

**LE GABRIEL**

**VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE**

**CONTRAT DE RESERVATION  
TVA 20,00%**



ADMISSION N° CANFH150002

Le présent contrat est composé, en sus de la présente page, des documents suivants :

- Conditions Générales
- Conditions Particulières

Annexes :

Conditions générales de réalisation de travaux modificatifs  
Fiche de demande TMA (version papier)  
Lettre Notaire  
Notice descriptive MAI 68  
Plan masse (contractuel)  
Plan sous-sol  
Etat des risques et des pollutions

\*\*\*\*\*

## CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT DE RESERVATION

### LES SOUSSIGNES :

- ♦ La Société dont la dénomination, le siège social et la représentation figurent au paragraphe 1 des Conditions Particulières Titre I,

Ci-après dénommée « **Le Réservant** »,  
D'une part,

- ♦ La (ou les) personne(s) désignée(s) au paragraphe 1 des Conditions Particulières Titre II,

Ci-après dénommé(s) « **Le Réservataire** »,  
D'autre part,

Tous deux ci-après dénommés ensemble « les parties ».

### IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### **1. PROJET DE CONSTRUCTION**

Le Réservant a acquis ou a entrepris d'acquérir un terrain sur lequel il projette d'édifier un ensemble immobilier à usage principal d'habitation, réalisable en une ou plusieurs tranches, et de le mettre en vente par fractions, sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement après en avoir fait dresser et recevoir un état descriptif de division et un règlement de copropriété conformément à la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

Le Réservant se réserve expressément toute liberté quant à la nature et au délai d'exécution des constructions prévues dans les tranches éventuelles autres que celle dans laquelle sont situées les fractions d'immeuble qui sont l'objet des présentes, ainsi que la faculté de ne pas réaliser ou de modifier les constructions projetées dans ces autres tranches.

Pour cet ensemble immobilier, le Réservant a obtenu ou entrepris d'obtenir le permis de construire dont les caractéristiques sont indiquées au paragraphe 3 des Conditions Particulières Titre I.

Le Réservant se réserve le droit de déposer toute demande de permis modificatif pour tenir compte, des modifications qu'il serait le cas échéant nécessaire d'apporter au permis de construire. Toutefois ces demandes ne pourront avoir pour effet de modifier la consistance ou la qualité de la construction des biens réservés par les présentes.

#### **2. DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PROJETE**

Cette description figure au paragraphe 6 des Conditions Particulières Titre I sous réserve, d'une part, de l'obtention de tout permis de construire restant à obtenir qui serait visé au paragraphe 3 des dites Conditions Particulières Titre I, et, d'autre part, des regroupements ou divisions de lots qui pourraient être opérés.

#### **3. RESERVATION – ENGAGEMENT DU RESERVANT – ACCEPTATION PAR LE RESERVATAIRE**

Le Réservant, s'il réalise effectivement son projet de construction et s'il poursuit la commercialisation du corps de bâtiment où sont situés les biens réservés par les présentes, s'oblige vis-à-vis du Réservataire, qui accepte, à lui offrir par préférence à tous les autres candidats acquéreurs, de lui vendre en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles 1601-3 du Code Civil ainsi que L261-1 à L261-22 et R261-1 à R261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fractions d'immeuble désignées au paragraphe 2 des Conditions Particulières Titre II, dépendant de la future copropriété de l'ensemble immobilier susvisé, et considérées dans leur état futur d'achèvement.

Le contrat de vente finalement proposé au Réservataire ne devra pas présenter de différence anormale par rapport aux prévisions du présent contrat de réservation.

Le Réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R261-28 à R261-31 du Code de la Construction et l'Habitation qui sont littéralement reproduits ci-après.

Le Réservant déclare que son intérêt économique aux présentes est de percevoir le prix de vente des biens réservés au fur et à mesure de leur construction dans les délais fixés au présent contrat.

Le Réservataire déclare que son intérêt aux présentes est de devenir propriétaire des Biens réservés et d'en avoir la jouissance à compter de leur achèvement et dans les délais fixés prévisionnellement aux présentes puis dans l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

En conséquence, le Réservant et le Réservataire confirment, chacun en ce qui le concerne, par la signature des présentes, avoir échangé toutes les informations qu'elles jugent déterminantes, à la date des présentes, au sens de l'article 1112-1 du Code Civil.

Le présent contrat est un contrat autonome et divisible, par dérogation à l'article 1186 du Code Civil, et dont les conditions éventuelles de caducité répondent à ses propres clauses et ne dépendent en aucun cas de contrats qui lui sont accessoires.

Les Parties reconnaissent par la signature des présentes la nature de contrat d'adhésion de cette convention au sens de l'article 1110 alinéa 2 du Code Civil en ce qu'il impose au Réservataire des charges et conditions qui ressortent de la liberté contractuelle. Chacune de ces charges et conditions sont néanmoins justifiées en raison des risques de construction pesant sur le Réservant et du défaut d'équivalence des prestations entre le Réservant et le Réservataire, le premier acceptant unilatéralement des risques liés à sa responsabilité de constructeur de l'Ensemble Immobilier à construire.

#### **4. FACULTE DE RETRACTATION**

Conformément à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Réservataire qui pourra dans le délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée exercer une faculté de rétractation par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Réservant.

En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

En cas de recours à la lettre recommandée électronique, les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour l'exécution des notifications prévues au présent contrat, et notamment celle prévue à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation pour l'exercice du droit de rétractation, le réservataire accepte de recourir à la lettre recommandée électronique avec avis de réception.

A cet effet, le réservataire accepte de communiquer son adresse email au réservant.

Le réservataire reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un client email et un navigateur Web fiables et mis à jour.

Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse email, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le soussigné au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de celui-ci.

En cas de pluralité de réservataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Le réservataire est informé du fait que le tiers chargé de l'acheminement l'informer, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, dans un délai de 15 jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information de l'accepter ou de la refuser.

Le réservant déclare que le procédé utilisé satisfait aux exigences de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques.

Le réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours calendaires à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Si le dixième jour du délai est un jour férié ou un jour chômé (samedi ou dimanche), l'expiration du délai susvisé est reportée au premier jour ouvrable suivant.

Le réservataire, exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du réservant dans ces mêmes formes avant l'expiration du délai sus-indiqué, sans avoir à justifier des motifs de sa décision, qui est irréversible.

En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

## **5. DESCRIPTION DES LOCAUX FAISANT L'OBJET DU PRESENT CONTRAT / QUALITE DE LA CONSTRUCTION**

### **1. Localisation – Surface habitable**

La situation dans l'immeuble des locaux faisant l'objet du présent contrat est indiquée avec leur désignation au paragraphe 2 des Conditions Particulières Titre I (le terrain) et II (identification des biens réservés) ci-après, de même que la surface habitable approximative du (ou des) logement(s) faisant partie desdits locaux.

### **2. Composition**

La composition dudit (ou desdits) logement(s) figure sur son (ou leurs) plan(s) prévisionnel(s) annexé(s) aux présentes.

### **3. Qualité de la construction**

La qualité de la construction est établie par la notice descriptive Mai 1968 annexée aux présentes. Cette notice indique la nature et la qualité des matériaux et éléments d'équipement des locaux, objet du présent contrat, ainsi que l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour lesdits locaux.

### **4. Marque NF Habitat**

Le droit d'usage de la marque NF Habitat a été accordé par AFNOR Certification à la Société VINCI IMMOBILIER Promotion, gérante de la Société réservante.

## **6. PERSONNALISATION – TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS**

Le Réservant donne au Réservataire la possibilité de personnaliser les locaux faisant l'objet du présent contrat de réservation dans les conditions ci-dessous que le Réservataire accepte sans réserve.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès du Maître d'œuvre et du Réservant qui pourront, le cas échéant, les refuser notamment en raison des contraintes réglementaires, techniques ou de chantier, notamment d'avancement, et ceci, sans avoir à en justifier au Réservataire.

Ces travaux seront réalisés exclusivement par les entreprises en charge de la construction de l'immeuble et selon les conditions générales de réalisation de travaux modificatifs figurant en Annexe « Conditions générales de réalisation de travaux modificatifs ».

Ces travaux modificatifs acceptés par le Réservant feront l'objet d'un contrat distinct.

Il est précisé que les travaux modificatifs ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au présent contrat au Réservant.

Ces travaux modificatifs feront l'objet d'une confirmation au moment de la réalisation de la vente, assortie de versement d'un acompte précisé sur les devis préalables. Ces travaux modificatifs ne pourront générer de moins-value.

Ces travaux modificatifs bénéficieront des mêmes garanties de parfait achèvement et, le cas échéant, de bon fonctionnement que les prestations de même nature mentionnées dans la notice descriptive visée à l'article R.261-13 du code de la Construction et de l'Habitation.

## **7. CONDITIONS DE LA VENTE**

Si le Réservant édifie l'ensemble immobilier ci-dessus décrit et a poursuivi la commercialisation par fractions à plusieurs acquéreurs distincts comme envisagé ci-avant, il vendra les fractions de cet ensemble immobilier qui font l'objet des présentes, sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement dans le cadre d'un contrat de vente conforme à celles des dispositions du Titre VI du Livre II de la première partie (législative) du Code de la Construction et de l'Habitation et du Titre VI du Livre II de la deuxième partie dudit Code afférentes à cette forme de vente incluant les garanties légales prévues aux articles L261-5 et L261-6 du même Code. Ce contrat prévoira notamment les, charges, conditions et garanties légales suivantes :

### **A LA CHARGE DU RÉSERVANT :**

#### **Charges et Conditions :**

- De vendre les locaux considérés dans l'état conformes aux plans et à la notice descriptive de la construction annexés au contrat de vente, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif. Une tolérance de 5 % sera considérée comme admissible par rapport aux surfaces et cotes exprimées par lesdits plans,
- D'en donner la jouissance au Réservataire lors de la mise à disposition des locaux, sous réserve du complet règlement du prix,
- D'obtenir des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R261-17 à R261-24 du Code de la construction et de l'habitation.
- De souscrire, en application de l'article L242-1 du Code des Assurances une assurance « Dommages-ouvrage » et une assurance « Responsabilité Décennale des Constructeurs Non Réalisateurs » et d'en justifier le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

#### **Garanties légales :**

- La garantie des vices apparents

En application de l'article L261-5 du code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la loi accorde à l'acquéreur un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

- La garantie biennale

En application de l'article 1792-3 du Code civil, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

- La garantie décennale

En application de l'article L261-6 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale, visée aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code civil.

- La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L124-4 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

#### **À LA CHARGE DU RÉSERVATAIRE :**

- D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus.
- De supporter et acquitter, indépendamment du prix, tous les droits et taxes, honoraires du notaire, salaire du conservateur des hypothèques et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et l'établissement de l'état descriptif de division et règlement de copropriété ainsi que le cas échéant l'état descriptif de division en volumes et les statuts de l'ASL ou de l'AFUL qui serait constituée (à concurrence de la fraction des parties communes afférentes aux lots vendus) et ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui pour cette acquisition.

Le Réservant conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage et aura le pouvoir de passer, après la vente, toutes conventions d'acquisition, d'aliénation de constitution de servitudes et, plus généralement, tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné aux Conditions Particulières. Il est expressément convenu à cet égard que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers au titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, d'acquisitions de terrains ou de soulte d'échange, en exécution de conventions passées par le Réservant alors Vendeur.

#### **CAS PARTICULIER :**

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement intervienne effectivement avant la signature de l'acte authentique, les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des travaux de parachèvement étant éventuellement encore en cours.

L'acte de vente prévoirait dans ce cas la prise de jouissance par l'acquéreur lors de l'achèvement des travaux de parachèvement, tout pouvoir étant conféré au vendeur pour construire lesdits travaux.

Il prévoirait également, au profit de l'acquéreur, le bénéfice de la garantie des vices apparents (article 1642-1 du Code Civil) pendant un mois après la prise de possession.

## **8. PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT**

### **PRIX**

Le prix des fractions de l'ensemble immobilier présentement réservées s'entend TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA 20,00%) comprise.

Toute variation ultérieure du taux de TVA imposée par la loi sera répercutée sur le prix de vente hors taxe dans les limites et conditions que fixeraient, pour le prix ou certaines de ses fractions, les textes législatifs et réglementaires afférents à celle-ci. Il est en conséquence expressément convenu que le taux de TVA applicable sur les échéances de paiement qui seront versées par le Réservataire sera celui en vigueur au jour de l'exigibilité de ces sommes selon les dispositions légales applicables.

