.4.2 Signalisation de l'entrée de l'immeuble	21
8.5 CLOTURES	22
8.5.1 Clôture principale sur rue	22
8.5.2 Clôtures secondaires en limite arrière	22
8.5.3 Portails véhicules d'accès à la résidence	22
8.5.4 Aire poubelles	22
8.6 RESEAUX DIVERS	22
8.6.1 Eau	22
8.6.2 Electricité	22
8.6.3 Gaz	22
8.6.4 Poste de défense contre l'incendie	22
8.6.5 Egouts	22
8.6.6 Télécommunication	22
8.6.7 Radio – Télévision	22
8.6.8 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement	22

Le présent descriptif a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construite la résidence Services Seniors "LE MAS DES OLIVIERS" située à AUBENAS.

1/ 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 BTP CONSULTANTS 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 immobilier respectera la réglementation RT 2012

2/ CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

2.1 INFRASTRUCTURE

2.1.1 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.

2.1.2 Fondations

Fondations à encastrement variable, poteaux et éléments de structure en béton armé, dimensionnement et armatures suivant rapport d'étude géotechnique et avis du Bureau d'Etudes Béton et du Contrôleur Technique.
En cas de nécessité d'adaptations locales, tout autre mode de fondation adapté (pieux, puits, semelles coffrées, ...) et ayant reçu les agréments techniques des différents intervenants nommés ci-dessus, pourra être mis en œuvre.

2.2 MURS ET OSSATURES

2.2.1 Soubassement

Murs de soubassements :

Béton banché de 0,16 m d'épaisseur minimum suivant localisation et avis du Bureau d'Etudes Béton et du Contrôleur Technique.

Partie non habitable : application d'une peinture bitumineuse sur parements extérieurs. Cette peinture ne constitue pas une étanchéité.

Drainage si nécessaire au pied des murs enterrés avec rejet au réseau d'eaux pluviales.

2.2.2 Murs de façades

Partie courante : voiles en béton de 0,16 m d'épaisseur minimum ou en maçonnerie agglomérée de 0,20 m d'épaisseur ou briques en terre cuite.

Revêtements extérieurs : Enduit monocouche, Enduit mince sur isolant thermique extérieur ou bardage suivant choix de l'Architecte.

Localisation de ces éléments selon prescriptions de l'Architecte.

Doublage intérieur ou extérieur (suivant étude thermique).

L'isolation est un des éléments permettant d'assurer la conformité avec la réglementation thermique en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire (réglementation thermique RT 2012).

Encadrement des baies dito parties courantes.

Appuis en aluminium thermolaqué, seuils métalliques et/ou en béton moulé (aspect du béton brut surfacé, non peint) pour fenêtres et portes-fenêtres selon projet architectural.

2.3 MURS PIGNONS

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

Murs en béton banché de 0,16 m à 0,20 m d'épaisseur, ou maçonnerie de parpaings de 0,20 m d'épaisseur, ou système porteur poteaux et poutres béton selon localisation.

Les parements béton ou en maçonnerie agglomérée 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.

2.3.2 Murs ou cloisons séparatifs

Murs séparatifs réalisés en béton armé ou en cloisons type SAD, suivant étude de structure.

Entre les circulations communes et les logements : voiles de béton armé de 0,16 m d'épaisseur minimale, ou cloisons type SAD (cloison type Placostil isolante de 0,18 m d'épaisseur).

Entre logement et ascenseur : voile béton de 0,18m d'épaisseur minimale avec doublage acoustique.

Murs séparatifs entre logements : voiles de béton armé de 0,18m d'épaisseur minimale ou cloisons type SAD (cloison type Placostil isolante de 0.18m d'épaisseur).
Finition des parements dito Article 2.3.1 Murs de refends.

2.4 PLANCHERS

2.4.1 Planchers hauts sur étage courant

Dalle pleine en béton armé ou système prédalles, épaisseur suivant étude de structure avec un minimum de 0,20m. Sous-face lisse pour recevoir une préparation avant peinture.

2.4.2 Planchers hauts des derniers niveaux habitables

Dito article 2.4.1 ou faux plafonds en plaque de plâtre fixé sur rail.

2.4.3 Planchers sous terrasses

Terrasses accessibles et inaccessibles : Plancher dito Article 2.4.1., 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 ou par une étanchéité autoprotégée, ou gravillonnée.

2.4.4 Planchers sur locaux collectifs

Planchers sur locaux collectifs : dito Article 2.3.1, d'épaisseur suffisante pour assurer l'isolement acoustique requis.

2.4.5 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Plancher dito article 2.4.1 avec complexe d'isolation thermique, de caractéristiques selon étude thermique, posé en sous-face.

2.5 CLOISONS DE DISTRIBUTION

2.5.1 Entre pièces principales

Cloisons sèches du type Placopan de 50 mm comprenant deux plaques de parement en plâtre d'épaisseur 10 mm et une structure alvéolaire, d'une épaisseur totale de 5 cm ou murs de refends ou porteurs selon plans. Les cloisons sèches sont jointoyées.

Les murs ont une finition dito Article 3.8.2.

2.5.2 Entre pièces principales et pièces de service

Dito Article 2.5.1. Les plaques de parement dans les salles d'eau sont de type hydrofuge.

2.6 ESCALIERS

2.6.1 Escaliers béton

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

2.7 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

2.7.1 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 toiture terrasse, au-dessus de la circulation du dernier niveau en fonction des contraintes techniques, souches à l'aplomb des groupes.

2.7.2 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.

2.7.3 Conduits d'extraction de la cuisine collective

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.

2.7.4 Conduits d'extraction des fumées de la chaufferie

Sans objet.

2.8 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

2.8.1 Chutes d'eaux pluviales

Descentes d'eaux pluviales extérieures galvanisées ou PVC suivant plans architecte.
Chutes dans les gaines techniques en PVC rigide.

2.8.2 Chutes d'eaux usées et d'eaux vannes

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

2.8.3 Canalisations sous dalle rez-de-chaussée

Les canalisations recueillant 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 graisse et à fécule avant rejet dans le réseau collecteur d'eaux usées.

2.8.4 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 EU de la ville.
Canalisations de reprise des eaux pluviales situées dans l'emprise et la périphérie du bâtiment raccordées par l'intermédiaire de regards de branchement reliés au réseau enterré EP de la ville.

2.9 TOITURES

2.9.1 Charpente

Charpente en bois résineux traditionnelle ou industrialisée, avec traitement insecticide, fongicide et hydrofuge, section des bois suivant calcul et accord du bureau de contrôle.

2.9.2 Couverture

Couverture en tuile béton compris écran de sous-toiture, ventilation et accessoires.
Intégration des châssis de désenfumage, accès en toiture, souches de sortie de ventilation mécanique et crochets de sécurité.

2.9.3 Toitures terrasses

Toitures terrasses accessibles sur parties habitables : étanchéité multicouche avec isolant thermique, et mise en place de dalles en béton lisse.
Toitures terrasses inaccessibles courantes sur parties habitables : complexe d'étanchéité, avec isolation thermique intégrée autoprotégée ou protégée par gravillonnage ou par végétalisation suivant dossier de l'architecte.

2.9.4 Souches, ventilations et conduits divers

Sorties en toiture par accessoires normalisés, selon type de couverture, des conduits de ventilation définis à l'Article 2.7.1., et des ventilations hautes des chutes d'eaux usées et d'eaux vannes.

2.9.5 Dispositif de désenfumage des escaliers enclouonnés

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

3/ LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

3.1 SOLS ET PLINTHES

3.1.1 Sols et plinthes des pièces principales (séjours, cuisine, entrée et chambres)

Carrelage en grès-cérame émaillé, pose droite sur chape phonique de dimensions 43x43cm minimum, plinthes assorties. Coloris au choix de l'équipe « Aménagement Intérieur » DOMITYS, selon 2 références fournis par la Maîtrise d'Ouvrage

3.1.2 Sols et plinthes des pièces de service (WC et salles d'eau)

Dito article 3.1.1

3.1.3 Sols et plinthes des entrées, dégagements

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

3.1.4 Sols des balcons et terrasses

Les balcons accessibles d'étage seront en béton, et recevront une finition en carrelage ingélif, coloris au choix de l'architecte

Les terrasses à rez-de-chaussée seront réalisées en dalles aspect béton lisse posés soit sur dalle béton soit sur lit de sable.

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

3.2.1 Revêtements muraux des pièces de service (salles d'eau – cuisine)

Salles d'eau : Faïence murale format 20x50cm ou 25x40cm, sur le pourtour du receveur de douche et toute hauteur à partir du receveur. Coloris au choix de l'équipe « Aménagement Intérieur » DOMITYS, selon 2 ambiances proposées par la Maîtrise d'Ouvrage.

3.2.2 Revêtements muraux dans les autres pièces

Les revêtements sont décrits à l'article 3.8.2.

3.3 PLAFONDS (sauf peintures)

3.3.1 Plafonds des pièces intérieures

Dans les salles d'eau, les entrées, les placards, les rangements et certaines cuisines, il sera prévu des coffres ou faux plafonds en Placostil pour le dévoiement des circuits de VMC, d'eau et de chutes, et tout particulièrement au niveau des salles de bains pour assurer les évacuations d'eau des étages supérieurs.

Localisation suivant plans.

3.3.2 Sous-faces des balcons

Voir 3.8.1. Peinture extérieure.

3.4 MENUISERIES EXTERIEURES

3.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Menuiseries extérieures en PVC : châssis, fenêtres, portes-fenêtres, selon plans et localisation.

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

3.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service des logements

Dito 3.4.1.

3.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS DES LOGEMENTS

3.5.1 Pièces principales

Volets roulants électriques avec coffre de volet PVC et lames en PVC ou aluminium, équipant toutes les baies.

- 1 interrupteur qui centralise les ouvertures/fermetures à l'entrée du logement.
- 1 interrupteur dans le salon
- 1 interrupteur à côté du lit pour les T1, T2 et la chambre 1 des T3
- 1 interrupteur à l'entrée de la chambre 2 pour les T3

3.5.2 Pièces de service

Sans objet

3.6 MENUISERIES INTERIEURES

3.6.1 Huisseries et bâtis

Huisseries et bâtis bois ou métalliques.

3.6.2 Portes intérieures

Portes intérieures de type alvéolaire lisse à recouvrement, ou similaire épaisseur 40mm peintes en blanc ou laquées selon choix architecte.

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

3.6.3 Impostes en menuiseries

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

3.6.4 Portes palières

Portes à âme pleine, pare flamme suivant norme en vigueur.

Poignée en alu brossé ou inox au choix du décorateur.

Microviseur.

Serrurerie électronique 1 point avec badge d'accès.

Joint isophonique en fond de feuillure.

Finition stratifiée au choix du décorateur.

Plinthe automatique ou joint balais

3.6.5 Portes de placards

Façades de placards coulissantes à panneaux de 10 mm d'épaisseur mélaminé blanc type SOGAL ou de qualité technique équivalente posées sur une traverse basse en bois de la hauteur de la plinthe.

Façade en tôle laquée blanche pour la niche du tableau électrique ou porte lisse similaire aux portes intérieures.

Porte battante, identique aux portes intérieures du logement, pour les placards d'une largeur inférieure à 0,90 m.