### **MODALITÉS DE PAIEMENT DU PRIX**

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux et selon les modalités figurant à l'article 4 des conditions particulières Titre 1.

Les appels de fonds successifs se feront selon un échelonnement sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi :

A l'achèvement des fondations :	35 %
A la mise hors d'eau :	70 %
A l'achèvement de l'immeuble:	95 %
A la mise à disposition de l'Acquéreur des locaux vendus :	100 %

Sur la fraction du prix payable comptant sera imputé le montant du dépôt de garantie (indiqué au paragraphe 4 des Conditions Particulières Titre II) qui aura été versé à l'appui du présent contrat par le Réservataire.

L'état d'avancement des travaux sera établi par des certificats délivrés par le Maître d'œuvre de l'opération.

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance telle que définie ci-dessus, sera, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, productive à titre de pénalité d'une indemnité d'un pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

A la sûreté et garantie du paiement du prix de la vente en principal, frais, accessoires et intérêts, payable par le Réservataire, ainsi que de l'exécution des conditions de la vente, les Biens demeureront affectés par privilège qui sera expressément réservé au profit du Réservant et inscrit, indépendamment de l'action résolutoire qu'il se réservera également au titre de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

## **9. REALISATION DE LA VENTE**

La signature de l'acte authentique de vente interviendra à l'initiative du Réservant au plus tard à la date indiquée au paragraphe 7 des Conditions Particulières Titre I.

L'attention du Réservataire est attirée sur le fait que dans l'hypothèse d'une modification de la structure du financement de l'acquisition et/ou du bénéficiaire de l'opération obligeant le Réservant à accomplir des diligences complémentaires de vérifications, la date de signature de l'acte authentique indiquée au paragraphe 7 des Conditions Particulières Titre I pourra être prorogée du temps strictement nécessaire à l'accomplissement de ces vérifications.

En raison des conditions préalables à la réalisation de la vente, tenant notamment à la poursuite par le Réservant de son projet de construction et de commercialisation, ce dernier déclare qu'il formulera son offre au plus tôt un mois avant la date indiquée au paragraphe 7 des Conditions Particulières Titre I.

Pour l'invitation à conclure la vente et la notification du projet d'acte ci-dessus visée, le Réservataire accepte expressément de recourir, soit à la lettre recommandée avec avis de réception adressée à son domicile ci-après indiqué, soit à la lettre recommandée électronique avec avis de réception envoyée à l'adresse email ci-après indiquée.

Cette lettre sera accompagnée des pièces suivantes :

- a) Une copie du projet d'acte de vente,
- b) Une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente, savoir :

- ◇ le plan du local (ou des locaux) à usage d'habitation compris dans les fractions réservées avec indication des surfaces des pièces et dégagements ;
  - ◇ la notice des équipements propre à ce local (ou à ces locaux) et, le cas échéant, des équipements extérieurs communs.
- c) Une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, ou de son projet s'il n'a alors été reçu par un Notaire pour être mis au rang de ses minutes.
- d) L'indication des numéros affectés par l'état descriptif de division aux fractions d'immeuble, objet des présentes.
- e) L'indication de l'Etude du Notaire où sont déposés les pièces et documents qui ne seront pas annexés à l'acte, mais auxquels il sera fait référence, tel que : notice descriptive établie conformément à l'arrêté ministériel du 10 mai 1968, plans de coupe et élévation de l'immeuble, plan de masse.

En cas de pluralité de réservataires, la notification serait valablement envoyée à l'un d'eux.

La vente devra être conclue au plus tard dans le délai d'un mois à compter de l'émission de la lettre d'invitation susvisée.

Dans l'hypothèse où la date notifiée ne conviendrait pas au Réservataire, pour une raison quelconque, celui-ci pourra proposer :

- soit, renonçant de son plein gré à profiter du délai légal d'un mois, une date antérieure à la date notifiée,
- soit, une date située à l'intérieur d'un délai maximum de 10 jours à compter de la date notifiée.

Si le Réservataire n'avait pas signé l'acte authentique dans le délai de dix jours indiqué ci-dessus, le Réservant lui adresserait, par acte extra-judiciaire, une sommation de se présenter aux jours et heure fixés, en l'Etude du Notaire de l'opération dont les nom et adresse figurent au paragraphe 9 des Conditions Particulières Titre I ci-après, à l'effet de procéder à la régularisation de la vente.

Si le Réservataire ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, le Notaire serait requis par le Réservant de dresser un procès-verbal de carence.

Dans le cas cité ci-dessus comme dans celui où le Réservataire ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le Réservant deviendrait libre de disposer comme il l'entendra des lots objet du présent contrat.

Dans le cas exceptionnel où le Réservant accepterait de reporter la date de signature de l'acte authentique de vente au-delà de 10 jours après la date notifiée prévue ci-dessus, le prix de vente des fractions réservées et désignées aux conditions particulières serait majoré d'une pénalité calculée au taux de un pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant dû, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le Réservant du fait du retard apporté à la vente, en particulier pour tenir compte des frais financiers supplémentaires encourus par ce dernier.

Cette indemnité s'appliquerait pour la période excédant ce délai de 10 jours.

## **10. DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON**

Le Réservant déclare que, sauf survenance d'un cas de force majeure tel que défini à l'article 1218 du Code Civil ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison entraînant son retard (dont la liste ci-après), sans pouvoir être qualifiées de circonstances imprévisibles au sens de l'article 1195 du Code Civil, ou un retard du Réservataire (tel que défini ci-après), les ouvrages pourront être achevés, livrés et utilisés conformément à leur destination, à la date indiquée au paragraphe 8 des Conditions Particulières Titre I .

Seraient considérées comme des causes légitimes de suspension du délai :

- les intempéries au sens de l'article L 5424-8 du Code du travail,
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au secteur du bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs, y compris la grève du secteur socioprofessionnel des transports ou tout blocage routier empêchant l'accès ou l'alimentation du chantier dans des conditions normales, ainsi que la grève spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier ou de tout service public qui perturberait son déroulement normal,
- la cessation de paiement, la liquidation des biens, l'admission au régime de la prévention des difficultés, de la sauvegarde, du redressement ou de la liquidation judiciaire, ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, même postérieure à la fin des travaux dans la mesure où les événements ayant conduit à la mise en œuvre de ces procédures auront provoqué la cessation ou l'interruption du marché de travaux par cette ou ces entreprises,
- la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs (la justification sera apportée par le Réservant au Réservataire au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec avis de réception adressée par le maître d'œuvre à l'entreprise défaillante),

- la recherche ou la désignation d'une ou de nouvelles entreprises se substituant à l'entreprise ou aux entreprises défaillantes, le manquement par une entreprise à ses obligations réglementaires et contractuelles conduisant à la résiliation de son marché et à son remplacement,
- les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tous tiers et qui auraient pour conséquence de limiter ou d'empêcher l'accès du RESERVANT et ses entreprises et intervenants au chantier (tels que l'occupation du chantier et/ou des accès notamment par les gens du voyage, travaux entrepris sur les voies d'accès au chantier etc.), sauf si elles sont consécutives à une faute ou une négligence du RESERVANT ou de ses intervenants,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Réservant,
- les retards dus à des troubles résultant d'hostilités, attentats, révolutions, cataclysmes, actes de terrorisme ayant donné lieu à déclaration de l'état d'urgence en application de la loi n° 55.385 du 3 avril 1955, ou à des incendies ou accidents de chantier,
- les retards liés à une menace sanitaire ayant donné lieu à la déclaration de l'état d'urgence sanitaire en référence aux articles L 3131-12 et suivants du Code de la Santé Publique,
- les retards résultant de répercussions sur le chantier d'une menace sanitaire ayant donné lieu à la déclaration de l'état d'urgence sanitaire en référence aux articles L 3131-12 et suivants du Code de la Santé Publique
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux,
- la rupture d'approvisionnement en énergie et notamment une coupure de courant de plus de deux (2) heures consécutives,
- les conflits internationaux, faits de guerre, qui entraîneraient des difficultés d'approvisionnement des matériaux de construction ou des inconvénients qui perturberaient directement ou par leurs répercussions, le déroulement normal des travaux,
- les effets directs ou indirects d'explosions, de dégagements de chaleur, d'irradiations provenant de la transmission de noyaux d'atome ou de radioactivité,
- la découverte d'engins explosifs, obus ou munitions sur site,
- la découverte d'éléments ou ouvrages non visibles,
- la découverte d'amiante, de plomb ou de pollution ou d'anomalie du sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai supplémentaire pour leur réalisation,
- les prescriptions, diagnostics et/ou fouilles imposées en application de la réglementation sur l'archéologie préventive, ainsi que les suspensions des travaux à la suite de découverte de vestiges archéologiques ou engins explosifs en cours de travaux,
- la foudre,
- la chute d'aéronefs,
- les conséquences de toute cyber attaque dont le RESERVANT, un ou plusieurs intervenant ou entreprises travaillant sur le chantier serait directement victime ,
- les retards résultant d'une montée de la nappe phréatique,
- le retard des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier,
- les retards provenant d'un refus ou d'un retard dans l'obtention d'une autorisation administrative, nécessaire à la réalisation de l'ouvrage,
- les retards imputables aux travaux de voirie et réseaux divers réalisés la Commune et/ou la Métropole et/ou le Département et/ou l'Aménageur le cas échéant,
- la réquisition ou le préavis de réquisition des Biens dans sa phase finale d'Achèvement,
- les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues après la signature de l'Acte de Vente et dont l'exécution serait rendue, par la loi ou la réglementation, immédiatement et obligatoirement applicable aux Biens,
- Les retards consécutifs à la découverte sur le site, d'une espèce protégée au sens du code de l'environnement, nécessitant la suspension des travaux et/ou la mise en œuvre de toutes mesures découlant de cette découverte et/ ou l'obtention d'une décision administrative permettant la réalisation du programme.
- Les retards liés à l'accueil en France des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 résultant notamment de toute décision ou acte légal, réglementaire ou individuel imposant des restrictions d'activité et/ou circulation des véhicules et/ou des personnes et/ou d'approvisionnement en matériaux, comme de toutes difficultés d'accès au chantier pour les personnels des entreprises ou d'approvisionnement du chantier.

La justification de l'une de ces circonstances sera apportée par le Réservant au Réservataire par une attestation du Maître d'œuvre.

Ce délai de livraison sera également différé en cas de faits directement imputables au Réservataire, savoir :

- retard(s) de paiement du Réservataire,
  - délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs demandés par le Réservataire,
  - retard apporté par le Réservataire dans la confirmation de ses choix de prestations ou matériaux, pour ceux pour lesquels la Notice Descriptive prévoit un choix du Réservataire,
  - absence du Réservataire le jour de la livraison fixé dans les conditions qui seront prévues à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, sauf s'il est valablement représenté par un tiers auquel il aura donné par écrit pouvoir de prendre livraison des biens à son nom et pour son compte,
- (ci-après le ou les « Retard(s) du Réservataire »).

S'il survenait un cas de force majeure conformément à l'article 1218 du Code Civil, une cause légitime de suspension du délai de livraison ou un Retard du Réservataire, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite normale des travaux (en ce compris les travaux modificatifs visés au paragraphe « PERSONNALISATION » ci-avant) ou à la livraison.

### **11. MODALITES DE LIVRAISON**

La livraison des biens objets de la vente qui serait la suite du contrat de réservation, aura lieu lors d'une visite contradictoire à laquelle le vendeur invitera l'acquéreur, au cours de laquelle il sera procédé à la constatation de l'achèvement desdits biens, à la remise des clés à l'acquéreur et au paiement du solde du prix de vente. A l'occasion de cette visite il sera signé un procès-verbal de livraison mentionnant le cas échéant les réserves émises par l'Acquéreur à cette occasion.

### **12. DEPOT DE GARANTIE**

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du Réservataire, celui-ci verse au Réservant, dans les conditions mentionnées au paragraphe 4 des Conditions Particulières Titre II, la somme indiquée audit paragraphe 4 des Conditions Particulières Titre II.

Il est rappelé que ce dépôt de garantie restera indisponible, incessible et insaisissable, conformément à l'article L261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **SORT DU DÉPÔT DE GARANTIE :**

- a) En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité du dépôt de garantie cessera et son montant sera adressé par le Dépositaire au notaire chargé de recevoir l'acte de vente pour venir s'imputer sur la partie du prix exigible à la signature de l'acte authentique de vente.

A cet effet, lors de la signature de cet acte, le Réservataire remettra au réservant une lettre donnant instruction au Dépositaire de virer cette somme au profit du réservant.