3.6.6 Equipement intérieur des placards

Dans l'entrée :

Le placard d'une largeur supérieure à 1,30m sera équipé de la façon suivante :

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

Le placard d'une largeur inférieure à 1,30m sera équipé de la façon suivante :

- 1 une tablette à 1.60m de hauteur environ sur toute la largeur du placard
- 1 tringle de penderie chromée

Dans la chambre des T2 ou dans une seule chambre des T3 :

Le placard d'une largeur supérieure à 1,30m sera équipé de la façon suivante :

- 1 séparation verticale
- 1 tablette à 1,60m de hauteur environ sur toute la largeur du placard
- 1 Range valise sur toute la largeur à une hauteur d'environ 2 mètres
- 1 tringle de penderie chromée d'un côté
- 3 étagères sur taquets sur l'autre côté du placard
- 1 bloc 2 tiroirs et un tiroir façade rentrante
- 1 panneau de fond à 10 cm du sol

Le placard d'une largeur inférieure à 1,30m sera équipé de la façon suivante :
- 3 étagères sur taquets

Selon la configuration de l'appartement, certains placards seront aménagés uniquement avec des étagères ou uniquement avec une penderie chromée et tablette chapelière.

3.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

3.7.1 Garde-corps et barres d'appui

En métal thermolaqué ou aluminium, à barreaudage vertical et/ou horizontal, associé ou non selon localisation à un relevé maçonné de hauteur variable ou allège Altuglas ou verre type STADIP, selon plans de détails de l'architecte.

3.7.2 Séparatifs de terrasses – Pare-vues

Séparatifs en maçonnerie, ou ossature métallique avec remplissage en vitrage selon choix de l'architecte.

3.8 PEINTURES

3.8.1 Peinture extérieure

3.8.1.1 Sur serrurerie

Thermolaquage d'usine ou 2 couches de peinture brillante. Coloris selon choix de l'Architecte.

3.8.1.2 Sur béton

Débullage, brossage, 2 couches de peinture à la pliolite ou minérale, coloris selon choix de l'Architecte.

- Tranches de dalles béton des balcons et loggias des appartements et casquettes.
- Sous faces de dalles béton des balcons et loggias des appartements.
- Poteaux, bandeaux, etc.

3.8.2 Peintures intérieures

3.8.2.1 Sur menuiseries (bâtis, plinthes, habillages divers).

2 couches de peinture coloris blanc.

3.8.2.2 Sur plafonds béton

2 couches de peinture, coloris blanc.

3.8.2.3 Sur éléments métalliques

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

3.8.2.4 Sur murs et cloisons des salles d'eau, cuisine (au droit des équipements, y compris retours) et WC

2 couches de peinture aspect satinée, coloris blanc.

3.8.2.5 Sur murs et cloisons des pièces sèches

2 couches de peinture finition veloutée coloris selon choix de l'architecte.

3.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

3.9.1 Equipement ménager de la cuisine (base)

Equipement de cuisine sur une longueur de 180 cm comprenant :

- 1 meuble bas avec 3 tiroirs,
- 1 meuble évier 1 porte,
- 1 emplacement pour lave-vaisselle
- 1 plan de travail stratifié de longueur 180 cm
- 1 évier inox une cuve avec égouttoir
- 1 robinetterie mitigeur chromée de type EUROSMART de la marque GROHE ou de qualité technique équivalente.

- 1 plaque à induction deux feux,
 - 1 hotte à recyclage.
- La crédence au pourtour du plan de travail est en stratifié.

3.9.2 Equipements sanitaires et plomberie

3.9.2.1 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.

3.9.2.2 Comptage

Comptage collectif décomposé en sous-comptages individuels : dans tous les cas les alimentations sont individuelles avec robinet de coupure et manchette (pose à la charge de la SCCV et répartition des charges par le syndic).

3.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle

La production d'eau chaude est de type collectif et est assurée par une sous-station raccordée au chauffage urbain d'AUBENAS. Installation de sous-compteurs individuels permettant le comptage des calories. La répartition des consommations par comptage individuel (manchettes en attente)

Evacuations

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

3.9.2.4 Branchements en attente

2 alimentations d'eau froide avec robinet et 2 évacuations correspondantes en attente pour un lave-vaisselle et un lave-linge (dans certains T1, il pourra être prévu qu'une alimentation suivant plans) :

- 1 emplacement dans la cuisine, l'évacuation consistant généralement en un té de raccordement au siphon de l'évier,
- 1 emplacement dans la salle d'eau (ou cuisine) selon le type et le plan du logement.

3.9.2.5 Appareils sanitaires

Receveur de douche :

Receveur extra plat en résine (dimensions selon plan), coloris blanc + pare-douche marque SANITEC type Onyx ou de qualité technique équivalente ou bac à douche sans ressaut dans les logements des rez-de-chaussée.

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. Au-dessus de la vasque, miroir collé sur un panneau mélaminé en crédence. Eclairage au-dessus du miroir constitué d'une applique. Meuble lave-linge sous le plan vasque selon plan architecte.

WC : Bloc cuvette suspendu avec réservoir de chasse de la marque JACOB DELAFON PATIO ou de qualité technique équivalente, en porcelaine vitrifiée, abattant double, robinet d'arrêt et chasse 2 débits, coloris blanc et Bâti-support structure métallique réglable de marque NICOLL modèle Solemur

3.9.2.6 Robinetterie

Pour l'ensemble des appareils, mitigeur thermostatique chromé avec cartouche à disque céramique, bec coulé et mousseur de type EUROSMART de la marque GROHE, ou de qualité technique équivalente, label NF.

Pour les douches, robinets thermostatiques et douchette avec flexible inox et barre murale pour les douches.

3.9.2.7 Barres de maintien

Près du WC, une barre de maintien en inox ou similaire sera mise en place,

Dans la douche, une barre de maintien horizontale (aspect inox, fixations invisibles).

3.9.3 Equipements électriques

L'installation électrique sera de type encastrée, conforme à la norme NFC15 100 et son dernier amendement en vigueur.

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

L'appareillage sera de type Ovalis de la marque Schneider Electric, 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.

Outre l'installation électrique conforme à la norme NCF15 100 et son dernier amendement en vigueur, l'équipement additionnel suivant sera installé :

- Entrée

1 Détecteur avertisseur autonome de fumée (DAAF) couplé sur la centrale Incendie ou autre système de centralisation permettant le repérage rapide du logement sinistré. Ce détecteur équipé d'un diffuseur sonore au niveau du socle du détecteur.

- Séjour

1 interrupteur lumineux d'allumage pour éclairage de la terrasse ou du balcon selon plan.

- Terrasses et balcons

1 hublot selon plan de vente, en façade commandé de l'intérieur.

3.9.4 Chauffage/ventilation

Le chauffage et le refroidissement sont assurés par pompe à chaleur individuelle en toiture, raccordée sur compteur individuel du logement. Commande par thermostat d'ambiance, puissance et réseaux déterminés selon étude thermique et fluides.

- Appareils d'émission de chaleur

- Séjours et chambres :

Unité intérieure en faux-plafond dans l'entrée, Distribution de la chaleur (ou froid) en faux plafond et grille de soufflage-reprise en entrée de pièce.

Puissance selon étude thermique.

1 commande de chauffage sur thermostat dans le séjour

- Salles d'eau :

Sèche serviettes électrique puissance suivant étude thermique.

- Conduits et bouches de ventilation

Système de ventilation mécanique contrôlée simple flux suivant étude thermique.

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

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

- Conduits et prises d'air frais

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

3.9.5 Equipement de télécommunications-TV

- Télévision

Il sera prévu une prise télévision dans le séjour et dans chaque chambre. L'installation intérieure des logements sera compatible avec un raccordement au réseau hertzien ou satellite ou fibre 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 dans ce cas, refacturées au résident du logement.

- possibilité d'un raccordement téléphonique / ADSL en souscrivant un abonnement téléphonique et/ou internet directement à tout opérateur de son choix (à la charge du résident) ou le raccordement à internet exploitant, cette connexion internet privé 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 hall de l'accueil et sera connecté au système d'interphone et canal vidéo de la résidence. Il permettra de converser avec le visiteur et de commander, depuis le logement, l'ouverture de la porte d'accès du hall.

- 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 euros 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'ACQUEREUR postérieurement à la livraison.

SPÉCIFIQUEMENT



4/ LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

4.1 PARKINGS EXTERIEURS

4.1.1 Sol

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

4.1.2 Délimitation des places de stationnements

Les places de stationnements seront délimitées par un marquage au sol à la peinture blanche et marquage des places PMR.

4.1.3 Portail d'entrée

Portail automatique coulissant à manœuvre par télécommande et par système d'ouverture par badge et appel à la résidence, compris organe de sécurité.
Ouverture automatique par boucle magnétique au sol en sortie.

4.2 CAVES PRIVATIVES

Les caves sont situées sur les paliers du bâtiment, accessible par un ascenseur.

4.2.1 Sol

Dalle en béton brut surfacé.

4.2.2 Murs et menuiseries

Murs en béton armé ou maçonnerie d'aggloméré creux rejointoyé
Porte isoplane alvéolaire, fermeture avec serrure 1 point (2 clefs fournies)

4.2.3 Plafonds

Plancher haut des caves en béton armé, sous-face brute de décoffrage revêtue d'un complexe d'isolation thermique sous les parties habitables suivant nécessités thermiques, dito les caractéristiques techniques générales de l'immeuble.

4.2.4 Ventilation naturelle

Prise d'air frais et rejet d'air à l'extérieur pour l'ensemble des caves

4.2.5 Eclairage

Eclairage par la circulation centrale.

5/ LOCAUX PRIVATIFS UTILISES PAR LA SOCIETE DE SERVICES DOMITYS

Les locaux de la société de services seront les suivants :

- Accueil
- Bureaux
- Cuisine du restaurant
- Restaurant
- Salon Bibliothèque/TV
- Bar, réserves
- Sanitaires
- Repos personnel
- Salon de coiffure
- Atelier
- Locaux techniques
- Buanderie
- Réserves
- Espace bien être (piscine / salle de gym / salle de soins/vestiaires)

6/ PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

6.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

6.1.1 Sol

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

6.1.2 Parois

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

6.1.3 Plafond

Plafond plâtre peint ou dalles minérales 600x600 ou autre selon choix de l'architecte avec éclairage en applique et/ou spots encastrés.

6.1.4 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 et digicode.
Accès au hall depuis la porte d'entrée par un portier électronique relié à chaque logement par un interphone avec possibilité de vidéo, et par badge magnétique.

6.1.5 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.

6.1.6 Chauffage

Chauffage du hall commun au rez-de-chaussée par plancher chauffant ou par ventilo-convecteur le cas échéant.

6.1.7 Equipements électriques

Eclairages par appliques murales et/ou spots lumineux encastrés en plafonds suspendus suivant plan de l'architecte d'intérieur.

6.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE (NIVEAU HALL) ET DES ETAGES COURANTS

6.2.1 Sols

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

6.2.2 Murs

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

6.2.3 Plafonds

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

6.2.4 Chauffage

Sans objet.

6.2.5 Portes

Portes de circulation à âme pleine, avec revêtement à peindre ou porte finition stratifiée selon choix de l'architecte, de degré coupe-feu conforme à la législation.

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

6.2.6 Equipements électriques

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

6.2.7 Eclairage

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

6.3 CAGES D'ESCALIERS EN SUPERSTRUCTURE

6.3.1 Sols des paliers

Paliers d'étages revêtus de moquette ou revêtement plastique ou peinture.
Peinture de sol pour les paliers intermédiaires.