- b) Au cas où le Réservant n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le Dépositaire au Réservataire, sur la demande de celui-ci, sous réserve que le Réservant ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai ci-dessus.

- c) Il en sera de même si le Réservant ayant fait connaître au Réservataire, avant l'expiration du délai ci-dessus, qu'il renonce à poursuivre son opération, le Réservataire en justifie auprès du Dépositaire.

- d) Au cas où, la vente ayant été offerte, le Réservataire renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées aux b, c, d et e de l'article R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessous reproduit, qui ouvre droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement distinctement au Réservant et au Dépositaire.

S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le Dépositaire devra rembourser le dépôt de garantie au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du Réservataire.

En cas de contestation du Réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

- e) Au cas où, la vente ayant été offerte, le Réservataire renoncerait à acquérir ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé par la sommation susvisée pour la signature de l'acte de vente, le montant du dépôt de garantie sera versé par le Dépositaire au Réservant sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre et si, dans le délai de quarante cinq jours à compter de l'envoi de cette offre, le Dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du Réservataire faite conformément aux prévisions du paragraphe d) ci-dessus.

En tant que de besoin, le Réservataire donne par les présents ordre irrévocable au Dépositaire de débloquent le montant du dépôt de garantie sur simple présentation par le Réservant :

- d'un exemplaire des présentes,
- d'un exemplaire de la sommation d'avoir à régulariser l'acte authentique de vente,
- du procès-verbal de carence dressé par le notaire du programme.

### **13. ACCES AU CHANTIER**

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le Réservataire s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le Réservant et renonce à tous recours s'il lui advenait de passer outre à cette interdiction.

#### **14. REMISE DE DOCUMENTS**

Le Réservataire reconnaîtra, par la seule signature des présentes, avoir reçu, annexés à celles-ci :

- la notice descriptive sommaire susvisée,
- le plan de chacun des locaux réservés avec leurs surfaces approximatives (à l'exclusion de celles des caves et parkings)

#### **15. REPRODUCTIONS LÉGALES**

Conformément aux énonciations de l'article R.261-27 du Code de la Construction et l'Habitation, sont ici reproduites les dispositions des articles R.261-28 à 261-31 du même code.

##### **ARTICLE R.261-28 :**

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

##### **ARTICLE R.261-29 :**

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

##### **ARTICLE R.261-30 :**

*« Le Réservant doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte. »*

##### **ARTICLE R.261-31 :**

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

- a) *Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat de réservation ;*
- b) *Si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat de réservation. Il en est ainsi quelle 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 de réservation ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions du contrat ;*
- d) *Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat de réservation 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 %.*

*Dans les cas prévus au présent article, le Réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

*Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »*

#### **REPRODUCTION DE L'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. »

### **INFORMATION RELATIVE A LA PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL**

En application de la Loi du 6 juillet 1978, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, le Réserveur informe le Réserveur que les données personnelles suivantes sont collectées à l'occasion du traitement du présent contrat de réservation :

- Etat civil
- Situation Familiale
- Adresse
- Coordonnées bancaires (RIB)
- Choix relatifs aux biens réservés aux présentes

Les informations relatives au Réserveur, recueillies lors des différents entretiens et figurant dans le présent contrat de réservation et ses annexes ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication, que pour les seules nécessités de gestion administrative ou d'actions commerciales ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires. Le Réserveur ne collecte pas d'autre donnée à caractère personnel que celles qui lui sont fournies directement par le Réserveur.

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente.

Les finalités du traitement sont les suivantes :

- Administrer la vente
- Enregistrer la réservation
- Transformer la réservation en acte notarié
- Gérer la relation avec le Réserveur (devenu Client suite à la signature de l'acte notarié)
- Accompagner le Client pendant la phase de construction des biens
- Recouvrer les Fonds
- Enregistrer et traiter ses choix et ses demandes de Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA)
- Visiter les biens (visite cloisons, visite de pré-livraison, visite de livraison et remise des clefs)
- Lever les réserves
- Suivre les réserves et les lever
- Mesurer la satisfaction du Client
- Enquêter auprès du Client sur sa satisfaction à différents stades

Le Réserveur transmet les données personnelles ainsi collectées aux seuls destinataires suivants :

- A la société VINCI IMMOBILIER Promotion, dont le siège social est : 2313, boulevard de la Défense, 92000, Nanterre (Hauts-de-Seine).
- à ses prestataires en charge de la levée des réserves
- et à son prestataire en charge de la mesure de la satisfaction client.

Compte tenu de ses liens avec le Réserveur, le responsable du traitement est la société VINCI IMMOBILIER Promotion, dont les coordonnées postales sont : VINCI IMMOBILIER Promotion, 2313, boulevard de la Défense, 92000, Nanterre (Hauts-de-Seine) et par courriel : [relation.client@vinci-immobilier.com](mailto:relation.client@vinci-immobilier.com).

Le Délégué à la Protection des Données de VINCI IMMOBILIER Promotion est Me Jean-Maxime PEYRAT, Avocat à la Cour, qui peut être contacté à l'adresse : H&P Avocats, 26 rue Saussier Leroy, 75017 PARIS, Téléphone : +33 (0)1 86 95 08 58. Adresse de messagerie : [dpo@vinci-immobilier.com](mailto:dpo@vinci-immobilier.com)

Le Réserveur dispose des droits suivants :

- droit d'accès aux données personnelles le concernant, stockées et traitées dans le système d'information de VINCI IMMOBILIER Promotion
- droit de rectification
- droit à l'effacement
- droit d'opposition au traitement
- droit à la limitation des traitements
- droit à la portabilité des données

Pour exercer ses droits, le Réserveur s'adresse au Responsable de Traitement sus-mentionné. Il peut également introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Le Réserveur s'engage à ne prendre aucune décision fondée exclusivement sur un traitement automatisé concernant le Réserveur.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le réserveur de ses droits.

En cas de vente, elles seront conservées dix ans après la date d'expiration de la garantie de parfait achèvement.

En l'absence de vente, elles seront conservées deux ans.

Le réserveur se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Par la signature du présent contrat, le réserveur donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le réserveur est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Conformément à l'article L223-1 du Code de la consommation, le réserveur est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : <http://www.bloctel.gouv.fr/> .

## **16. L'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

S'il est rendu obligatoire à la date des présentes, dans la commune de l'opération immobilière, par arrêté préfectoral, l'état mentionné aux articles L125-5 et R125-26 du Code de l'environnement, sera mentionné au paragraphe 5 des Conditions Particulières Titre I et annexé.

## **17. DISPOSITIONS DIVERSES**

Les parties conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction compétente.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, le réserveur peut adresser toutes réclamations au réserveur.

A défaut d'accord entre les parties, le réserveur est informé que le réserveur relève de l'Association MEDIMMOCONSO, Allée du Parc de Mesemena – Bat A – CS 25222 – 44505 LA BAULE Cedex, <http://medimmoconso.fr/> . ».

## **18 . SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Pour la conclusion du présent contrat, le réserveur accepte de recourir à la signature électronique, répondant aux exigences de l'article 1367 du code civil.

## **19. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, savoir :

- le Réserveur en son siège social sus-indiqué,
- le Réserveur en son domicile ci-après indiqué.

\*\*\*\*\*

## CONDITIONS PARTICULIERES – TITRE I DU CONTRAT DE RESERVATION

### 1. LE RÉSERVANT

Le Réservant est la **SCCV HAY POINTE DU CALVAIRE**, Société Civile de Construction Vente au capital de 2.000 euros, dont le siège social est 2313 Boulevard de La Défense à NANTERRE (92000) immatriculée au RCS de NANTERRE sous le N°951 354 182, et représentée par Monsieur Guillaume BUGNON, Directeur Territorial Ile-de-France EST.

Elle-même représentée, avec la faculté d'agir ensemble ou séparément, par :  
 Monsieur Laurent DOUILLET, Directeur Régional Adjoint pôle Clients,  
 Monsieur Xavier GRUEL, Directeur des ventes,  
 Madame Monique QUINA, Directeur Opérationnel,  
 Madame Sandy GIGLIOTTI, Directeur de Programmes,  
 Madame Constance LALLICAN, Responsable de Programmes.

### 2. LE TERRAIN

Le Réservant est titulaire de plusieurs promesses de vente avec quatre propriétaires privés, ayant fait l'objet d'avenants fonciers respectivement signés en date des 02 – 04 – 05 et 15/08/2022.

Le Réservant est également sous promesse de vente avec la ville de l'Hay-Les-Roses, qui est propriétaire de huit parcelles, signée le 06/02/2023.

Le terrain est situé au 2 à 14 rue Gabriel Péri ainsi qu'au 1 à 7 avenue du Général de Gaulle sur la commune de l'Hay-Les-Roses (94).

Cadastrées : C117 à C120, C 121 à C 127, et, C226 et C227.

L'acquisition du foncier est prévue prévisionnellement au cours du 4<sup>ème</sup> Trimestre 2023.

### 3. PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Réservant dispose d'un permis de construire initial validé par la ville de L'Hay-Les-Roses via un arrêté de permis de construire daté du 24/03/2023, en cours de purge du droit des tiers.  
 Ce permis de construire porte le n° **094 038 22 W 1032** à l'effet d'édifier un ensemble immobilier décrit ci-après.

Le Réservant fait savoir au Réservataire qu'un transfert de cette autorisation administrative est en cours à son profit, dans la mesure où le permis de construire a été déposé au nom de VINCI Immobilier Ile de France. Il est précisé que le transfert est en cours d'instruction à la mairie de l'Hay-Les-Roses.

Le Réservant se réserve le droit, sans que le concours du Réservataire ne soit nécessaire et sans qu'il puisse s'y opposer ni exercer de ce fait aucune réclamation, de déposer toute demande de permis de construire modificatif qu'il juge nécessaire, sans modifier les lots objets des présentes, sauf accord du Réservataire.

### 4. CONDITIONS D'APPEL DE FONDS

Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi et rappelés aux conditions générales du présent contrat :

A la réservation	5%
A la déclaration d'ouverture du chantier	25%
A l'achèvement des fondations	10%
A l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	10%
A l'achèvement du plancher bas du R+2	10%
A la mise hors d'eau	10%
A l'achèvement des menuiseries extérieures	10%
A l'achèvement des cloisons intérieures	10%
A l'achèvement des travaux	5%
A la livraison/remise des clés	5%

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

**5. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Le Réserveur déclare qu'à la date des présentes, la commune où est situé le terrain de l'opération :

- n'a pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral créant l'obligation d'établir un état des risques et pollutions sur les sols.
- a fait l'objet d'un arrêté préfectoral créant l'obligation d'établir un état des risques et pollution.

Un état datant de moins de six mois est dans ce cas joint aux présentes.

Le Réserveur déclare également que l'opération :

- n'est pas située dans une zone d'exposition au bruit

- est située dans une zone d'exposition au bruit classée dans une zone (A, B, C et D) :

en zone de bruit fort, dites A et B, et en zone de bruit modéré, dite C, dans lesquelles des règlements d'urbanisme s'appliquent.

L'état des nuisances sonores aériennes est joint aux présentes.

**6. DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Le Réserveur projette de faire édifier un ensemble immobilier comprenant :

2 bâtiments à usage d'habitation de 1 à 4 niveaux sur rez-de-chaussée comportant 74 logements ainsi qu'une cellule commerciale à rez-de-chaussée de l'opération, le tout sur deux niveaux de parkings.

**7. REALISATION DE LA VENTE**

Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique : à partir du 4ème TRIMESTRE 2023.

**8. DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON**

Le Réserveur déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées au présent contrat, auront été remplies.

Le Réserveur déclare également que, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai, tel que cela est prévu au paragraphe « DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON » des Conditions Générales, la livraison de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objets du présent contrat interviendra au plus tard au cours du 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2025.

Etant précisé qu'il s'agit d'une date prévisionnelle susceptible de varier entre les présentes et la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

**9. NOTAIRE**

Les documents caractérisant l'opération sont ou seront déposés au rang des minutes de Maître REVEILLON, Notaire chargée de recueillir la signature des parties sur l'acte authentique, Etude FLOBERT – BRISSE, 5 avenue Gambetta, SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS (94100).

**10. REPRODUCTIONS LEGALES**

Par dérogation à l'article 15- Reproductions légales- des conditions générales ci-dessus présentées, l'article suivant est mis à jour selon les modalités suivantes :

**INFORMATION RELATIVE A LA PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL**

En application de la Loi du 6 juillet 1978, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et

<b>Le Réserveur :</b>	<b>Le Réserveur :</b>
-----------------------	-----------------------

à la libre circulation de ces données, le Réserveur informe le Réserveur que les données personnelles suivantes sont collectées à l'occasion du traitement du présent contrat de réservation :

- Etat civil
- Situation Familiale
- Adresse
- Coordonnées bancaires (RIB)
- Choix relatifs aux biens réservés aux présentes

Les informations relatives au Réserveur, recueillies lors des différents entretiens et figurant dans le présent contrat de réservation et ses annexes ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication, que pour les seules nécessités de gestion administrative ou d'actions commerciales ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires. Le Réserveur ne collecte pas d'autre donnée à caractère personnel que celles qui lui sont fournies directement par le Réserveur.

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente.

Les finalités du traitement sont les suivantes :

- Administrer la vente
- Enregistrer la réservation
- Transformer la réservation en acte notarié
- Gérer la relation avec le Réserveur (devenu Client suite à la signature de l'acte notarié)
- Accompagner le Client pendant la phase de construction des biens
- Recouvrer les Fonds
- Enregistrer et traiter ses choix et ses demandes de Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA)
- Visiter les biens (visite cloisons, visite de pré-livraison, visite de livraison et remise des clefs)
- Lever les réserves
- Suivre les réserves et les lever
- Mesurer la satisfaction du Client
- Enquêter auprès du Client sur sa satisfaction à différents stades

Le Réserveur transmet les données personnelles ainsi collectées aux seuls destinataires suivants :

- SCCV HAY POINTE DU CALVAIRE, 2313 boulevard de la Défense, NANTERRE (92000)
- à ses prestataires en charge de la levée des réserves
- et à son prestataire en charge de la mesure de la satisfaction client.

La partie administration des ventes et relations clients sera gérée par VINCI IMMOBILIER : [relation.client@vinci-immobilier.com](mailto:relation.client@vinci-immobilier.com).

Le Délégué à la Protection des Données de Vinci Immobilier Promotion est Me Jean-Maxime PEYRAT, Avocat à la Cour, qui peut être contacté à l'adresse : H&P Avocats, 26 rue Saussier Leroy, 75017 PARIS, Téléphone : +33 (0)1 86 95 08 58.

Adresse de messagerie : [dpo@vinci-immobilier.com](mailto:dpo@vinci-immobilier.com)

Le Réserveur dispose des droits suivants :

- droit d'accès aux données personnelles le concernant, stockées et traitées dans le système d'information de Vinci Immobilier Promotion
- droit de rectification
- droit à l'effacement
- droit d'opposition au traitement
- droit à la limitation des traitements
- droit à la portabilité des données

Pour exercer ses droits, le Réserveur s'adresse au Responsable de Traitement susmentionné. Il peut également introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Le Réserveur s'engage à ne prendre aucune décision fondée exclusivement sur un traitement automatisé concernant le Réserveur.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le réservant de ses droits.

En cas de vente, elles seront conservées dix ans après la date d'expiration de la garantie de parfait achèvement.

En l'absence de vente, elles seront conservées deux ans.

Le Réserveur se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Par la signature du présent contrat, le Réserveur donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le Réserveur est informé qu'il peut retirer

**Le Réserveur :**

**Le Réserveur :**

ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Conformément à l'article L223-1 du Code de la consommation, le Réservataire est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : <http://www.bloctel.gouv.fr/>.

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
-----------------------	--------------------------

## CONDITIONS PARTICULIERES – TITRE II AFFERENTES AU BIEN RESERVE

1. <u>RESERVATAIRE(S)</u>	ACQUEREUR	CO-ACQUEREUR ou CONJOINT
NOM		
Nom de jeune fille		
Prénom		
Date de naissance		
Lieu de naissance		
Nationalité		
Téléphone		
Courrier électronique		
Adresse complète		

### **2. IDENTIFICATION DES BIENS RESERVES**

Logement type	Niveau	N° Commerciaux/ N° Lot Copropriété	Surface habitable	Prix TTC (pour mémoire)

Cave(s) / Parking(s) \*

Type	Lot n°	Niveau	Prix TTC (pour mémoire)

Indiquer la catégorie du parking A ou B de la norme NF P 91 120

*\*Si le numéro de lot se termine par un A, votre stationnement est un parking de catégorie A, si le numéro du lot se termine par un B, votre stationnement est un parking de catégorie B de la norme NFP 91 120.*

### **3. PRIX DE VENTE en Euros :**

Logement	
Montant total de l'acquisition TVA comprise	

En cas de travaux modificatifs, les frais de dossier seront ceux figurant dans le document : Conditions générales de réalisation de travaux modificatifs.

Le Réservataire déclare sous sa responsabilité pour le bien ci-dessus désigné, qu'il entend :

**- Demander le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel visée à l'article 199 novovicies du CGI**

Dans le cas où le réservataire déclare demander le bénéfice de la RI Pinel compléter de la façon suivante :

En application des dispositions de l'article 199 novovicies du CGI X bis, littéralement reproduit en annexe du présent contrat, le réservataire est informé que le prix ci-dessus comprend les frais et commissions directs et indirects versés par le vendeur aux intermédiaires, lesquels sont à ce stade estimés à € HT.

En application des dispositions de l'article 199 novovicies du CGI X bis, littéralement reproduit en annexe du présent contrat, le réservataire est informé que le prix ci-dessus comprend les frais et commissions directs et indirects versés par le vendeur aux intermédiaires, lesquels sont à ce stade estimés à 4 000,00 € HT.

Il est précisé que la part de ces frais et commissions représente 3,91% du prix de revient, lequel s'entend selon la doctrine fiscale, comme le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, taxe de publicité foncière (prévisionnellement forfaitisés à 2,4%), commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant.

#### **INFORMATION DU RESERVATAIRE SUR LE DISPOSITIF « PINEL » :**

Le RESERVATAIRE est informé que le Bien objet du présent contrat est éligible au dispositif visé à l'article 119 novovicies du Code Général des Impôts, appelé « PINEL ».

Ce dispositif permet d'obtenir une réduction d'impôt lors de l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue.

Pour une parfaite information, le RESERVANT rappelle que l'avantage fiscal est subordonné au respect de conditions suivantes :

- Le logement doit être neuf ou assimilé (jamais habité ou utilisé auparavant) ou réhabilité, et doit être loué nu durant six ou neuf années effectives et continues, prorogeables par période triennale, sans pouvoir toutefois dépasser 12 ans et affecté tout ce temps à l'habitation principale du locataire, pour bénéficier d'une réduction d'impôt spécifique, respectivement de 10,5% ou 15% pour l'année 2023 et de 9% ou 12% pour l'année 2024 (selon la durée de la location 6 ou 9 ans), étalée sur le temps de la location, taux majorés pour les investissements situés en outre-mer.
- Le logement doit être situé dans une zone éligible à ce dispositif.
- Le délai d'achèvement est fixé à trente mois à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition.
- La location doit prendre effet dans les douze mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux.
- Les loyers doivent respecter les plafonds fixés chaque année ainsi qu'un plafond de ressources des locataires (Les plafonds de loyers et de ressources sont publiés au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts et consultables sur le site : [bofip.impots.gouv.fr](http://bofip.impots.gouv.fr)).
- La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés. Hors le cas du foyer fiscal, les logements éligibles peuvent être donnés en location aux ascendants ou descendants du bailleur dans le respect des conditions de loyer et de ressources requises.
- Si l'immeuble appartient à une société, cette société ne doit pas être soumise à l'impôt sur les sociétés et les associés doivent s'engager à conserver leurs parts, qui ne peuvent ni ne pourront être démembrées, jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.
- Les obligations déclaratives pour bénéficier des avantages fixés par ce dispositif doivent s'effectuer lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année soit d'acquisition du logement soit d'achèvement des travaux du logement. L'option est irrévocable et ne peut être cumulée avec d'autres avantages fiscaux sur le logement. La réduction d'impôt est répartie, par parts égales, sur six ou neuf années, elle est accordée à compter de l'année d'achèvement si l'immeuble est en cours de construction ou de réhabilitation ou de l'acquisition si l'immeuble est achevé.
- Le logement doit bénéficier du label «bâtiment basse consommation énergétique» répondant à la norme RT 2012.
- Le contribuable, qu'il agisse en son nom propre ou comme associé d'une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, ne peut bénéficier de cet avantage fiscal que dans la limite d'un investissement global annuel de trois cent mille euros (300.000 euros)
- Il ne peut en outre bénéficier de ce régime qu'à raison de l'acquisition ou de la construction de deux logements au plus par année
- De son côté le RESERVANT déclare que le Bien en l'état futur d'achèvement, objet du présent contrat de réservation, dont la localisation est mentionnée à l'article 2 des Conditions Particulières Titre I du présent contrat, se situe dans une zone éligible au dispositif PINEL et respecte la réglementation thermique applicable.

#### **REMISE EN CAUSE DE L'AVANTAGE**

LE RESERVATAIRE reconnaît avoir parfaitement pris connaissance des informations qui lui sont données dans le cadre de son investissement immobilier et qu'en cas de non-respect des conditions ci-avant listées qui lui incombent, la réduction

d'impôts peut faire l'objet d'une reprise. Etant expressément précisé qu'en tout état de cause, le RESERVANT ne saurait être tenu pour responsable du respect des obligations incombant au RESERVATAIRE.

□ Exemples de cas de remise en cause de l'avantage :

Non-respect des conditions initiales de location : location à usage de résidence secondaire, location meublée, méconnaissance des plafonds de loyers, plafonds de ressources des locataires.

Non-respect des conditions au cours de la période d'engagement de location : mutation à titre gratuit ou indivis, cession de droits indivis, démembrement de propriété.

Le non-respect de l'une des conditions de ce régime entraîne la déchéance de l'avantage fiscal et l'obligation de restituer la réduction d'impôt obtenue, assortie de pénalités le cas échéant.

En revanche, aucune reprise n'est effectuée en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à l'imposition commune.

## POINTS DE VIGILANCE DANS LE CADRE D'UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER

De manière générale, l'attention du RESERVATAIRE est attirée sur le fait que l'équilibre économique de son opération dépend :

Du marché locatif : Les revenus locatifs peuvent être inférieurs à ceux anticipés, si le RESERVATAIRE ne trouve pas de locataire, ou pas de locataire au niveau du loyer escompté, ou si le locataire est en impayé.

Des charges liées à la détention d'un bien immobilier en vue de sa location : Les charges peuvent être supérieures à celles anticipées. Certaines sont obligatoires (assurances, charges de copropriété, travaux de mise aux normes, etc.) d'autres facultatives (ex. : garanties locatives, recours à un gestionnaire de biens).

De la fiscalité immobilière : Les revenus locatifs sont soumis à l'impôt sur le revenu, suivant des règles spécifiques. Les biens immobiliers sont assujettis à des taxes locales, et le cas échéant à l'IFI. En cas de vente, la plus-value éventuelle peut être imposable.

Le RESERVATAIRE reconnaît être parfaitement informé de l'articulation de ces avantages fiscaux, de ses obligations et de ses risques, et que cet investissement correspond à sa situation patrimoniale et fiscale, ainsi qu'à ses possibilités de financement.

Le RESERVATAIRE fait son affaire personnelle de toutes déclarations fiscales, démarches administratives et de la mise en location et de la recherche d'un locataire et reconnaît être informé des conséquences fiscales et financières de l'absence de locataire.

Il déclare être informé que l'existence, la valeur, le rendement et le traitement fiscal de l'investissement réalisé par le RESERVATAIRE ne font pas l'objet d'une quelconque garantie de la part du RESERVANT.