6.3.2 Murs

Enduit projeté de type gouttelette.

6.3.3 Plafonds

Enduit projeté de type gouttelette.

6.3.4 Escaliers

Marches et contremarches en peinture de sol anti-poussière.

6.3.5 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.

6.3.6 Equipements électriques

Eclairage par hublots sur détecteurs de présence.

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

6.4 LOCAUX COMMUNS

6.4.1 Espace ordures ménagères

Un espace pour les containers d'ordures ménagères est à disposition des résidents à l'entrée de la résidence.

Le sol sera en béton avec forme de pente vers un siphon de sol et un robinet de puisage incongelable.

Les murs extérieurs en béton brut.

6.4.2 Locaux techniques et chaufferie

Dalle en béton brut surfacé

Mur en béton armé ou maçonnerie d'aggloméré creux rejointoyé

Fermeture par porte isoplane

Eclairage sur détecteur de présence

6.4.3 Locaux vélos

Dalle en béton brut surfacé

Mur en béton armé ou maçonnerie d'aggloméré creux rejointoyé

Fermeture par porte isoplane

Eclairage sur détecteur de présence

7/ EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

7.1 ASCENSEURS

Ascenseurs de 1000 kg ou 630 kg, accessibles aux handicapés, vitesse 1,00 m/s. Tous niveaux desservis :

- revêtement intérieur stratifié ou tôle peinte sur les parois ou inox
- carrelage ou revêtement plastique au sol,
- 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.

7.2 TELECOMMUNICATIONS

7.2.1 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.

7.2.2 Portier Vidéo

Un portier vidéo d'immeuble sera installé à l'entrée du hall de l'accueil et sera connecté au système d'interphone de la résidence et canal vidéo. 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.

7.2.3 Antennes T.V. et radio

Pour l'immeuble, il sera prévu, en mât fixe, les chaînes hertziennes et paraboliques (symétrisées) assurant les chaînes terrestres nationales et 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.

7.2.4 Surveillance des résidents – Système VIVAGO ou équivalent.

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.

7.2.5 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.

7.3 ALIMENTATION EN EAU

7.3.1 Comptages généraux

Il est prévu un comptage collectif pour la résidence. Chaque appartement sera doté d'un compteur individuel sous la forme d'un contrat de location/entretien souscrit par le syndic de copropriété, dito article 3.9.2.2.

7.3.2 Suppresseurs, réducteurs et régulateurs de pression - traitement de l'eau

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

7.3.3 Colonnes montantes

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

7.3.4 Branchements particuliers

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

7.4 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

7.4.1 Comptages des services généraux

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

7.4.2 Colonnes montantes

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

7.4.3 Branchements et comptages particuliers

Un comptage par logement.

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

8/ PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS

8.1 VOIRIE ET PARKINGS

8.1.1 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 ou tout autre matériau suivant plans d'architecte et dossier du paysagiste.
- Forme de pente pour évacuation des eaux de ruissellement vers les exutoires.

8.1.2 Parkings aériens

- Localisations et dimensions selon plans.
- Constitution et finition dito la voirie d'accès ou en revêtement absorbant suivant plans architecte.
- 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.

8.2 CIRCULATION DES PIETONS

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

- Forme en grave calcaire.
- Finition en béton désactivé ou stabilisé ou en béton bitumineux noir ou par dalles de gravillons lavés selon localisation et aménagement selon projet paysagiste.

8.3 ESPACES VERTS

8.3.1 Plantation d'arbres, arbustes, fleurs

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

8.3.2 Engazonnement

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

8.3.3 Arrosage

Bouches d'arrosage pour arrosage du jardin paysagé, un sous-comptage et un robinet de coupure seront prévus.

8.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR

8.4.1 Eclairage des voies d'accès et parkings extérieurs

Par bornes lumineuses et/ou candélabres répartis et par appliques sur les bâtiments. Système de programmation sur horloge et interrupteur crépusculaire.

8.4.2 Signalisation de l'entrée de l'immeuble

1 applique à l'entrée du hall et des accès annexes.

8.5 CLOTURES

8.5.1 Clôture principale sur rue

Clôture partiellement en maçonnerie ou clôture panneaux rigides doublée ou non d'une haie végétale suivant plans permis de construire.

Certains murs et clôtures existants seront conservés.

Portail d'accès piétons.

Accès : 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.

8.5.2 Clôtures secondaires en limite arrière

Selon plan du Permis de Construire et projet paysagiste.

8.5.3 Portails véhicules d'accès à la résidence

Portail métal ou aluminium automatisé, à manœuvre électrique et à fermeture automatique avec temporisation.

Accès : par bip ou communication portier interphone vers l'accueil et commande d'ouverture de la porte depuis l'accueil de l'immeuble.

8.5.4 Aire poubelles

Localisation : suivant projet de l'architecte.

8.6 RESEAUX DIVERS

8.6.1 Eau

Alimentation réalisée par le concessionnaire, branchements confier Article 6.3.1.

8.6.2 Electricité

Alimentation électrique du lot depuis le réseau public.

8.6.3 Gaz

Raccordement au Gaz de ville sur le réseau GRDF. Coffret gaz en limite de propriété et raccordement de la chaufferie collective uniquement.

8.6.4 Poste de défense contre l'incendie

Selon prescription des services secours incendie.

8.6.5 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.

Raccordement du réseau EP, aux égouts par l'intermédiaire de regards de branchement situé en limite du terrain de la résidence, avec éventuellement mise en place de système de régularisation des EP avec bassin ou tout autre système.

8.6.6 Télécommunication

Cf. Article 7.2.

Raccordement du réseau téléphonique sur le réseau réalisé par France Télécom.

Abonnement sur demande et à charge de l'acquéreur.

8.6.7 Radio – Télévision

Cf. Article 7.2.3 & 3.9.5.

8.6.8 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement

Des avaloirs, raccordés au réseau, sont disposés le long du parc de stationnement extérieur pour reprise des eaux pluviales ruisselant sur les chaussées ainsi qu'un dispositif de rétention et d'intégration des eaux pluviales. Une partie des eaux pourra être infiltrée sur le terrain. Les eaux sont ensuite renvoyées au réseau de la ville. Ruissellement et absorption naturels sur les espaces verts.

ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTION

SPECIMEN

Etat des risques et pollutions

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

! 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° 07-2020-06-05-003	du 05/06/2020	mis à jour le 05/06/2020
Adresse de l'immeuble	code postal ou Insee	commune
11 chemin des Chaussades	07200	AUBENAS

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** **X** **oui** **X** **non**
 date 10/03/2020

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations **X** autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² **oui** **non**
X

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N
prescrit **anticipé** **approuvé** **oui** **non** **X**
 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 **oui** **non**
X

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
prescrit **anticipé** **approuvé** ³ **oui** **non** **X**
 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 **oui** **non**

⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T **prescrit** et **non encore approuvé** ⁵ **oui** **non** **X**

⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
 effet toxique effet thermique effet de surpression

> 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 **oui** **non**

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**

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

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

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

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

vendeur / bailleur
SCCV AUBENAS LE MAS DES OLIVIERS

date / lieu
22/04/2022

acquéreur / locataire



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



PREFET DE L'ARDECHE

ARRETE PREFECTORAL N°Pref-07-2017-01-31-020
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers
sur les risques naturels et technologiques majeurs

LE PREFET DE L'ARDECHE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

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

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

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 le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-10-21-02 du 28 septembre 2015 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

SUR proposition du directeur des services du cabinet de la préfecture de l'Ardèche ;

A R R E T E

ARTICLE 1^{er} :

L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'informations. Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernées et sur www.ardeche.gouv.fr/ial.

ARTICLE 3 :

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L 125-5 du code de l'environnement s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernées, ainsi que sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques ».

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté et son annexe sont mis à jour :

- 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 approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, 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 nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

ARTICLE 5:

Une copie du présent arrêté est adressée à tous les maires de l'Ardèche, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 6:

Le présent arrêté est affiché en mairies, l'accomplissement de cette publicité incombe aux maires. Il est également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Ardèche, mentionné par une insertion dans le journal « Le Dauphiné Libéré » et accessible sur le site Internet de la préfecture (www.ardeche.gouv.fr).

ARTICLE 7:

Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté préfectoral n° 2015-10-21-02 du 28 septembre 2015.

ARTICLE 8:

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

ARTICLE 9:

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur des services du cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, les chefs de services régionaux et départementaux et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à PRIVAS, le 31 janvier 2017

Le Préfet,
Signé
Alain TRIOLLE



**LISTE DES COMMUNES OU S'APPLIQUE L'OBLIGATION D'ANNEXER UN ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
A TOUT CONTRAT DE VENTE OU DE LOCATION (I ET II DE L'ARTICLE L. 125-5 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)**

Annexée à l'arrêté préfectoral N°07-2017-01-31-020 du 31/01/2017 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL)
de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

COMMUNES	Nature des risques présents sur la commune				Zonage sismique
	Inondation	Mouvements de terrain	Risques miniers	Incendie de forêt	
ACCONS	x				Faible
AILHON			x		Faible
AIZAC					Faible
AJOUX					Faible
ALBA-LA-ROMAINE					Modéré
ALBON-D'ARDECHE					Faible
ALBOUSSIERE					Modéré
ALISSAS					Modéré
ANDANCE	x				Modéré
ANNONAY	x				Faible
ANTRAIGUES-SUR-VOLANE					Faible
ARCENS					Faible
ARDOIX	x				Modéré
ARLEBOSC	x				Faible
ARRAS-SUR-RHONE	x				Modéré
ASPERJOC					Faible
ASSIONS (LES)	x				Faible
ASTET					Faible
AUBENAS	x		x		Faible
AUBIGNAS					Modéré
BAIX	x				Modéré
BALAZUC	x				Modéré
BANNE	x				Faible
BARNAS	x				Faible
BEAGE (LE)	x				Faible
BEAUCHASTEL	x				Modéré
BEAULIEU	x				Modéré
BEAUMONT					Faible
BEAUVENE	x				Faible
BERRIAS-ET-CASTELJAU	x				Faible
BERZEME					Modéré
BESSAS					Modéré
BIDON	x				Modéré
BOFFRES					Modéré
BOGY					Modéré
BOREE					Faible
BORNE					Faible
BOZAS	x				Modéré
BOUCIEU-LE-ROI	x				Modéré
BOULIEU-LES-ANNONAY	x				Faible
BOURG-SAINT-ANDEOL	x				Modéré
BROSSAINC			x		Faible
BURZET					Faible
CELLIER-DU-LUC	x				Faible
CHALENCON	x				Faible
CHAMBON (LE)					Faible
CHAMBONAS	x				Faible
CHAMPAGNE	x				Modéré
CHAMPIS					Modéré
CHANDOLAS	x				Faible
CHANEAC	x				Faible
CHARMES-SUR-RHONE	x		x		Modéré
CHARNAS			x		Modéré
CHASSIERS			x		Faible
CHATEAUBOURG	x				Modéré
CHATEAUNEUF-DE-VERNOUX					Modéré
CHAUZON	x				Modéré
CHAZEAX					Faible
CHEMINAS					Modéré
CHEYLARD (LE)	x				Faible
CHIROLS	x				Faible
CHOMERAC					Modéré
COLOMBIER-LE-CARDINAL					Modéré
COLOMBIER-LE-JEUNE					Modéré