Pour plus d'information, le RESERVATAIRE est informé qu'il peut se rendre sur le site : [bofip.impôts.gouv.fr](http://bofip.impôts.gouv.fr)

### REPRODUCTION DE L'ARTICLE 199 NOVOCIES DU CODE GENERAL DES IMPOTS :

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2022

Modifié par LOI n°2021-1900 du 30 décembre 2021 - art. 75 (V)

*I. – A. – Les contribuables qui acquièrent, entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024, alors qu'ils sont domiciliés en France au sens de l'article 4 B, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans un bâtiment d'habitation collectif bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à six ans ou à neuf ans. Cette option, qui est exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable pour le logement considéré.*

*La réduction d'impôt s'applique, dans les mêmes conditions, à l'associé d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, lorsque l'acquisition du logement est réalisée, alors que l'associé est domicilié en France au sens du même article 4 B, par l'intermédiaire d'une telle société et à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location mentionné au premier alinéa.*

*B. – La réduction d'impôt s'applique également dans les mêmes conditions :*

*1° Au logement situé dans un bâtiment d'habitation collectif que le contribuable fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024 ;*

*2° Au logement que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 1 de l'article 257 ;*

*3° Au logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence, prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de*

*réhabilitation, définis par décret, permettant au logement d'acquies des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ;*

*4° Au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquies entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement.*

*5° Au logement que le contribuable acquies entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2023 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux d'amélioration définis par décret, ainsi qu'au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquies entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2023 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement. Le montant des travaux, facturés par une entreprise, doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.*

*C. – L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, ou la date de l'obtention du permis de construire, dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.*

*Pour les logements qui font l'objet des travaux mentionnés aux 2° à 5° du B après l'acquisition par le contribuable, l'achèvement de ces travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.*

*Pour les logements qui ont fait l'objet des travaux mentionnés aux mêmes 2° à 5° avant l'acquisition par le contribuable, la réduction d'impôt s'applique aux logements qui n'ont pas été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.*

*D. – La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés.*

*La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que l'une de celles mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.*

*La réduction d'impôt n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré ou aux logements appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, dont le droit de propriété des parts est démembré.*

*Elle n'est pas non plus applicable aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la " Fondation du patrimoine ", mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156, et aux logements financés au moyen d'un prêt mentionné à l'article D. 331-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*E. – Un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois du m du 1° du I de l'article 31, de l'une des réductions d'impôt prévues aux articles 199 undecies A, 199 undecies C et 199 terdecies et de la réduction d'impôt prévue au présent article.*

*F. – Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.*

*II. – La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret en fonction du type de logement concerné.*

*III. – L'engagement de location mentionné au I doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type.*

*Les plafonds de loyer mentionnés au premier alinéa peuvent être réduits, dans des conditions définies par décret, par le représentant de l'Etat dans la région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.*

*IV. – Sous réserve des dispositions du IV bis, la réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant et aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense ou l'a été dans un délai de huit ans précédant l'investissement.*

*IV bis.-La réduction d'impôt mentionnée au 5° du B du I s'applique exclusivement aux logements situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation. Les modalités d'application du présent IV bis, notamment la liste des communes répondant à la condition liée au besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville, sont fixées par arrêté des ministres chargés du logement et du budget.*

V. – A. – La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Lorsque la réduction d'impôt est acquise au titre des 2° à 5° du B du I, le prix de revient mentionné au premier alinéa du présent A s'entend du prix d'acquisition du local ou du logement augmenté du prix des travaux.

B. – Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits dans l'indivision.

Lorsque les logements sont la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits sur les logements concernés.

VI. – Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

1° 12 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de six ans. Par dérogation, ce taux est fixé à 10,5 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année ; il est fixé à 9 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° dudit B, réalisées en 2024 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année ;

2° 18 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de neuf ans. Par dérogation, ce taux est fixé à 15 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année ; il est fixé à 12 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° dudit B, réalisées en 2024 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année.

VII. – La réduction d'impôt est répartie, selon la durée de l'engagement de location, sur six ou neuf années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des cinq ou huit années suivantes à raison d'un sixième ou d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

En cas de transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France durant cette période, la réduction d'impôt s'impute, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent VII, sur l'impôt établi dans les conditions prévues à l'article 197 A, avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas donner lieu à remboursement.

VII bis. – A. – A l'issue de la période couverte par l'engagement de location mentionnée au I, lorsque le logement reste loué par période triennale dans les conditions prévues au III, le contribuable peut continuer à bénéficier de la réduction d'impôt prévue au présent article, à la condition de proroger son engagement initial pour au plus :

1° Trois années supplémentaires, renouvelables une fois, si l'engagement de location mentionné au I était d'une durée de six ans. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 6 % du prix de revient du logement, mentionné au A du V, pour la première période triennale et à 3 % pour la seconde période triennale. Par dérogation, la réduction d'impôt est égale à 4,5 % pour la première période et 2,5 % pour la seconde pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année ; elle est égale à 3 % pour la première période et 2 % pour la seconde, pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° dudit B, réalisées en 2024 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année ;

2° Trois années supplémentaires, si l'engagement de location mentionné au I était d'une durée de neuf ans. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 3 % du prix de revient du logement, mentionné au A du V, pour cette période triennale. Par dérogation, la réduction d'impôt est égale à 2,5 %, pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année ; elle est égale à 2 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° dudit B, réalisées en 2024 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année.

B. – Pour l'application du A du présent VII bis, la réduction d'impôt est imputée, par période triennale, à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement de location a été prorogé et des deux années suivantes.

En cas de transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France durant cette période, la réduction d'impôt s'impute, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent B, sur l'impôt établi dans les conditions prévues à l'article 197 A, avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas donner lieu à remboursement.

VIII. – A. – La réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions, au titre de la souscription par les contribuables, alors qu'ils sont domiciliés en France au sens de l'article 4 B, de parts de sociétés civiles de placement immobilier régies

par le paragraphe 4 de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code monétaire et financier dont la quote-part de revenu est, en application de l'article 8 du présent code, soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

B. – La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembre, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription servent exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du présent article sont réunies. Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

C. – La société doit prendre l'engagement de louer le logement dans les conditions prévues au présent article. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société.

D. – La réduction d'impôt est calculée sur 100 % du montant de la souscription retenu dans la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

E. – Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

1° 12 % pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de six ans. Par dérogation, le taux de la réduction est fixé à 10,5 % pour les souscriptions réalisées en 2023 et à 9 % pour celles réalisées en 2024 ;

2° 18 % pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de neuf ans. Par dérogation, le taux de la réduction est fixé à 15 % pour les souscriptions réalisées en 2023 et à 12 % pour celles réalisées en 2024.

F. – La réduction d'impôt est répartie, selon la durée de l'engagement de location, sur six ou neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des cinq ou huit années suivantes à raison d'un sixième ou d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

En cas de transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France durant cette période, la réduction d'impôt s'impute, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent F, sur l'impôt établi dans les conditions prévues à l'article 197 A, avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas donner lieu à remboursement.

IX. – (Abrogé).

X. – Le montant total des dépenses retenues pour l'application du présent article au titre, d'une part, de l'acquisition ou de la construction de logements et, d'autre part, de souscriptions de titres ne peut excéder globalement 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

X bis. -Le montant des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au présent article par les personnes physiques ou morales exerçant, au titre de l'acquisition, une activité de conseil ou de gestion au sens de l'article L. 321-1 du code monétaire et financier, un acte de démarchage au sens de l'article L. 341-1 du même code ou une activité d'intermédiation en biens divers au sens de l'article L. 551-1 dudit code ou qui se livrent ou prêtent leur concours à l'opération au sens de l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ne peut excéder un plafond exprimé en pourcentage du prix de revient et fixé par décret.

Pour l'application du présent X bis, les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais et commissions versés par le promoteur ou le vendeur aux intermédiaires mentionnés au premier alinéa.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les acquisitions de logements mentionnées au A du I, pour lesquelles l'acquéreur demande le bénéfice de la réduction d'impôt prévue au présent article.

Une estimation du montant des frais et commissions directs et indirects effectivement imputés ainsi que leur part dans le prix de revient sont communiquées à l'acquéreur lors de la signature du contrat prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. Le montant définitif de ces frais et commissions figure dans l'acte authentique d'acquisition du logement.

Tout dépassement du plafond prévu au premier alinéa du présent X bis est passible d'une amende administrative due par le vendeur cosignataire de l'acte authentique. Son montant ne peut excéder dix fois les frais excédant le plafond.

XI. – A. – La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient :

1° La rupture de l'un des engagements mentionnés au I, au VII bis ou au VIII ;

2° Le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts. Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage

à respecter les engagements prévus au I, au VII bis et, le cas échéant, au VIII, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

B. – Aucune reprise n'est effectuée en cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

XII. – Les investissements mentionnés aux I et VIII et afférents à des logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna ou à des souscriptions employées dans les conditions définies aux B et C du VIII pour le financement de tels logements ouvrent droit à la réduction d'impôt prévue au présent article dans les mêmes conditions, sous réserve des adaptations suivantes :

1° Le II n'est pas applicable à Mayotte. Il est applicable à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna dans des conditions fixées par décret et à compter de l'entrée en vigueur de ce décret ;

2° Les plafonds de loyer et de ressources du locataire mentionnés au III peuvent être adaptés par décret ;

3° Par dérogation au VI et au E du VIII, le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

a) 23 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de six ans et pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de six ans. Par dérogation, ce taux est fixé à 21,5 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du même I, réalisées en 2023, pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année et pour les souscriptions mentionnées au VIII réalisées cette même année ; il est fixé à 20 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2024, pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année et pour les souscriptions mentionnées au VIII réalisées cette même année ;

b) 29 % lorsque l'engagement de location mentionné au même I est pris pour une durée de neuf ans et pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de neuf ans. Par dérogation, ce taux est fixé à 26 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023, pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année et pour les souscriptions mentionnées au VIII réalisées cette même année ; il est fixé à 23 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2024, pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année et pour les souscriptions mentionnées au VIII réalisées cette même année.

**NOTA :**

Conformément au II de l'article 161 de la loi n° 2019-1479 du 29 décembre 2019, ces dispositions telles qu'elles résultent du I dudit article s'appliquent aux investissements réalisés à compter du 1er janvier 2021.

Modification effectuée en conséquence de l'article 5-II-3° du décret n° 2019-873 du 21 août 2019.

Conformément au II de l'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020, ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou qui respectent un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation, dont les critères sont définis par décret.

Conformément au II de l'article 169 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020, ces dispositions s'appliquent aux constructions pour lesquelles une demande de permis de construire est déposée à compter du 1er janvier 2021.

**4. DÉPÔT DE GARANTIE :**

A titre de dépôt de garantie en contrepartie de la présente réservation, le Réservataire verse ce jour :

La somme de : 0,00 € (zéro euro) conformément aux dispositions légales applicables.

Le dépôt de garantie représente un maximum de 5% du montant du prix de vente.

En un virement aux coordonnées suivantes :

Banque	IBAN(International Bank Account Number)	BIC (Bank Identifier Code)
CAISSE DES DEPOTS	FR40 4003 1000 0100 0011 3474 R04	CDCGFRPPXXX

En cas de paiement par virement, le réservataire doit en informer la Banque ou le Notaire par courrier (selon modèle joint en annexe) mentionnant son nom, celui du bénéficiaire du virement et le libellé de l'opération comportant l'objet du paiement et la désignation de l'acte (art. R112-5 nouveau du Code Monétaire et Financier).

Ce dépôt de garantie est déposé sur un compte unique groupant les dépôts des réservataires afférents au même programme immobilier.

## **5. FINANCEMENT DE L'ACQUISITION PAR LE RESERVATAIRE**

Le Réservataire est informé que :

- a) Le présent contrat entre dans le champ d'application des articles L313-40, L313-41, L313-42 et L341-35 du Code de la Consommation afférents à la protection et à l'information des emprunteurs dans le domaine de l'immobilier, ce qui est accepté par le Réservataire
- b) En application de ces dispositions, le Réservataire déclare faire le choix n°1 des propositions ci-après exposées.

**PROPOSITION 1** : Le Réservataire déclare que, s'il réalise l'acquisition des biens réservés, il en financera le prix pour partie de ses deniers personnels et pour le surplus à l'aide d'un ou plusieurs prêts.

S'il choisit la proposition 1, le Réservataire précise que le montant total emprunté sera de : 200 000,00 €.

La ou les demandes relatives à ces prêts, devront être déposées dans les meilleurs délais suivant la signature des présentes.

Par suite, le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'obtention par le Réservataire au plus tard 45 jours suivant la signature des présentes, du ou des prêts sus-indiqués et de la notification ou remise contre récépissé que le Réservataire fera au Réservant pour chacun des crédits, et d'une acceptation de l'offre émanant du prêteur, dans un délai de plus de dix jours, et parfaitement régulière au sens des articles L313-24, L313-25, L313-27 et L313-28 du Code de la Consommation, non susceptible de résolution par application des articles L312-9, L313-29 à L313-33 du même Code.

A défaut, dans le délai prescrit, de la justification ci-dessus concernant chacun des prêts dont il est fait mention au paragraphe 2 du présent article, le présent contrat serait anéanti, sans indemnité ni de part ni d'autre, ni formalité : en ce cas, le dépôt de garantie versé par le Réservataire sera restitué selon des modalités identiques à celles énoncées en d) du paragraphe « SORT DU DEPÔT DE GARANTIE » ci-avant, et le Réservant deviendrait libre de disposer comme il l'entendra des biens réservés par les présentes.