COMMUNES	Inondation	Mouvements de terrain	Risques miniers	Incendie de forêt	Zonage sismique
COLOMBIER-LE-VIEUX	x				Modéré
CORNAS	x				Modéré
COUCOURON					Faible
COUX	x				Modéré
CRESTET (LE)	x				Modéré
CREYSSEILLES					Faible
CROS-DE-GEORAND	x				Faible
CRUAS	x				Modéré
DARBRES					Modéré
DAVEZIEUX	x				Modéré
DESAIGNES	x				Faible
DEVESSET					Faible
DOMPNAC					Faible
DORNAS	x				Faible
DUNIÈRE-SUR-EYRIEUX	x				Modéré
ECLASSAN	x				Modéré
EMPURANY	x				Faible
ETABLES					Modéré
FABRAS	x		x		Faible
FAUGERES					Faible
FELINES					Modéré
FLAVIAC	x		x		Modéré
FONS			x		Faible
FREYSSENET					Modéré
GENESTELLE					Faible
GILHAC-ET-BRUZAC					Modéré
GILHOC-SUR-ORMEZE					Modéré
GLUIRAS	x				Faible
GLUN	x				Modéré
GOURDON					Faible
GRAS					Modéré
GRAVIERES	x				Faible
GROSPIERRES	x				Modéré
GUILHERAND-GRANGES	x	x			Modéré
INTRES	x				Faible
ISSAMOULENC					Faible
ISSANLAS					Faible
ISSARLES	x				Faible
JAUIJAC	x				Faible
JAUNAC	x		x		Faible
JOANNAS					Faible
JOYEUSE	x				Faible
JUVINAS					Faible
LABASTIDE-SUR-BESORGUES					Faible
LABASTIDE-DE-VIRAC	x				Modéré
LABATIE-D'ANDAURE					Faible
LABEAUME	x				Modéré
LABEGUDE	x				Faible
LABLACHERIE					Faible
LABOULE					Faible
LAC-D'ISSARLES (LE)	x				Faible
LACHAMP-RAPHAEL					Faible
LACHAPELLE-GRAILLOUSE	x				Faible
LACHAPELLE-SOUS-AUBENAS			x		Faible
LACHAPELLE-SOUS-CHANEAC					Faible
LAFARRE					Faible
LAGORCE					Modéré
LALEVADE-D'ARDECHE	x		x		Faible
LALOUVESC					Faible
LAMASTRE	x				Faible
LANARCE	x				Faible
LANAS	x				Modéré
LARGENTIERE	x		x		Faible
LARNAS					Modéré
LAURAC-EN-VIVARAIS					Faible
LAVAL-D'AURELLE					Faible
LAVEYRUNE	x				Faible
LAVILLATTE	x				Faible
LAVILLEDIEU	x				Modéré
LAVIOLLE					Faible
LEMPES	x				Modéré
LENTILLERES					Faible
LESPERON	x				Faible
LIMONY	x				Modéré
LOUBARESSE					Faible
LUSSAS					Modéré
LYAS				x	Modéré
MALARCE-SUR-LA-THINES	x				Faible

B

COMMUNES	Inondation	Mouvements de terrain	Risques miniers	Incendie de forêt	Zonage sismique
MALBOSC					Faible
MARCOLS-LES-EAUX					Faible
MARIAC	x				Faible
MARS					Faible
MAUVES	x				Modéré
MAYRES	x				Faible
MAZAN-L'ABBAYE	x				Faible
MERCUER					Faible
MEYRAS	x				Faible
MEYSSE	x				Modéré
MEZILHAC					Faible
MIRABEL	x				Modéré
MONESTIER					Faible
MONTPEZAT-SOUS-BAUZON	x				Faible
MONTREAL	x		x		Faible
MONTSELGUES					Faible
NONIERES (LES)	x				Faible
NOZIERES					Faible
OLLIERES-SUR-EYRIEUX (LES)	x				Faible
ORGNAC-L'AVEN					Modéré
OZON	x				Modéré
PAILHARES					Faible
PAYZAC					Faible
PEAUGRES					Modéré
PEREYRES					Faible
PEYRAUD	x				Modéré
PLAGNAL (LE)	x				Faible
PLANZOLLES					Faible
PLATS					Modéré
PONT-DE-LABEAUME	x				Faible
POURCHERES					Faible
POUZIN (LE)	x				Modéré
PRADES	x		x		Faible
PRADONS	x				Modéré
PRANLES					Faible
PREAUX	x				Faible
PRIVAS	x		x		Modéré
PRUNET					Faible
QUINTENAS					Modéré
RIBES	x				Faible
ROCHECOLOMBE	x				Modéré
ROCHEMAURE	x	x			Modéré
ROCHEPAULE					Faible
ROCHER					Faible
ROCHESSAUVÉ					Modéré
ROCHETTE (LA)					Faible
ROCLES					Faible
ROIFFIEUX	x				Faible
ROMPON	x		x		Modéré
ROSIERES	x				Faible
ROUX (LE)					Faible
RUOMS	x				Modéré
SABLIERES					Faible
SAGNES-ET-GOUDOLET	x				Faible
SAINT AGREVE					Faible
SAINT ALBAN D'AY	x				Faible
SAINT ALBAN EN MONTAGNE	x				Faible
SAINT ALBAN AURIOLLES	x				Modéré
SAINT ANDEOL DE BERG					Modéré
SAINT ANDEOL DE FOURCHADES					Faible
SAINT ANDEOL DE VALS					Faible
SAINT ANDRE DE CRUZIERES					Modéré
SAINT ANDRE EN VIVARAIS					Faible
SAINT ANDRE LACHAMP					Faible
SAINT APOLLINAIRE DE RIAS					Faible
SAINT BARTHELEMY LE MEIL	x				Faible
SAINT BARTHELEMY GROZON					Modéré
SAINT BARTHELEMY LE PLAIN	x				Modéré
SAINT BASILE					Faible
SAINT BAUZILE					Modéré
SAINT CHRISTOL					Faible
SAINT CIERGE LA SERRE					Modéré
SAINT CIERGE SOUS LE CHEYLARD	x				Faible
SAINT CIRGUES DE PRADES			x		Faible
SAINT CIRGUES EN MONTAGNE	x				Faible
SAINT CLAIR					Faible
SAINT CLEMENT					Faible
SAINT CYR					Modéré

B

COMMUNES	Inondation	Mouvements de terrain	Risques miniers	Incendie de forêt	Zonage sismique
SAINT DESIRAT	x				Modéré
SAINT DIDIER SOUS AUBENAS	x				Faible
SAINT ETIENNE DE BOULOGNE					Faible
SAINT ETIENNE DE FONTBELLON	x		x		Faible
SAINT ETIENNE DE LUGDARES	x				Faible
SAINT ETIENNE DE SERRE					Faible
SAINT ETIENNE DE VALOUX	x				Modéré
SAINT EULALIE	x				Faible
SAINT FELICIEN					Faible
SAINT FORTUNAT SUR EYRIEUX	x				Modéré
SAINT GENEST DE BEAUZON					Faible
SAINT GENEST LACHAMP					Faible
SAINT GEORGES LES BAINS	x	x			Modéré
SAINT GERMAIN	x				Modéré
SAINT GINEYS EN COIRON					Modéré
SAINT JACQUES D'ATTICIEUX					Faible
SAINT JEAN CHAMBRE					Faible
SAINT JEAN DE MUZOLS	x				Modéré
SAINT JEAN LE CENTENIER					Modéré
SAINT JEAN ROURE	x				Faible
SAINT JEURE D'ANDAURE					Faible
SAINT JEURE D'AY	x				Modéré
SAINT JOSEPH DES BANCs					Faible
SAINT JULIEN BOUTIERES	x				Faible
SAINT JULIEN DU GUA					Faible
SAINT JULIEN DU SERRE					Faible
SAINT JULIEN EN SAINT ALBAN	x		x		Modéré
SAINT JULIEN LABROUSSE	x				Faible
SAINT JULIEN LE ROUX					Modéré
SAINT JULIEN VOCANCE					Faible
SAINT JUST D'ARDECHE	x		x		Modéré
SAINT LAGER BRESSAC					Modéré
SAINT LAURENT DU PAPE	x				Modéré
SAINT LAURENT LES BAINS	x	x			Faible
SAINT LAURENT SOUS COIRON					Modéré
SAINT MARCEL D'ARDECHE	x		x		Modéré
SAINT MARCEL LES ANNONAY	x		x		Faible
SAINT MARGUERITE LAFIGERE					Faible
SAINT MARTIAL					Faible
SAINT MARTIN D'ARDECHE	x				Modéré
SAINT MARTIN DE VALAMAS	x				Faible
SAINT MARTIN SUR LAVEZON					Modéré
SAINT MAURICE D'ARDECHE	x				Modéré
SAINT MAURICE D'IBIE					Modéré
SAINT MAURICE EN CHALENCON	x				Faible
SAINT MELANY					Faible
SAINT MICHEL D'AURANCE	x				Faible
SAINT MICHEL DE BOULOGNE					Faible
SAINT MICHEL DE CHABRILLANOUX	x				Faible
SAINT MONTAN	x				Modéré
SAINT PAUL LE JEUNE			x		Modéré
SAINT PERAY	x				Modéré
SAINT PIERRE DE COLOMBIER	x				Faible
SAINT PIERRE LA ROCHE					Modéré
SAINT PIERRE SAINT JEAN					Faible
SAINT PIERRE SUR DOUX					Faible
SAINT PIERREVILLE					Faible
SAINT PONS					Modéré
SAINT PRIEST			x		Modéré
SAINT PRIVAT	x				Faible
SAINT PRIX					Faible
SAINT REMEZE	x				Modéré
SAINT ROMAIN D'AY	x				Modéré
SAINT ROMAIN DE LERPS					Modéré
SAINT SAUVEUR DE CRUZIERES					Modéré
SAINT SAUVEUR DE MONTAGUT	x				Faible
SAINT SERNIN	x				Faible
SAINT SYLVESTRE					Modéré
SAINT SYMPHORIEN SOUS CHOMERAC	x	x			Modéré
SAINT SYMPHORIEN DE MAHUN					Faible
SAINT THOME	x	x			Modéré
SAINT VICTOR					Modéré
SAINT VINCENT DE BARRES	x				Modéré
SAINT VINCENT DE DURFORT	x				Modéré
SALAVAS	x				Modéré
SAELLES (LES)	x				Faible
SAMPZON	x				Modéré
SANILHAC					Faible

B

COMMUNES	Inondation	Mouvements de terrain	Risques miniers	Incendie de forêt	Zonage sismique
SARRAS	x				Modéré
SATILLIEU	x				Faible
SAVAS			x		Faible
SCEAUTRES					Modéré
SECHERAS					Modéré
SERRIERES	x				Modéré
SILHAC					Faible
SOUCHE (LA)	x				Faible
SOYONS	x	x	x		Modéré
TALENCIEUX					Modéré
TAURIERS					Faible
TEIL (LE)	x	x			Modéré
THORRENC					Modéré
THUEYTS	x				Faible
TOULAUD			x		Modéré
TOURNON-SUR-RHONE	x				Modéré
UCEL	x				Faible
USCLADES-ET-RIEUTORD	x				Faible
UZER	x				Faible
VAGNAS					Modéré
VALGORGE					Faible
VALLON-PONT-D'ARC	x				Modéré
VALS-LES-BAINS	x	x			Faible
VALVIGNERES					Modéré
VANOSC					Faible
VANS (LES)	x				Faible
VAUDEVANT					Faible
VERNON	x				Faible
VERNOSC-LES-ANNONAY					Modéré
VERNOUX-EN-VIVARAIS					Modéré
VESSEAUX					Faible
VEYRAS			x		Modéré
VILLENEUVE-DE-BERG	x				Modéré
VILLEVOCANCE	x				Faible
VINEZAC	x		x		Faible
VINZIEUX			x		Faible
VION	x				Modéré
VIVIERS	x				Modéré
VOCANCE	x				Faible
VOGUE	x				Modéré
VOULTE-SUR-RHONE (LA)	x		x		Modéré



PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Direction départementale
des territoires

Service Urbanisme
et Territoires

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° 07-2018-12-11.002

relatif à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et les risques miniers

**Le préfet de l'Ardèche,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

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

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

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 le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral n°07-2018-06-26-001 du 26 juin 2018 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et les risques miniers ;

VU l'arrêté préfectoral n°Pref-07-2017-01-31-020 du 31 janvier 2017 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n°07-2018-11-12-009 du 12 novembre 2018 portant délégation de signature au Directeur Départemental des Territoires de l'Ardèche ;

VU l'arrêté préfectoral n°07-2018-11-19-002 du 19 novembre 2018 portant subdélégation de signature ;

SUR PROPOSITION DU Secrétaire Général de la préfecture de l'Ardèche ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

La liste des risques naturels prévisibles, des risques miniers et des risques technologiques auxquels les communes de BANNE, MALBOSC, SALAVAS et VAGNAS a évolué comme suit :

- BANNE et MALBOSC : ajout du risque « miniers ».

- SALAVAS : ajout du risque « mouvements de terrain ».
- VAGNAS : ajout du risque « inondation ».

La liste, à jour, des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location (I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement), annexée à l'arrêté préfectoral n°07-2017-01-31-020 du 31/07/2017, intégrant les modifications sus-mentionnées, est annexée au présent arrêté préfectoral.

ARTICLE 2 :

Une copie du présent arrêté est adressée aux maires des communes de BANNER, MALBOSC et VAGNAS, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté sera affiché en mairie de BANNER, MALBOSC et VAGNAS. L'accomplissement de cette publicité incombe au maire.

Il sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Ardèche, mentionné par une insertion dans le journal « Le Dauphiné Libéré » et accessible sur le site Internet des services de l'Etat en Ardèche.

ARTICLE 5 :

Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté préfectoral n°07-2018-06-26-001 du 26 juin 2018.

ARTICLE 6 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Ardèche, les Sous-Préfets d'arrondissements, le Directeur Départemental des Territoires de l'Ardèche, les maires des communes de BANNER, MALBOSC et VAGNAS sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Privas, le 11 DEC. 2018

Pour le Préfet et par délégation,
Pour le Directeur départemental des Territoires,
Le chef du service Urbanisme et Territoires p.i.


Alain Tuffery



**LISTE DES COMMUNES OU S'APPLIQUE L'OBLIGATION D'ANNEXER UN ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
A TOUT CONTRAT DE VENTE OU DE LOCATION (I ET II DE L'ARTICLE L. 125-5 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)**

Annexée à l'arrêté préfectoral N°07-2018-12-11-002 du 11/12/2018 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL)
de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

COMMUNES	Nature des risques présents sur la commune				Zonage sismique
	Inondation	Mouvements de terrain	Risques miniers	Incendie de forêt	
ACCONS	x				Faible
AILHON			x		Faible
AIZAC					Faible
AJOUX					Faible
ALBA-LA-ROMAINE					Modéré
ALBON-D'ARDECHE					Faible
ALBOUSSIERE					Modéré
ALISSAS					Modéré
ANDANCE	x				Modéré
ANNONAY	x				Faible
ANTRAIGUES-SUR-VOLANE					Faible
ARCENS					Faible
ARDOIX	x		x		Modéré
ARLEBOSC	x				Faible
ARRAS-SUR-RHONE	x				Modéré
ASPERJOC					Faible
ASSIONS (LES)	x				Faible
ASTET					Faible
AUBENAS	x		x		Faible
AUBIGNAS					Modéré
BAIX	x				Modéré
BALAZUC	x				Modéré
BANNE	x		x		Faible
BARNAS	x				Faible
BEAGE (LE)	x				Faible
BEAUCHASTEL	x				Modéré
BEAULIEU	x				Modéré
BEAUMONT					Faible
BEAUVENE	x				Faible
BERRIAS-ET-CASTELJAU	x				Faible
BERZEME					Modéré
BESSAS					Modéré
BIDON	x				Modéré
BOFFRES					Modéré
BOGY					Modéré
BOREE					Faible
BORNE					Faible
BOZAS	x				Modéré
BOUCIEU-LE-ROI	x				Modéré
BOULIEU-LES-ANNONAY	x				Faible
BOURG-SAINT-ANDEOL	x				Modéré
BROSSAINC			x		Faible
BURZET					Faible
CELLIER-DU-LUC	x				Faible
CHALENCON	x				Faible
CHAMBON (LE)					Faible
CHAMBONAS	x				Faible
CHAMPAGNE	x				Modéré
CHAMPIS					Modéré
CHANDOLAS	x				Faible
CHANEAC	x				Faible
CHARMES-SUR-RHONE	x		x		Modéré
CHARNAS			x		Modéré
CHASSIERS			x		Faible
CHATEAUBOURG	x				Modéré
CHATEAUNEUF-DE-VERNOUX					Modéré
CHAUZON	x				Modéré
CHAZEAX					Faible
CHEMINAS					Modéré
CHEYLARD (LE)	x				Faible
CHIROLS	x				Faible
CHOMERAC					Modéré
COLOMBIER-LE-CARDINAL					Modéré
COLOMBIER-LE-JEUNE					Modéré
COLOMBIER-LE-VIEUX	x				Modéré
CORNAS	x				Modéré
COUCOURON					Faible
COUX	x				Modéré
CRESTET (LE)	x				Modéré
CREYSSEILLES					Faible

COMMUNES	Inondation	Mouvements de terrain	Risques miniers	Incendie de forêt	Zonage sismique
CROS-DE-GEORAND	x				Faible
CRUAS	x				Modéré
DARBRES					Modéré
DAVEZIEUX	x				Modéré
DESAIGNES	x				Faible
DEVESSET					Faible
DOMPNAC					Faible
DORNAS	x				Faible
DUNIÈRE-SUR-EYRIEUX	x				Modéré
ECLASSAN	x				Modéré
EMPURANY	x				Faible
ETABLES					Modéré
FABRAS	x		x		Faible
FAUGERES					Faible
FELINES					Modéré
FLAVIAC	x		x		Modéré
FONS			x		Faible
FREYSSENET					Modéré
GENESTELLE					Faible
GILHAC-ET-BRUZAC					Modéré
GILHOC-SUR-ORMEZE					Modéré
GLUIRAS	x				Faible
GLUN	x				Modéré
GOURDON					Faible
GRAS					Modéré
GRAVIERES	x				Faible
GROSPIERRES	x				Modéré
GUILHERAND-GRANGES	x	x			Modéré
INTRES	x				Faible
ISSAMOULENC					Faible
ISSANLAS					Faible
ISSARLES	x				Faible
JAUIJAC	x				Faible
JAUNAC	x		x		Faible
JOANNAS					Faible
JOYEUSE	x				Faible
JUVINAS					Faible
LABASTIDE-SUR-BESORGUES					Faible
LABASTIDE-DE-VIRAC	x				Modéré
LABATIE-D'ANDAURE					Faible
LABEAUME	x				Modéré
LABEGUDE	x				Faible
LABLACHERIE					Faible
LABOULE					Faible
LAC-D'ISSARLES (LE)	x				Faible
LACHAMP-RAPHAEL					Faible
LACHAPELLE-GRAILLOUSE	x				Faible
LACHAPELLE-SOUS-AUBENAS			x		Faible
LACHAPELLE-SOUS-CHANEAC					Faible
LAFARRE					Faible
LAGORCE					Modéré
LALEVADE-D'ARDECHE	x		x		Faible
LALOUVESC					Faible
LAMASTRE	x				Faible
LANARCE	x				Faible
LANAS	x				Modéré
LARGENTIERE	x		x		Faible
LARNAS					Modéré
LAURAC-EN-VIVARAIS					Faible
LAVAL-D'AURELLE					Faible
LAVEYRUNE	x				Faible
LAVILLATTE	x				Faible
LAVILLEDIEU	x				Modéré
LAVIOLLE					Faible
LEMPES	x				Modéré
LENTILLERES					Faible
LESPERON	x				Faible
LIMONY	x				Modéré
LOUBARESSE					Faible
LUSSAS					Modéré
LYAS				x	Modéré
MALARCE-SUR-LA-THINES	x				Faible
MALBOSC			x		Faible
MARCOLS-LES-EAUX					Faible
MARIAC	x				Faible
MARS					Faible
MAUVES	x				Modéré
MAYRES	x				Faible
MAZAN-L'ABBAYE	x				Faible
MERCUER	x				Faible
MEYRAS	x				Faible
MEYSSE	x				Modéré
MEZILHAC					Faible

B

COMMUNES	Inondation	Mouvements de terrain	Risques miniers	Incendie de forêt	Zonage sismique
MIRABEL	x				Modéré
MONESTIER					Faible
MONTPEZAT-SOUS-BAUZON	x				Faible
MONTREAL	x		x		Faible
MONTSELGUES					Faible
NONIERES (LES)	x				Faible
NOZIERES					Faible
OLLIERES-SUR-EYRIEUX (LES)	x				Faible
ORGNAC-L'AVEN					Modéré
OZON	x		x		Modéré
PAILHARES					Faible
PAYZAC					Faible
PEAUGRES					Modéré
PEREYRES					Faible
PEYRAUD	x				Modéré
PLAGNAL (LE)	x				Faible
PLANZOLLES					Faible
PLATS					Modéré
PONT-DE-LABEAUME	x				Faible
POURCHERES					Faible
POUZIN (LE)	x				Modéré
PRADES	x		x		Faible
PRADONS	x				Modéré
PRANLES					Faible
PREAUX	x				Faible
PRIVAS	x		x		Modéré
PRUNET					Faible
QUINTENAS					Modéré
RIBES	x				Faible
ROCHECOLOMBE	x				Modéré
ROCHEMAURE	x	x			Modéré
ROCHEPAULE					Faible
ROCHER					Faible
ROCHESSAUVIE					Modéré
ROCHETTE (LA)					Faible
ROCLES					Faible
ROIFFIEUX	x				Faible
ROMPON	x		x		Modéré
ROSIERES	x				Faible
ROUX (LE)					Faible
RUOMS	x				Modéré
SABLIERES					Faible
SAGNES-ET-GOUDOLET	x				Faible
SAINT AGREVE					Faible
SAINT ALBAN D'AY	x				Faible
SAINT ALBAN EN MONTAGNE	x				Faible
SAINT ALBAN AURIOLLES	x				Modéré
SAINT ANDEOL DE BERG					Modéré
SAINT ANDEOL DE FOURCHADES					Faible
SAINT ANDEOL DE VALS					Faible
SAINT ANDRE DE CRUZIERES					Modéré
SAINT ANDRE EN VIVARAIS					Faible
SAINT ANDRE LACHAMP					Faible
SAINT APOLLINAIRE DE RIAS					Faible
SAINT BARTHELEMY LE MEIL	x				Faible
SAINT BARTHELEMY GROZON					Modéré
SAINT BARTHELEMY LE PLAIN	x				Modéré
SAINT BASILE					Faible
SAINT BAUZILE					Modéré
SAINT CHRISTOL					Faible
SAINT CIERGE LA SERRE					Modéré
SAINT CIERGE SOUS LE CHEYLARD	x				Faible
SAINT CIRGUES DE PRADES			x		Faible
SAINT CIRGUES EN MONTAGNE	x				Faible
SAINT CLAIR					Faible
SAINT CLEMENT					Faible
SAINT CYR					Modéré
SAINT DESIRAT	x				Modéré
SAINT DIDIER SOUS AUBENAS	x				Faible
SAINT ETIENNE DE BOULOGNE					Faible
SAINT ETIENNE DE FONTBELLON	x		x		Faible
SAINT ETIENNE DE LUGDARES	x				Faible
SAINT ETIENNE DE SERRE					Faible
SAINT ETIENNE DE VALOUX	x				Modéré
SAINTE EULALIE	x				Faible
SAINT FELICIEN					Faible
SAINT FORTUNAT SUR EYRIEUX	x				Modéré
SAINT GENEST DE BEAUZON					Faible
SAINT GENEST LACHAMP					Faible
SAINT GEORGES LES BAINS	x	x			Modéré
SAINT GERMAIN	x				Modéré
SAINT GINEYS EN COIRON					Modéré
SAINT JACQUES D'ATTICIEUX					Faible