Dans le cas où le défaut d'obtention du ou des prêts résulte de la faute du Réservataire, notamment s'il en a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications ou s'il a refusé, sans motif légitime, l'offre reçue, le dépôt de garantie restera acquis au Réservant en application de l'article 1304-3 du Code Civil selon lequel « la condition est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement. »

En revanche, si les prêts sont obtenus dans les délais, la condition suspensive sera réalisée et le Réservataire devra déclarer dans le contrat de vente authentique prévu à l'article L313-23 du Code de la Consommation avoir obtenu de façon définitive, sans résolution possible, la totalité des crédits nécessaires au financement de cette acquisition, et reconnaître en conséquence par une mention manuscrite figurant au contrat de vente qu'il ne peut se prévaloir de la condition suspensive prévue aux articles L313-41 et L341-35 du Code de la Consommation. Au surplus, le Réservant ne pourra jamais être mis en demeure de signer un contrat de vente qui inclurait tacitement ou non une telle condition. Les dispositions du présent alinéa constituent, en tant que de besoin, une « clause particulière » du présent contrat.

**PROPOSITION 2** : Le Réservataire déclare qu'il entend, s'il procède à l'acquisition des biens réservés, financer cette acquisition de ses deniers personnels. En conséquence et conformément à l'article L313.42 du Code de la consommation, relatif à l'information et à la protection des emprunteurs, il appose ci-après de sa main la mention par laquelle il reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un emprunt, il ne pourra se prévaloir des dispositions du chapitre du Code de la Consommation relatif au crédit immobilier.

**MENTION MANUSCRITE** (à apposer par chacune des personnes désignées à l'article 1 des Conditions Particulières Titre II du présent contrat, qui la fera suivre de sa signature) :

*« Je soussigné(e) (nom, prénom) déclare que le prix de la vente sera payé par deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts et reconnais avoir été informé(e) que, si je venais, contrairement à cette déclaration, recourir néanmoins à un prêt pour payer, directement ou indirectement, même partiellement, le prix de la vente, je ne pourrais me prévaloir des*



**6. MENTIONS PARTICULIERES**

Il est précisé que le présent contrat n'engage le Réservant que pour autant qu'il ait reçu la signature d'une des personnes dûment mandatée indiquée au paragraphe 1 des conditions particulières Titre I.

**« LE RESERVANT »**

**« LE RESERVATAIRE »**

**ANNEXES AU CONTRAT DE RESERVATION**

**Le Réservant :**

**Le Réservataire :**

## Annexe Conditions générales de réalisation de travaux modificatifs

A titre liminaire, il est précisé que les travaux demandés par le Réservataire comme il est prévu à l'article 6 des conditions générales du présent contrat, ne peuvent porter, ni sur les parties communes, ni sur des éléments touchant au respect du permis de construire et des règles de construction, tels les façades, les circulations communes, les ascenseurs, les colonnes de ventilation, les éléments porteurs de l'édifice, les menuiseries extérieures, les balcons, les terrasses etc.

Il est également précisé que les modifications ayant une incidence sur le cloisonnement, l'électricité et/ou la plomberie ne pourront être demandées par le Réservataire que pour autant qu'à la date d'expiration du délai de rétractation prévu à l'article 4 des conditions générales du présent contrat, les fondations de l'immeuble ne soient pas achevées.

Il est par ailleurs rappelé que le décret n° 2015-1770 et l'arrêté du 24 décembre 2015 relatifs à l'accessibilité des personnes handicapées aux bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles, autorisent, à la demande de l'acquéreur, la réalisation dans les logements de travaux modificatifs dérogeant aux règles d'accessibilité des logements neufs pour autant que :

- Le logement puisse être visité par une personne handicapée, quel que soit son handicap, qu'elle puisse se rendre dans le séjour par un cheminement accessible, y circuler et ressortir;
- Les travaux modificatifs réalisés à la demande de l'acquéreur doivent permettre la réversibilité des aménagements par des travaux simples.

En conséquence, les travaux modificatifs demandés par le Réservataire devront :

- Etre sans incidence sur les éléments de structure,
- Ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aéroliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment,
- Ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation en gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure,
- Ne pas porter sur les entrées d'air,
- Ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement.

### 1 – Modalités des travaux

En cas de réalisation de travaux modificatifs, ils seront réalisés sous le contrôle du Réservant et confiés exclusivement aux entreprises du chantier.

Pour le cas où le Réservataire souhaiterait faire réaliser des travaux par des entreprises de son choix, les travaux concernés ne pourront être réalisés qu'après la livraison et sous l'entière responsabilité du Réservataire.

Les travaux modificatifs demandés par le Réservataire et acceptés par le Réservant feront l'objet d'un contrat selon le modèle reproduit ci-après.

Le coût de ces travaux est à la charge du Réservataire.

Il supportera en outre les frais de dossier (suivi du dossier, chiffrage, établissement de plans modificatifs) mentionnés à l'article 3 des Conditions Particulières Titre 2 du présent contrat.

### 2 – Procédure de demande de modifications

#### Phase 1

A compter de la signature du contrat de réservation, sous réserve des dispositions liminaires ci-dessus, le Réservataire disposera d'un délai de 2 mois impératif pour définir toutes les modifications qu'il souhaite éventuellement apporter. **Ce délai devra être respecté, étant précisé que pour des raisons techniques liées à la production des plans d'exécution, les demandes de travaux modificatifs ne pourront plus être prises en compte une fois atteint le stade « achèvement des fondations ».**

Le Réservant :

Le Réservataire :

La demande de modifications devra, impérativement, être établie en une seule fois, auprès du Réservant, à l'aide de la fiche « Demande de Travaux Modificatifs ». Une liste détaillée des modifications sera établie et signée par le Réservataire, évitant ainsi les risques d'erreurs préjudiciables aux délais ainsi qu'à la qualité de l'ouvrage.

Par exception, les demandes concernant les revêtements de sol et mureaux pourront être faites, dans un deuxième temps, dans un délai qui sera fixé par le Réservant en fonction de l'avancement du chantier et communiqué au Réservataire.

## Phase 2

Un devis sera communiqué à l'acquéreur dans un délai maximum de 4 semaines (ce délai pourra être majoré en fonction des demandes du Réservataire). Il comprendra, outre le montant des travaux demandés, leur descriptif, les frais de dossiers intégrés au devis, les honoraires de gestion technique, et l'incidence de ces travaux en majoration du délai contractuel.

En cas d'acceptation, le client devra, **dans un délai de 15 jours** de l'envoi du devis, le retourner signé et accompagné du règlement par chèque représentant 50 % du montant du devis, qui sera encaissé, au plus tôt, le jour de la signature de l'acte authentique. Le solde sera payable à la livraison.

Dès la réception des 50% du montant du devis, il sera transmis au Réservataire le Contrat de travaux modificatifs qui devra être retourné signé au Réservant dans un délai de 8 jours par courrier recommandé avec accusé de réception.

Pour le cas où le Réservant n'aurait pas reçu dans le délai de 15 jours ci-dessus, l'accord du Réservataire accompagné de l'acompte de 50 % et/ou n'aurait pas reçu dans le délai de 8 jours ci-dessus le Contrat de travaux modificatifs signé, le Réservant pourra considérer que le Réservataire a renoncé aux demandes de modifications objet de la fiche et ne pas y donner suite.

## Phase 3

Lors de la livraison du logement, il sera constaté que les travaux modificatifs ont été réalisés conformément au Contrat de travaux modificatifs.

Le solde du montant des travaux modificatifs devra être réglé à la remise des clés.

Le Réservant :	Le Réservataire :
----------------	-------------------

**Monsieur PROSPECT SIMULATION**

**Adresse :**

5 RUE JACQUES CHIRAC  
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT  
FRANCE

**NOTAIRE :**

**SCP MES FLOBERT ET BRISSE NOTAIRES ASSOCIES**  
5 AVENUE GAMBETTA  
SAINT-MAUR-DES-FOSSES 94100

**Réservant :** SNC/SCI VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE

**Adresse de la construction :**

Rue Gabriel Péri, Avenue de Général de Gaulle  
94240 L HAY LES ROSES  
France

Maitre,

Je projette d'acquérir de la Société citée en référence le bien immobilier ci-dessous :

- Appartement n° : LOT PHYSIQUE SIMULATION
- Caves / Parkings

--	--

pour un montant total de : 100 000,00 €

Je vous indique avoir conclu avec cette Société un contrat de réservation dans les conditions prévues par les articles L 261-1 à L 261-22 et R 261-25 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Je vous demande de bien vouloir recevoir le dépôt de garantie dans les conditions prévues par la législation relative aux ventes d'immeuble à construire, **sous la forme d'un Virement** en date de ce jour pour un montant de 0,00 €.

Ce dépôt devra être porté dans un compte unique groupant les dépôts des réservataires afférents au même programme immobilier, dans une rubrique à mes nom, prénom et domicile, pour relater mon versement.

Cette opération de paiement est réalisée en application des dispositions prévues à l'article R 112-5 du nouveau Code Monétaire et Financier.

Je vous prie de noter que :

Cette somme est indisponible, incessible, insaisissable, jusqu'à conclusion du contrat de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2. et 3. ci-dessous) ;

1. Elle s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise.
2. Elle sera restituée, sans indemnité de part ni d'autre, au bénéficiaire de la présente réservation, dans les 3 mois de sa demande, dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.
3. Elle sera restituée, le cas échéant, immédiatement, sans indemnité de part ni d'autre, au bénéficiaire de la présente réservation en cas d'usage du droit de rétractation prévu par l' article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

<b>Le Réservant :</b>	<b>Le Réservataire :</b>
	Monsieur PROSPECT SIMULATION

4. Elle sera acquise au Réservant qui ne pourra demander une quelconque indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le Réservataire ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au 2. du présent paragraphe.

Veillez agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.

**Fait à .....** **Le.....**

(Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et Approuvé ».)

**Le Réservant :**

**Le Réservataire :**

Monsieur PROSPECT SIMULATION

## NOTICE DESCRIPTIVE

L'HAY LES ROSES – POINTE DU CALVAIRE

« *Le Gabriel* »

Document conforme à l'annexe 2 de l'arrêté du 10 mai 1968 et prévu par l'article R261-13 du C.C.H.

**VINCI IMMOBILIER & DG GROUP**



## IDF IMPULSION

# SOMMAIRE

<b>PRÉSENTATION DU PROJET .....</b>	<b>5</b>
PRESENTATION DU PROGRAMME .....	5
EXIGENCES PERFORMANCIELLES ET NORMATIVES .....	5
<b>1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE .....</b>	<b>6</b>
1.1 INFRASTRUCTURE .....	6
1.2 MURS ET OSSATURE .....	6
1.3 PLANCHERS .....	7
1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION .....	8
1.5 ESCALIERS .....	8
1.6 CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION .....	8
1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS .....	9
1.8 TOITURES .....	9
<b>2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS .....</b>	<b>10</b>
2.1 SOLS ET PLINTHES .....	10
2.2 REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES) .....	11
2.3 PLAFONDS (SAUF PEINTURES ET TENTURES) .....	11
2.4 MENUISERIES EXTERIEURES .....	12
2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE .....	12
2.6 MENUISERIES INTERIEURES .....	12
2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS .....	14
2.8 PEINTURE, PAPIERS, TENTURES .....	14
2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS .....	16
<b>3. ANNEXES PRIVATIVES .....</b>	<b>23</b>
3.1 CAVES, CELLIERS, GRENIERS .....	23
3.2 BOX ET PARKINGS COUVERTS .....	23
3.3 PARKINGS EXTERIEURS .....	24
<b>4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES .....</b>	<b>25</b>
4.1 HALLS D'ENTREE DES IMMEUBLES .....	25
4.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGE .....	26
4.3 CIRCULATION DU SOUS-SOL .....	27
4.4 CAGES D'ESCALIERS .....	27
4.5 LOCAUX COMMUNS .....	28
4.6 LOCAUX SOCIAUX .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
4.7 LOCAUX TECHNIQUES .....	29
4.8 CONCIERGERIE .....	30
SANS OBJET .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
<b>5. EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES .....</b>	<b>32</b>
5.1 ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES .....	32
5.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE SANITAIRE .....	32
5.3 TELECOMMUNICATIONS .....	33
5.4 RECEPTION – STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES .....	33

5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX .....	33
5.6 ALIMENTATION EN EAU .....	33
5.7 ALIMENTATION EN GAZ .....	34
5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE.....	34
<b>6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS ET LEURS EQUIPEMENTS .....</b>	<b>35</b>
6.1 VOIRIE ET PARKING.....	35
6.2 CIRCULATIONS DES PIETONS .....	35
6.3 ESPACES VERTS.....	35
6.4 AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS .....	35
6.5 ECLAIRAGE EXTERIEUR.....	36
6.6 CLOTURES .....	36
6.7 RESEAUX DIVERS .....	36

## GENERALITES

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

Les noms de marque et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont indiqués que pour en définir la nature et le niveau de qualité. Le Maître d'ouvrage pourra être amené à y apporter des modifications en cas de force majeure, de contraintes liées à la réglementation administrative, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux et/ou si des impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition et/ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier.