B

COMMUNES	Inondation	Mouvements de terrain	Risques miniers	Incendie de forêt	Zonage sismique
SAINT JEAN CHAMBRE					Faible
SAINT JEAN DE MUZOLS	x				Modéré
SAINT JEAN LE CENTENIER					Modéré
SAINT JEAN ROURE	x				Faible
SAINT JEURE D'ANDAURE					Faible
SAINT JEURE D'AY	x				Modéré
SAINT JOSEPH DES BANCs					Faible
SAINT JULIEN BOUTIERES	x				Faible
SAINT JULIEN DU GUA					Faible
SAINT JULIEN DU SERRE	x				Faible
SAINT JULIEN EN SAINT ALBAN	x		x		Modéré
SAINT JULIEN LABROUSSE	x				Faible
SAINT JULIEN LE ROUX					Modéré
SAINT JULIEN VOCANCE					Faible
SAINT JUST D'ARDECHE	x		x		Modéré
SAINT LAGER BRESSAC					Modéré
SAINT LAURENT DU PAPE	x				Modéré
SAINT LAURENT LES BAINS	x	x			Faible
SAINT LAURENT SOUS COIRON					Modéré
SAINT MARCEL D'ARDECHE	x		x		Modéré
SAINT MARCEL LES ANNONAY	x		x		Faible
SAINTE MARGUERITE LAFIGERE					Faible
SAINT MARTIAL					Faible
SAINT MARTIN D'ARDECHE	x				Modéré
SAINT MARTIN DE VALAMAS	x				Faible
SAINT MARTIN SUR LAVEZON					Modéré
SAINT MAURICE D'ARDECHE	x				Modéré
SAINT MAURICE D'IBIE					Modéré
SAINT MAURICE EN CHALENCON	x				Faible
SAINT MELANY					Faible
SAINT MICHEL D'AURANCE	x				Faible
SAINT MICHEL DE BOULOGNE					Faible
SAINT MICHEL DE CHABRILLANOUX	x				Faible
SAINT MONTAN	x				Modéré
SAINT PAUL LE JEUNE			x		Modéré
SAINT PERAY	x				Modéré
SAINT PIERRE DE COLOMBIER	x				Faible
SAINT PIERRE LA ROCHE					Modéré
SAINT PIERRE SAINT JEAN					Faible
SAINT PIERRE SUR DOUX					Faible
SAINT PIERREVILLE					Faible
SAINT PONS					Modéré
SAINT PRIEST			x		Modéré
SAINT PRIVAT	x				Faible
SAINT PRIX					Faible
SAINT REMEZE	x				Modéré
SAINT ROMAIN D'AY	x				Modéré
SAINT ROMAIN DE LERPS					Modéré
SAINT SAUVEUR DE CRUZIERES					Modéré
SAINT SAUVEUR DE MONTAGUT	x				Faible
SAINT SERNIN	x				Faible
SAINT SYLVESTRE					Modéré
SAINT SYMPHORIEN SOUS CHOMERAC	x	x			Modéré
SAINT SYMPHORIEN DE MAHUN					Faible
SAINT THOME	x	x			Modéré
SAINT VICTOR					Modéré
SAINT VINCENT DE BARRES	x				Modéré
SAINT VINCENT DE DURFORT	x				Modéré
SALAVAS	x	x			Modéré
SALELLES (LES)	x				Faible
SAMPZON	x				Modéré
SANILHAC					Faible
SARRAS	x		x		Modéré
SATILLIEU	x				Faible
SAVAS			x		Faible
SCEAUTRES					Modéré
SECHERAS					Modéré
SERRIERES	x				Modéré
SILHAC					Faible
SOUCHE (LA)	x				Faible
SOYONS	x	x	x		Modéré
TALENCIEUX			x		Modéré
TAURIERS					Faible
TEIL (LE)	x	x			Modéré
THORRENC					Modéré
THUEYTS	x				Faible
TOULAUD			x		Modéré
TOURNON-SUR-RHONE	x				Modéré
UCEL	x				Faible
USCLADES-ET-RIEUTORD	x				Faible
UZER	x				Faible
VAGNAS	x				Modéré
VALGORGE					Faible

B

COMMUNES	Inondation	Mouvements de terrain	Risques miniers	Incendie de forêt	Zonage sismique
VALLON-PONT-D'ARC	x				Modéré
VALS-LES-BAINS	x	x			Faible
VALVIGNERES					Modéré
VANOSC					Faible
VANS (LES)	x				Faible
VAUDEVANT					Faible
VERNON	x				Faible
VERNOSC-LES-ANNONAY			x		Modéré
VERNOUX-EN-VIVARAIS					Modéré
VESSEAUX					Faible
VEYRAS			x		Modéré
VILLENEUVE-DE-BERG	x				Modéré
VILLEVOCANCE	x				Faible
VINEZAC	x		x		Faible
VINZIEUX			x		Faible
VION	x				Modéré
VIVIERS	x				Modéré
VOCANCE	x				Faible
VOGUE	x				Modéré
VOULTE-SUR-RHONE (LA)	x		x		Modéré



PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Direction départementale
des territoires

Service Urbanisme
et Territoires

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n°07 2020-06-05-003

relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs, et les risques miniers
concernant les biens immobiliers situés sur la commune d'Aubenas

**Le préfet de l'Ardèche,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

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

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

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 le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral n°07-2018-12-11-002 du 11 décembre 2018 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et les risques miniers ;

VU l'arrêté préfectoral n°Pref-07-2017-01-31-020 du 31 janvier 2017 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n°ARR-07-2017-07-03-21-023 du 21 mars 2017 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs, et les risques miniers concernant les biens immobiliers situés sur la commune d'Aubenas ;

VU l'arrêté préfectoral n°07-2019-12-27-003 du 27 décembre 2019 portant délégation de signature au Directeur Départemental des Territoires de l'Ardèche ;

VU l'arrêté préfectoral n°07-2020-02-19-003 du 19 février 2020 portant subdélégation de signature ;

SUR PROPOSITION DU Secrétaire Général de la préfecture de l'Ardèche ;

AR R E T E

ARTICLE 1^{er} :

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune d'Aubenas sont consignés dans la « fiche communale d'information risques et sols » annexé au présent arrêté.

Les documents de référence mentionnés à l'article R. 125-24 du code de l'environnement sus-visé, auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, sont disponibles sur le site internet des services de l'État en Ardèche (<http://www.ardeche.gouv.fr/ial>).

ARTICLE 2 :

Le présent arrêté est mis à jour :

1° 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, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques miniers ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;

2° Lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans ;

La parution d'un nouvel arrêté interministériel portant reconnaissance de l'état de la catastrophe naturelle ou technologique n'entraîne pas la mise à jour du présent arrêté conformément à l'article 4 du présent arrêté.

ARTICLE 3 :

Sur la base de ces documents, l'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, conformément au modèle défini par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques. Ce modèle est disponible sur le site internet des services de l'Etat en Ardèche (<http://www.ardeche.gouv.fr/ial>).

ARTICLE 4 :

L'obligation d'informations prévue au IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée, ainsi que sur le site internet : <http://www.georisques.gouv.fr>.

ARTICLE 5 :

Conformément à l'article R. 125-24 du code de l'environnement, dans les zones à potentiel radon de niveau 3, la fiche d'information sur le risque radon est téléchargeable sur le site internet : <http://www.georisques.gouv.fr>.



ARTICLE 6 :

Une copie du présent arrêté est adressée au maire de la commune d'Aubenas ainsi qu'à la chambre départementale des notaires de l'Ardèche.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera affiché à la mairie de la commune d'Aubenas pour une durée de 1 mois. L'accomplissement de cette publicité incombe au maire.

Il sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Ardèche, mentionné par une insertion dans le journal « Le Dauphiné Libéré » et accessible sur le site Internet des services de l'Etat en Ardèche.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté préfectoral n°ARR-07-2017-07-03-21-023 du 21 mars 2017.

ARTICLE 9 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Ardèche, le sous-préfet de l'arrondissement de LARGENTIÈRE, le Directeur Départemental des Territoires de l'Ardèche, le maire de la commune d'Aubenas sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Privas, le

- 5 JUIN 2020

Pour le Préfet et par délégation,
Pour le Directeur départemental des Territoires,
Le chef du service Urbanisme et Territoires


Jérôme BOSC



Préfecture de l'Ardèche

Commune de : Aubenas

Fiche communale d'information risques et sols

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et radon

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 07-2020-06-05-003

du 5 juin 2020

mis à jour le 5 juin 2020

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

2.1 La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

- Ce PPR est **prescrit et non encore approuvé**

oui ☐ non ☐

aléa

aléa

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

consultable sur Internet * ☐

consultable sur Internet * ☐

- Ce PPR est **approuvé**

oui ☐ non ☐

07-2020-03-10-001

date 10 mars 2020

aléa Inondation

aléa

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

La note de présentation de 01/02/20

consultable sur Internet * OUI

Le règlement de 01/02/20

consultable sur Internet * OUI

Les documents graphiques (carte de zonage) de 01/01/20

consultable sur Internet * OUI

Le règlement de ce PPR n intègre des prescriptions de travaux

oui ☐ non ☒ X

3. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques miniers [PPR m]

3.1 La commune est située dans le périmètre d'un PPR m

- Ce PPR est **prescrit et non encore approuvé**

oui ☐ non ☐

aléa

aléa

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

consultable sur Internet * ☐

consultable sur Internet * ☐

- Ce PPR est **approuvé**

oui ☐ non ☐

aléa

aléa

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

consultable sur Internet * ☐

consultable sur Internet * ☐

consultable sur Internet * ☐

Le règlement de ce PPR m intègre des prescriptions de travaux

oui ☐ non ☐

4. Situation de la commune au regard des « porter à connaissance » (PAC) des risques naturels et miniers

aléa

date

Le document de référence est :

consultable sur Internet * ☐

aléa

date

Le document de référence est :

consultable sur Internet * ☐

5. 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

La commune est située dans une zone de sismicité

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
	X			
très faible	faible	modérée	moyenne	forte

Le document de référence mentionné à l'article R125-24 du Code de l'environnement est :

Article D. 563-8-1 sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicité

consultable sur Internet * NON

6. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

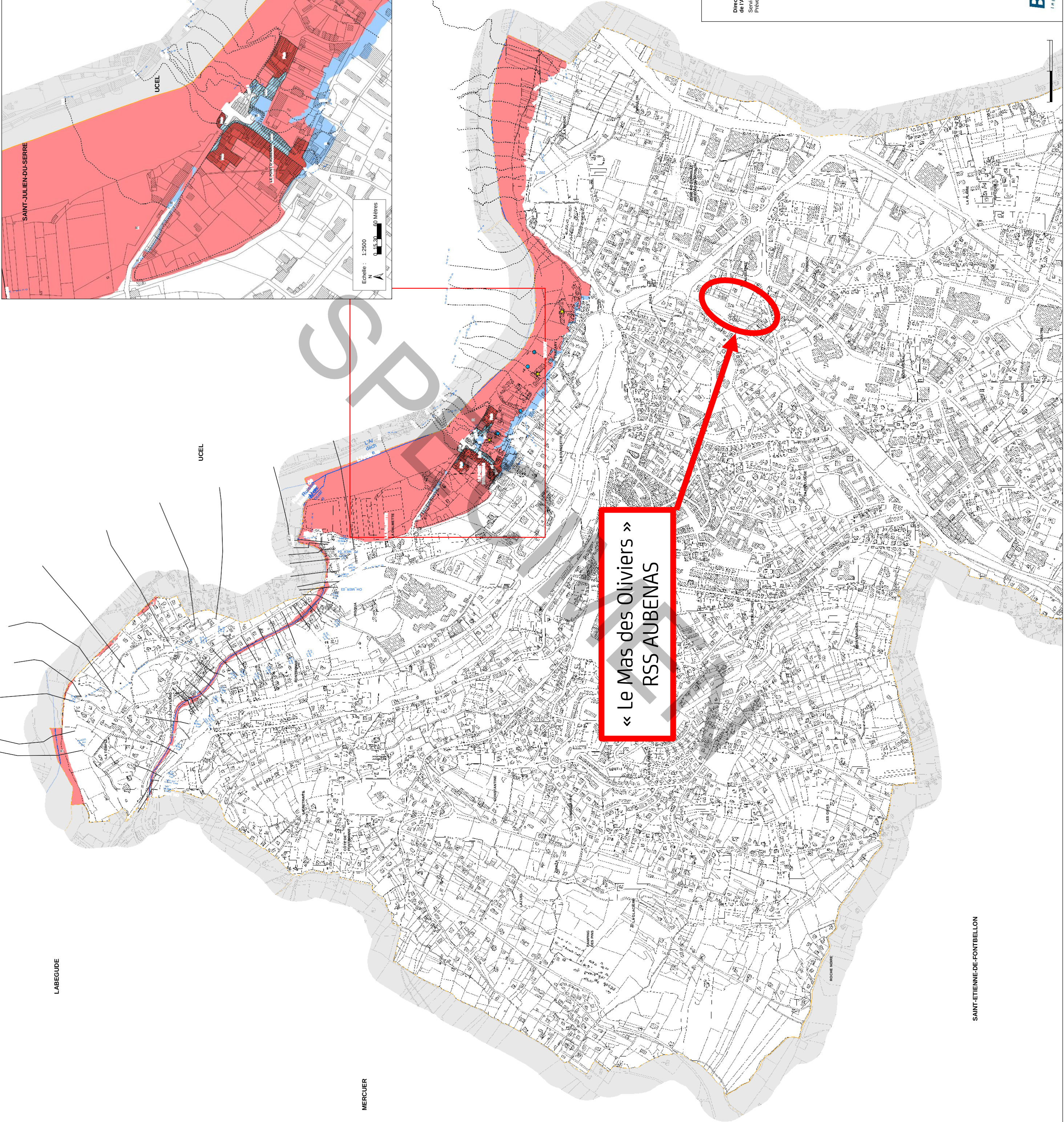
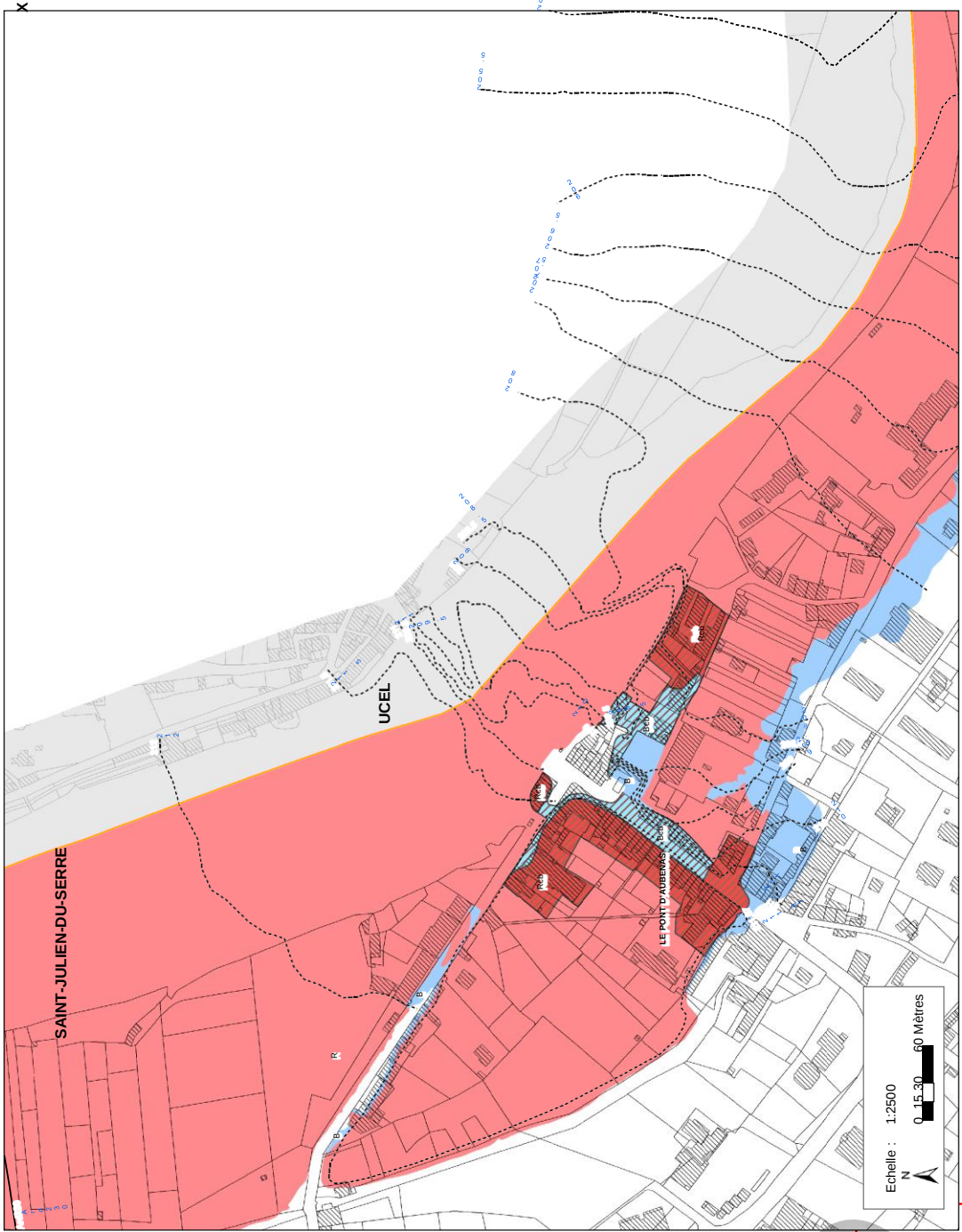
La commune est située dans une zone à potentiel radon de niveau 3

oui ☐ non ☒ X

Le document de référence mentionné à l'article L.1333-22 du code de la santé publique est :

Arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français

consultable sur Internet * OUI



« Le Mas des Oliviers »
RSS AUBENAS



Direction Départementale des Territoires
de l'Ardèche
Service urbanisme et territoire
Prévention des risques

Plan de Prévention des Risques d'inondation

Commune de
Aubenas 1/2

CARTE DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

Approbation

SAINT-ETIENNE-DE-FONTBELLON

Limites communales
Profil en travers et coté de la voie de référence (RN/CP)
Profil en travers et coté de la voie de référence (RN/CP)
Profil en travers et coté de la voie de référence (RN/CP)

0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

BRL
Ingénierie

A00036
Echelle : 1:5 000
Janvier 2020

MÉCANISME DE RÉCUPÉRATION DE TVA PENDANT LA CONSTRUCTION



SPECIMEN



LE MAS DES OLIVIERS à AUBENAS
Résidence Services Seniors

ANNEXE AU CONTRAT DE RESERVATION CONCLU LE _____

Mécanisme de récupération de TVA pendant le temps de la construction

RESERVATAIRE(S)

LOT(S) N° _____

ANNEXE(S) N° _____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O Le RESERVATAIRE informe le RESERVANT qu'il optera pour l'assujettissement de ses loyers à la TVA conformément à l'article 293 F du code général des impôts et qu'il confie, sous réserve de la réalisation de la vente, à la société d'expertise comptable susmentionnée le mandat contenu document intitulé KIT FISCAL en vue de récupérer la TVA au fur et à mesure de la construction, ledit mandat étant régularisé concomitamment à la signature du présent contrat de réservation*.
Le client justifiera de son financement par fonds propres ou emprunt à hauteur de 83,33%.

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

* Rayer la mention inutile.

Fait à
Le
En..... exemplaires

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

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



SPECIMEN



LA LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE

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

LE PRINCIPE ?

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

COMMENT ÇA MARCHE ?



QUI ENVOIE MON E-RECOMMANDÉ ?

Focus sur AR24

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

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

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

SPECIMEN

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

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

Résidence 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 :

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



SPECIMEN

« AUTORISATION DE NOTIFICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE »

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

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

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

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

Par suite, chaque Réserveur reconnaît :

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

Filiale : NEXITY ALPES

Nom du programme : LE MAS DES OLIVIERS – AUBENAS

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

-
 -

Numéro(s) de lot(s) :

Numéro(s) d'annexe(s) :

Fait à, le/...../.....

Signatures :

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

Le RESERVATAIRE

Article L 100 du Code des postes et des communications électroniques « I. – L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE. Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques. Le prestataire peut proposer que le contenu de l'envoi soit imprimé sur papier puis acheminé au destinataire dans les conditions fixées au livre Ier du présent code. II. – Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment :

- 1° Les exigences requises en matière :
- a) D'identification de l'expéditeur et du destinataire ;
 - b) De preuve du dépôt par l'expéditeur des données et du moment de ce dépôt ;
 - c) De preuve de la réception par le destinataire ou son mandataire des données transmises et du moment de cette réception ;
 - d) D'intégrité des données transmises ;
 - e) De remise, le cas échéant, de l'envoi recommandé électronique imprimé sur papier ;

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

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

SPECIMEN

SPECIMEN

PLANS DE VENTE



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 11 chemin des Chaussades – 07200 AUBENAS 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 Le Mas des Oliviers.