Ces éventuelles modifications n'interviendront qu'à la condition qu'il n'en résulte ni augmentation du prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

En outre, l'acquéreur ne pourra en aucun cas réclamer l'une des prestations prévues dans la mesure où celle fournie par le vendeur correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données par l'Architecte.

L'acquéreur reconnaît cette clause comme étant essentielle, sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté.

En conséquence, et sans que cela soit pour autant spécifié systématiquement, chaque produit cité sera prévu : « ou similaire » « ou équivalent ».

Les hauteurs d'allèges seuils et hauteurs sous plafond portées sur les plans sont susceptibles de légères variations.

De même, il est précisé que les côtes et les surfaces mentionnées dans la présente notice et sur les plans sont indiquées sous réserve de tolérance de construction, et que le Maître d'ouvrage pourrait être amené à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus. L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs figurée à titre indicatif et les retombées, soffites et canalisations n'y sont pas toutes figurées.

Pour des raisons techniques, les canalisations et réseaux communs seront susceptibles d'être implantés en plafond ou en applique sur murs et cloisons à l'intérieur des lots privatifs. Ces servitudes ne pourront en aucun cas donner lieu à des réclamations de la part des propriétaires des locaux privatifs concernés (logements, garages, caves etc...).

Les différents matériaux tels que les revêtements extérieurs bois, le carrelage, la pierre et autres peuvent présenter des aspects et des couleurs différents selon les approvisionnements et le vieillissement.

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 le Maître d'ouvrage, dans le respect du Permis de Construire et en accord avec les différents services administratifs impliqués.

## PRÉSENTATION DU PROJET

### PRESENTATION DU PROGRAMME

#### SITE

L'opération immobilière est située à l'HAY LES ROSES (94), 2 à 14 rue Gabriel Péri et 1 à 7 avenue du Général de Gaulle.

#### PROGRAMME

Construction d'un ensemble immobilier comprenant :

- 74 logements en accession, répartis dans 2 bâtiments
- Environ 113 places de stationnement dont environ 6 places commandées et des locaux techniques répartis sur 2 niveaux de sous-sol
- 1 Surface commerciale à rez-de-chaussée

### EXIGENCES PERFORMANCIELLES ET NORMATIVES

#### CERTIFICATION

Cette opération respectera la certification NF Habitat et la réglementation RE2020.

#### LABEL

Cette opération respectera le label Biodiversity.

#### ELECTRICITE

Conforme à la Norme C15-100.

#### STATIONNEMENT EN SOUS-SOL

Sauf indication contraire dans les documents de vente, les places de stationnement seront conformes à la norme NF P 91-120.

L'immeuble se situant hors zone PPRI (Plan de Prévention du risque d'inondation), aucune disposition technique pour cet immeuble n'est imposée par la réglementation relative au risque d'inondation.

Compte tenu de l'étude de sol, il est précisé que le bâtiment est situé dans un secteur impacté par une nappe phréatique. Le parking est réputé inondable en cas de crue décennale.

Des venues d'eau et des traces d'humidité ponctuelles sur les murs périphériques des sous-sols sont possibles.

## 1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

### 1.1 INFRASTRUCTURE

#### **FOUILLES**

Terrassements en pleine masse, évacuation des déblais aux décharges publiques ou réemploi en remblaiement périphérique.

#### **FONDATEMENTS**

Les fondations seront réalisées suivant les prescriptions du rapport d'étude de sol validées par le bureau de contrôle.

### 1.2 MURS ET OSSATURE

Le dimensionnement et la composition (béton armé, bois, maçonnerie, métal, mixte, ...) des éléments de structure (murs, poteaux et poutres) seront déterminés par le bureau d'études structure et validés par le bureau de contrôle.

#### **MURS DES SOUS-SOLS**

##### 1.2.1.1 Murs périphériques

Les murs périphériques seront réalisés en béton armé, maçonnerie d'agglomérés ou pieux sécants. Structure relativement étanche selon NFP 11-221-1 avec cunette de récupération des éventuelles eaux de suintement si nécessaire, sous-sol inondable au-delà de la cote de crue décennale. Finition brute de parement.

##### 1.2.1.2 Murs de refends

Les murs de refends seront réalisés en voiles de béton armé banché ou maçonnerie de parpaings rejointoyés. Finition brute de parement

#### **MURS DE FAÇADES (AUX DIVERS NIVEAUX)**

Les murs des façades seront réalisés en béton armé, ou en maçonneries de briques, de parpaings, en bois, ou autre.

Type et coloris des revêtements de façade selon les plans du Permis de Construire et choix de l'Architecte.

Les façades pourront être traitées partiellement avec des finitions ou matériaux différents.

Suivant l'étude thermique et acoustique éventuelle, les murs recevront un complexe isolant sur face intérieure et/ou extérieure même si la représentation graphique ne figure pas sur le plan de vente.

#### **MURS PIGNONS**

Prestation identique à celle décrite à l'article 1.2.2.

#### **MURS MITOYENS**

Sans objet.

#### **MURS EXTERIEURS DIVERS**

Prestation identique à celle décrite à l'article 1.2.2.

Particularité, complexe en serrurerie pour le local vélo et local poubelles situés à rez-de-chaussée sous le porche couvert côté avenue du Général de Gaulle.

- Le local vélos : serrurerie ajouré, conforme au permis de construire.

- Le local poubelles : parois vitrées opaques sur acrotère béton

#### **MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX (REFENDS)**

Prestation identique à celle décrite à l'article 1.2.4.

#### **MURS OU CLOISONS SEPARATIFS**

Entre deux locaux privés :

Seront réalisés en voiles de béton armé banché, mur préfabriqué, bois ou maçonnerie de briques, de parpaing ou cloisons sèches en plaques de plâtre.

Isolation thermique et acoustique suivant nécessité et imposition des études techniques.

Entre locaux privés et autres locaux :

Seront réalisés en voiles de béton armé banché, mur préfabriqué, bois ou maçonnerie de briques creuses, de parpaing ou cloisons sèches en plaques de plâtre.

Isolation thermique et acoustique suivant nécessité et imposition des études techniques.

Entre notre terrain et les terrains voisins : suivant notice paysagère annexée à la notice architecturale du permis de construire.

### **1.3 PLANCHERS**

Le dimensionnement et la composition béton armé des éléments de structure (dalles et poutres) seront déterminés par le bureau d'études structure et validés par le bureau de contrôle.

Une isolation conforme aux études thermique, acoustique et/ou pour la protection contre l'incendie pourra être rapportée pour les planchers des locaux d'habitation selon nécessité. Cette isolation pourra être située soit en sous-face de plancher, soit entre la chape (si elle existe) et le plancher.

#### **PLANCHERS SUR ETAGE COURANT,**

Dalle pleine de béton armé coulée en place ou préfabriquée type prédalles recevant une chape flottante d'épaisseur selon étude Acoustique.

Poutre en béton armé coulée en place ou préfabriquée selon études de structure.

#### **PLANCHERS SOUS TERRASSE ET TOITURE**

Dalle pleine de béton armé coulée en place ou préfabriquée type prédalles

Les planchers recevront en surface une isolation thermique et une étanchéité pour les terrasses.

Poutre en béton armé coulée en place ou préfabriquée selon études de structure.

#### **PLANCHERS SUR LOCAUX COLLECTIFS, SOCIAUX, TECHNIQUES, ENTrees, CIRCULATIONS ET LOCAUX DIVERS CHAUFFES**

Dito article 1.3.1.

#### **PLANCHER ENTRE COMMERCE ET LOGEMENTS**

Dalle en béton assurant le coupe feu et l'isolation acoustique entre le commerce/activité et les logements

Isolation thermique en sous face et/ou chape selon étude thermique

#### **PLANCHERS SUR LOCAUX NON CHAUFFES OU OUVERTS**

Dito article 1.3.1.

Dalle béton avec isolation thermique selon étude thermique

### **PLANCHERS BALCONS ET LOGGIAS**

Dalle pleine de béton armé coulée en place ou préfabriquée type prédalles.

## **1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION**

### **ENTRE PIECES PRINCIPALES**

Les cloisons de distribution intérieures des logements seront réalisées en cloisons sèches de type PLACOSTIL 72/48, épaisseur 72mm, constituées de 2 plaques de plâtre BA 13, fixées sur une ossature métallique sans isolant.

### **ENTRE PIECES PRINCIPALES ET PIECES DE SERVICE**

Dito article 1.4.1

Les cloisons et doublages des salles de bains et salles d'eau seront constituées d'un parement en plaque de plâtre hydrofuge toute hauteur.

Selon les obligations liées au respect de l'accessibilité handicapé il pourrait y avoir une cloison démontable dans le WC selon plan de vente.

### **CLOISONS DES GAINES TECHNIQUES**

Cloisons isolantes pour la fermeture des gaines techniques intérieures de logements, selon réglementation en vigueur.

## **1.5 ESCALIERS**

### **ESCALIERS**

Les escaliers des parties communes seront réalisés en béton armé coulé en place ou préfabriqué conformément aux plans Architectes.

Les garde-corps du dernier niveau seront en béton

### **ESCALIERS DE SECOURS**

Dito 1.5.1

### **ESCALIERS PRIVATIFS (DESSERTE INTERIEURE DES DUPLEX)**

Voir 2.6.9.

## **1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION**

### **CONDUITS DE DESENFUMAGE DES CIRCULATIONS DE L'IMMEUBLE**

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

### **CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE**

Les conduits de ventilation assurant l'extraction des différents locaux seront de type maçonnés ou métalliques suivant réglementation et validés par le bureau de contrôle.

Evacuation de l'air vicié par ventilation mécanique contrôlée dans les pièces de service des logements, par l'intermédiaire de conduits métalliques disposés dans les gaines techniques.

Suivant la disposition des pièces, les raccordements éventuels entre les conduits verticaux et les bouches d'extraction seront assurés par des conduits horizontaux habillés par des soffites ou des faux plafonds.

### **CONDUITS D'AIR FRAIS**

Si nécessaire selon l'éloignement des locaux à ventiler : amenées d'air frais réalisées par conduits maçonnés, panneaux composites à base de plâtre ou carreaux de plâtre suivant la réglementation en vigueur ou par directement par une grille en façade.

### **CONDUITS DE FUMÉE DE CHAUFFERIE**

Conduit d'évacuation des fumées métallique positionné dans une gaine maçonnée revêtue d'un isolant conforme à la réglementation. Cette gaine revêtue débouche en toiture

### **VENTILATION HAUTE DE CHAUFFERIE**

Ventilation haute dans la gaine maçonnée du conduit de fumée de la chaufferie

## **1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS**

### **CHUTES D'EAUX PLUVIALES**

Evacuation des eaux pluviales par chutes disposées dans les gaines techniques intérieures des logements et par descentes en façades selon Permis de Construire.

### **CHUTES D'EAU USEES**

Chutes en PVC disposées dans les gaines techniques intérieures des logements, jusqu'aux réseaux horizontaux en sous face de dalle à RDC avec sorties des ventilations primaires en terrasse ou en toiture.

### **CANALISATIONS EN SOUS-SOL**

Réseaux séparatifs pour eaux pluviales et eaux usées - eaux-vannes, réalisés en PVC.

Ces réseaux chemineront en apparent pour être raccordés au réseau extérieur. Ils pourront transiter par des parties privatives

### **BRANCHEMENT A L'EGOUT**

Raccordement au réseau public conforme aux spécifications de la Ville.

## **1.8 TOITURES**

### **CHARPENTES, COUVERTURES ET ACCESSOIRES**

Sans objet

### **ETANCHEITE ET ACCESSOIRES**

#### **Terrasses jardin :**

Etanchéité réalisée par revêtement mixte bitume asphalte ou bicouche de bitume élastomère, recevant un matériau drainant et un feutre jardin formant couche filtrante et ajout de terre végétale.

#### **Terrasses accessibles,**

Etanchéité des terrasses accessibles privatives des logements en étage par bitume élastomère, protection par dalles béton gravillonnées posées sur plots plastiques.