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 Le Mas des Oliviers à AUBENAS

PROMESSE DE PRISE A BAIL COMMERCIAL MEUBLE

Par la présente, la société **DOMITYS SAS** s'engage irrévocablement pour le compte de sa filiale
Le Mas des Oliviers auprès de

demeurant à

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

de type

référéncé sous le numéro

Le cas échéant un parking référéncé sous le numéro

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

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

CONDITIONS DE PRISE A BAIL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Direction Commerciale

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

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

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

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

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

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

DOMITYS SAS – 42 avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS

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

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

BAIL COMMERCIAL MEUBLE

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

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Nom/Prénom : _____
Demeurant : _____

Dénommé ci-après le « **Bailleur** »,

ET

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

Dénommé ci-après le « **Preneur** »,

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

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

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

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

Les biens et droits immobiliers ci-après
désignés :

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 - DUREE

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

ARTICLE 3 - EXPIRATION OU RENOUVELLEMENT DE BAIL

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

ARTICLE 4 – LOYER – FACTURATION

4.1- Loyer

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

4.2- Modalités de facturation

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 bis – FRANCHISE

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

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

ARTICLE 5 – INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – TVA

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8 – TAXES – IMPOTS

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

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

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

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

ARTICLE 9 – DESTINATION

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – CESSION – SOUS-LOCATION

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

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

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

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

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

11.1 - Etat des lieux

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

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

11.2 - Jouissance – Entretien – Réparations locatives – Travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

Tout embellissement ou amélioration restera la propriété du Bailleur.

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

ARTICLE 12 – ASSURANCES – RESPONSABILITÉ RECOURS – GESTION DES SINISTRES

12.1 - Assurance multirisque professionnelle – Responsabilité – Recours

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

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

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

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

12.2 - Gestion des sinistres

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

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

ARTICLE 13 – CONDITIONS GENERALES

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

ARTICLE 14 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

14.1 - Diagnostic de performance énergétique

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

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

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

14.2 - Etat des risques et pollutions

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

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

ARTICLE 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

prestations qui en constituent l'accessoire ;

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

le bail pourra être résilié par le Bailleur, de plein droit, dans un délai d'un (1) mois suivant un commandement de payer délivré par acte extrajudiciaire qui serait resté sans effet, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user (i) du bénéfice de la présente clause et (ii) dudit délai d'un (1) mois susvisé pour faire remédier au manquement.

ARTICLE 16 – TRAITEMENT DES DONNÉES A CARACTERE PERSONNEL

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

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

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

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



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

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

ARTICLE 17 – ELECTION DE DOMICILE

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

Fait à _____,

Le

En deux exemplaires originaux

Le Bailleur

Le Preneur

.....

Annexes :

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



ANNEXE 2

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

I. Répartition des charges et réparations :

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

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

Le Preneur prendra à sa charge les dépenses suivantes :

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

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

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

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

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

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

A l'électricité ;

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

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

a) Exploitation et entretien courant :

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

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

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

III. - Installations individuelles.

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

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

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

b) Menues réparations :

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

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

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

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

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

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

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

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

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

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

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

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

2. a) Exploitation et entretien courant :

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

- les allées, aires de stationnement et abords ;

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

- les aires de jeux ;

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

- entretien du matériel horticole ;

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

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

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

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

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

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

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

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

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

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

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

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

→ Les réparations locatives énumérées ci-dessous :

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

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

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

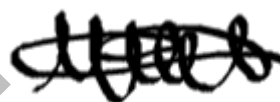
En deux exemplaires originaux dont un pour chacune des parties.

Bon pour Mandat

Bon pour Acceptation de Mandant

Le Mandant

Le Mandataire



SPECIMEN

Pack Mobilier LMP - **OPTIMUM**

Désignation	Dotation		
	T1	T2	T3
ENTREE			
Plafonnier + WC/CELLIER	1	1	2
SEJOUR			
Tringles rideaux et voilages	1	1	2
CUISINE			
Aménagement cuisine	1	1	1
Micro-Ondes	1	1	1
Luminaire plafond	1	1	1
Chaises	2	2	3
Tables de repas	1	1	1
Kit vaisselle + entretien	1	1	1
CHAMBRE			
Couverture	1	1	1
Tringles rideaux et voilages	1	1	2
Installation Mobilier	1	1	1
Ensemble 110x190	1		
Ensemble 160x190		1	1
Ensemble 90*190			1
Installation literie	1	1	2
SALLE DE BAIN + WC			
Aménagement SDB	1	1	1
Dérouleur papier WC	1	1	1
Brosse WC	1	1	1
Pose Accastillage	1	1	1
Plafonnier(s) salle de bain	1	1	1
Pose plafonnier SDB	1	1	1
BALCON			
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 Le Mas des Oliviers à AUBENAS

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
 11 chemin des Chaussades – 07200 AUBENAS à usage de résidence services pour seniors.

Ci-après « **l'Acheteur** »

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

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

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

Fait en 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 SCCV AUBENAS LE MAS DES OLIVIERS.

La SCI est maître d'ouvrage et, à ce titre, il lui appartient de livrer les lots réservés conformément aux stipulations du contrat de réservation, puis de l'acte authentique de vente.

DOMITYS assure pour sa part la fourniture, la livraison et l'installation du mobilier destiné à garnir le ou les lots réservés conformément aux présentes conditions générales de vente (ci-après les « CGV »).

1-CHAMP D'APPLICATION – REVISION :

Les présentes conditions générales de vente s'appliquent à l'ensemble des ventes de mobilier, et des prestations de services qui y sont associées, par DOMITYS à l'Acheteur.

DOMITYS peut être amenée à adapter ou à modifier à tout moment les présentes CGV. Les CGV applicables sont celles en vigueur au jour de la signature du bon de commande par l'Acheteur.

2- OBJET DE LA VENTE :

DOMITYS vend des packs de mobiliers dont la composition dépend de la taille du logement acquis.

La composition du pack est annexée au bon de commande signé par l'Acheteur.

Cette composition est susceptible d'être adaptée en raison de l'évolution du cahier des charges et des standards DOMITYS sans que la valeur globale du mobilier ne puisse être inférieure au montant figurant sur le bon de commande signé par l'Acheteur au moment de la réservation du lot concerné et sans remise en cause possible de la liste du mobilier minimale telle que mentionnée au décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

Par ailleurs, si la valeur globale du mobilier devait par cette modification être supérieure au montant prévu au bon de commande, aucun complément de prix ne pourra être demandé à l'Acheteur.

DOMITYS ne vend pas de mobilier au détail.

3-PRIX :

3-1 INFORMATION PRECONTRACTUELLE ET CONTRACTUELLE:

Le prix du pack mobilier est communiqué à l'Acheteur avant la signature du bon de commande.

Il figure sur le bon de commande et sur la facture.

3-2 DEVISE ET TAUX DE TVA:

Le prix des éléments commandés est indiqué en euros.

Le prix hors taxe figurant au bon de commande est **femme et définitif**. La taxe sur la valeur ajoutée est appliquée à ce montant au taux légal en vigueur.

Il est expressément convenu qu'en cas d'augmentation ou de diminution de ce taux, le prix sera majoré ou minoré de l'indice de cette augmentation ou diminution pour tous les encaissements, à compter de l'application de la nouvelle Loi, le cas échéant et conformément aux dispositions de la nouvelle Loi..

3-3 PRESTATIONS INCLUSES :

Le prix comprend : la fourniture, le transport, l'installation et la mise en service du mobilier.

3-4 PAIEMENT - FACTURATION :

La facturation de la commande est faite comme suit :

- une première facture d'acompte, payable comptant, correspondant à 50% du prix est émise au jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

- une facture définitive, payable à 30 jours, correspondant au solde du prix est émise deux mois avant la livraison du logement acquis par l'Acheteur auprès de la SCI sus-désignée.

Le paiement n'est considéré comme effectif qu'une fois l'encaissement réalisé.

Toute somme non payée à l'échéance prévue donnera lieu, après mise en demeure de payer adressée au Client, à l'application d'intérêts de retard.

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

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

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

4- LIVRAISON DES MEUBLES:

4-1 Date de livraison

La livraison du pack mobilier sera effectuée concomitamment à la livraison du logement par la SCCV AUBENAS LE MAS DES OLIVIERS.

4-2 Réserve de propriété

Le mobilier reste la propriété de DOMITYS jusqu'à complet paiement du prix.

Dans le cas où le paiement n'interviendrait pas dans le délai prévu par les parties, DOMITYS se réserve le droit de reprendre la chose livrée et, si bon lui semble résoudre le contrat. Dans ce cas, les sommes déjà versées seraient acquises à DOMITYS, à titre de clause pénale.

Les dispositions ci-dessus décrites ne font pas obstacle, à compter de la livraison du pack mobilier, au transfert à l'Acheteur des risques de perte ou de détérioration des produits ainsi que des dommages qu'ils pourraient occasionner.

4-3 Retard de livraison :

Une livraison différée ne pourra, en aucun cas, donner lieu au versement d'une indemnité de retard.

4-4 Réception des éléments livrés :

L'Acheteur constate personnellement la conformité des éléments livrés. En cas d'empêchement, il pourra se substituer une personne de son choix dûment mandatée.

En cas de détérioration, non-conformité ou autre contestation par rapport au descriptif du mobilier, les réserves seront immédiatement portées sur le bon de réception tenu par le représentant de la Société DOMITYS.

Ces réserves devront être confirmées par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les 48 heures, à compter de la date de réception par l'Acheteur à la Société DOMITYS. Passé ce délai, aucune réclamation ne sera admise à l'exception de celles relevant des garanties légales rappelées à l'article garanties.

5- GARANTIES:

5-1 Garantie des vices cachés :

L'Acheteur bénéficie de la garantie contre les vices cachés conformément aux dispositions des articles 1641 et suivants du Code civil.

5-2 Garantie légale de conformité au profit du consommateur uniquement :

L'Acheteur bénéficie de la garantie de conformité dont le régime est fixé aux articles L 217-4 et suivants du Code de la consommation.

6- CLAUSE RESOLUTOIRE :

Compte tenu du caractère accessoire de la commande du mobilier au contrat de réservation conclu par l'Acheteur avec la SCI sus-évoquée, le présent contrat sera résolu de plein droit si la vente du ou des logements, objets du contrat de réservation, n'est pas opérée pour quelque raison que ce soit.

7- DONNEES PERSONNELLES :

AEGIDE DOMITYS, situé au 42 avenue Raymond POINCARE (75016) à Paris, en sa qualité de responsable de traitement, collecte vos données afin de réaliser des traitements de données à caractère personnel nécessaires à l'exécution de votre commande, ainsi qu'à la gestion de la relation client.

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

Ces données sont destinées aux services concernés du groupe AEGIDE DOMITYS, ainsi qu'aux tiers ayant un intérêt à les connaître (fournisseurs, livreurs...).

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

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

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

8-DROIT APPLICABLE –LITIGES :

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

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

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

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

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

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

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

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.