Interposition sous l'étanchéité, au droit des locaux chauffés ou parties habitables, d'un isolant thermique de nature et d'épaisseur conforme à la notice thermique de la présente opération.

**Terrasses non accessibles :**

Etanchéité en bitume élastomère, avec interposition de panneaux d'isolant thermique d'épaisseur conforme à la réglementation.

Etanchéité protégé par végétalisation et par gravillons en périphérie.

**Balcons et loggias :**

Etanchéité en bitume élastomère avec relevé de type flashing protégé par dalle sur plot

**SOUCHES DE CHEMINEES, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS**

Élément en maçonnerie ou ouvrage métallique

## 2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 2.1 SOLS ET PLINTHES

**SOLS ET PLINTHES DES PIECES PRINCIPALES****2.1.1.1 Séjour, y compris intérieur des placards ouvrant sur cette pièce**

Revêtement de sol stratifié, épaisseur 8 mm, de type PERGO AQUA ou équivalent. Coloris au choix de l'acquéreur parmi les références sélectionnées par Vinci Immobilier Résidentiel.

Plinthes blanches en bois.

**2.1.1.2 Chambres, dressing, rangement, y compris intérieur des placards ouvrant sur ces pièces**

Revêtement de sol stratifié, épaisseur 8 mm, de type Pergo Pro Plus des Ets PERGO ou équivalent. Coloris au choix de l'acquéreur parmi les références sélectionnées par Vinci Immobilier Résidentiel.

Plinthes blanches en bois.

**SOLS ET PLINTHES DES PIECES DE SERVICE****2.1.1.3 Sol et plinthes des pièces humides (cuisines, kitchenettes)**

Pour les cuisines fermées :

Les sols seront revêtus de carrelage de dimension 43x43 ou 45x45 de chez SALONI ou équivalent. Coloris au choix selon références sélectionnées par VINCI Immobilier Résidentiel.

Pour les cuisines ouvertes :

Revêtement de sol stratifié, épaisseur 8 mm, de type PERGO AQUA ou équivalent. Coloris au choix de l'acquéreur parmi les références sélectionnées par Vinci Immobilier Résidentiel.

**2.1.1.4 Sol et plinthes des salles de bains, salles d'eau et WC indépendants**

Les sols seront revêtus de carrelage de dimension 43x43 ou 45x45 de chez SALONI ou équivalent. Coloris au choix selon références sélectionnées par VINCI Immobilier Résidentiel.

**SOLS ET PLINTHES DES ENTREES ET DEGAGEMENTS**

Revêtement de sol stratifié, épaisseur 8 mm, de type Pergo Pro Plus des Ets PERGO ou équivalent. Coloris au choix de l'acquéreur parmi les références sélectionnées par Vinci Immobilier Résidentiel.

Plinthes blanches en bois.

### **SOL DES BALCONS, LOGGIAS**

Les balcons et loggias non-abrités recevront une étanchéité générale avec mise en place d'une protection par dalles gravillon sur plots suivant détails et choix de l'Architecte.

Le sol des balcons et loggias abrités sera de type dalle gravillonnée sur plot

### **BARRES DE SEUILS**

Arrêt de matériaux par profils inox ou aluminium, barres de seuils ou équivalent au droit de chaque changement de revêtements.

## **2.2 REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES)**

### **REVETEMENTS MURAUX DES PIECES DE SERVICE**

#### **2.2.1.1 Cuisines – Kitchenettes**

- Cuisine :
  - Il n'est pas prévu de pose d'un meuble évier, sauf si le client en fait la demande au moment des choix.
  - En cas d'évier, la crédence sera traitée en faïence, dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage, au droit de l'évier et retour si nécessaire et conforme aux exigences de la certification NF Habitat.
- Kitchenette :
  - Dans le cas de mise en place de d'une kitchenette équipée (suivant plan de vente du logement), la crédence sera traitée en faïence, conforme aux exigences de la certification NF Habitat.

#### **2.2.1.2 Salles de bains – salles d'eau**

Dans les salles d'eau / salles de bain, il sera proposé à l'acquéreur un choix d'harmonies prédéfinies par le maître d'ouvrage. Il sera posé de la faïence murale : de format 19\*57 cm ou 31,6\*60cm ou 20\*60cm de chez SALONI ou équivalent ou de format 31 x 60 cm de de chez SALONI ou équivalent

#### ***Localisation :***

Au droit de la baignoire ou du receveur de douche.  
Hauteur d'huissierie.

Tablier de baignoire, socle du receveur de douche et paillasse de douche traités en carreau de plâtre hydrofuge ou WEDI revêtu sur la face visible de la même faïence avec l'installation d'une trappe de visite

### **REVETEMENTS MURAUX DANS AUTRES PIECES**

Prestation sans objet.

## **2.3 PLAFONDS (SAUF PEINTURES ET TENTURES)**

### **PLAFONDS DES PIECES INTERIEURES**

Sous-face des planchers béton ragréé par enduit de surfacage. Localement, suivant les dispositions techniques, faux-plafonds ou soffites en plaques de plâtre surfacées.

### **PLAFONDS DES SECHOIRS A L'AIR LIBRE**

Sans Objet

#### **PLAFONDS DES LOGGIAS**

Béton armé ragréé ou non, peint

#### **SOUS-FACES DES BALCONS**

Béton armé ragréé ou non, peint

### **2.4 MENUISERIES EXTERIEURES**

#### **MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES PRINCIPALES**

- Menuiseries : mixte bois-alu. Fenêtres et portes-fenêtres ouvrants à la française, oscillo-battant avec parties fixes suivant plans de vente.
- Toutes les menuiseries seront équipées de double vitrage isolant thermique et acoustique dont les caractéristiques sont définies par la note acoustique et les calculs thermiques du bureau d'étude spécialisé en fonction de leur localisation.
- L'ensemble des vitrages à Rez-de-chaussée sera de type retardateur d'effraction ou sera de type identique à celui décrit dans le précédent paragraphe complété d'une protection extérieure.

#### **MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES DE SERVICE**

Menuiseries de mêmes caractéristiques que pour les pièces principales sauf pour les cuisines, celles-ci seront des ouvrants oscillo-battants. Vitrage en verre translucide dans les salles de bains et salles d'eau, selon plan de vente.

### **2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE**

#### **PIECES PRINCIPALES**

Les fermetures extérieures et occultations seront réparties selon la localisation prévue aux plans de l'Architecte et selon imposition du Permis de Construire :

Par volets roulants PVC ou Aluminium motorisé et commande radio selon plans de vente. Enroulement dans un coffre intégré à la menuiserie.

#### **PIECES DE SERVICE**

Description identique à l'article 2.5.1 ci-avant.

### **2.6 MENUISERIES INTERIEURES**

#### **HUISSERIES ET BATIS**

##### **2.6.1.1 Huisserie des portes intérieures de distribution :**

Les huisseries seront de type métallique OU en bois suivant analyse du bureau d'études.

#### **PORTES INTERIEURES**

##### **2.6.1.2 Portes de distribution :**

Les portes intérieures seront alvéolaires à parement rainuré de type FIBER ZEN de chez MALERBA ou équivalent, peintes en blanc. Hauteur de 214 cm

##### **2.6.1.3 Fermeture :**

- Serrure à pêne dormant ½ tour pour les chambres,

- Bec de cane à condamnation pour les WC, salles de bains et salles d'eau.

#### **2.6.1.4 Quincaillerie :**

Garniture de porte sur rosace de type Tempo Disco ou Tempo Classic des Ets BRICARD ou équivalent.

#### **2.6.1.5 Butée de porte :**

Butée de porte assortie à la quincaillerie (sauf en cas de conflit de porte).

#### **IMPOSTES EN MENUISERIES**

Prestation sans objet, prévu en cloisons de nature identique au cloisonnement des logements.

#### **PORTES PALIERES**

##### **2.6.1.6 Portes palières intérieures :**

Les portes d'entrée intérieures seront du type bloc porte anti-effraction Isoblindé 40 chez MALERBA ou équivalent (certifiée A2P1\* BP1), dimensions suivant plan. Le parement extérieur sera lisse. Le bloc-porte sera peint en blanc côté intérieur, couleur extérieure selon projet de décoration.

Seuil à la suisse avec joint iso phonique incorporé.

Hauteur de 2,14m.

##### **2.6.1.7 Portes palières extérieures (coursives) :**

Sans objet

##### **2.6.1.8 Serrure de porte palière :**

Serrure de 3 points à larder A2P\*, fournie avec cylindre de type Serial XP A2P\* des Ets BRICARD ou équivalent.

##### **2.6.1.9 Quincaillerie :**

Garniture de porte sur rosace de type Tempo Disco ou Tempo Classic des Ets BRICARD ou équivalent.

Modèle côté extérieur selon projet de décoration.

##### **2.6.1.10 Butée de porte :**

Butées de portes en demie lune ou cylindrique de la même gamme que la quincaillerie

#### **PORTES DE PLACARDS**

##### **2.6.1.11 Ouvrantes**

Les façades des placards de largeur inférieure à 90cm de large seront pivotantes de type Graphic plus des Ets SIFISA ou équivalent. Coloris blanc. Dimensions selon plans de vente.

Localisation suivant plan de vente.

##### **2.6.1.12 Coulissantes**

Les façades des placards de largeur supérieure à 90 cm de large seront coulissantes : de type Graphic plus des Ets SIFISA ou équivalent. Coloris blanc. Dimensions selon plans de vente.

Localisation suivant plan de vente.

##### **2.6.1.13 Equipement intérieur :**

Tablette chapelière et tringle prévues sur la largeur des placards.

#### **2.6.1.14 Gaines GTL :**

Panneau médium toute hauteur à peindre avec fermeture pivotante.

#### **PORTES DE LOCAUX DE RANGEMENT**

Prestation décrite à l'article 2.6.2.1

#### **MOULURES ET HABILLAGES DES PORTES PALIERES**

Par moulure décorative ou habillage couvre-joint sur le côté extérieur au logement.

Habillage par couvre-joint côté logement.

#### **OUVRAGES DIVERS**

- Trappe de visite dans chacune des gaines techniques intérieures aux logements si nécessaire.
- Trappe obligatoire en Rez-de-chaussée pour accès à la gaine contenant le conduit d'évacuation des gaz brûlés de la chaudière.
- Trappe de visite pour accès au siphon de la baignoire lorsque cet accès est possible depuis un placard ou un WC attenant à la salle de bains en remplacement de la trappe prévue dans le tablier de baignoire.

#### **ESCALIERS DES LOGEMENTS DUPLEX**

Les escaliers des logements duplex seront réalisés en bois, avec ou sans contremarches, limons et garde-corps ou enclouonné avec main courante.

Finition par vitrification, lasure, peinture ou brute.

## **2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS**

#### **GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI**

##### **2.7.1.1 Garde-corps extérieurs**

Pour terrasses, loggias et balcons, fenêtres et portes fenêtres, suivant indications au Permis de Construire

##### **2.7.1.2 Garde-corps escaliers des parties communes**

- Mains courantes métalliques dans les cages d'escaliers d'accès aux différents niveaux, finition peinture, localisation suivant réglementation PMR et dimension de l'escalier.
- Garde-corps maçonné en dernier niveau.

#### **GRILLES DE PROTECTION DES BAIES**

Sans objet

#### **OUVRAGES DIVERS**

Les pare vues sur balcons ou terrasses privatives en étages, selon plans du Permis de Construire, seront soit en béton ou maçonnerie enduit deux faces ou vitrage, dimension suivant plan du Permis.

## **2.8 PEINTURE, PAPIERS, TENTURES**

#### **PEINTURES EXTERIEURES ET VERNIS**

##### **2.8.1.1 Sur menuiseries**

Sans objet

### **2.8.1.2 Sur fermetures et protections**

Sans objet,

### **2.8.1.3 Sur serrurerie**

Peinture thermolaquée en usine sur les garde-corps. Peinture alkyde pour les accessoires de serrurerie courante.

### **2.8.1.4 Sur enduits, habillage en bois, staffs ou autres, murs et plafonds des loggias, sous-face et rives des balcons**

- Sous face et rives des balcons : après préparation des supports, application d'une peinture pliolite.
- Acrotères béton (face intérieure) : après préparation des supports, finition par peinture pliolite côté intérieur ou enduit suivant indications portées dans le Permis de Construire.

## **PEINTURES INTERIEURES**

### **2.8.1.5 Sur Menuiseries**

Après préparation, peinture acrylique satinée, mate ou brillante selon localisation, coloris blanc.

Concerne : Portes et huisseries métalliques de portes, plinthes bois, habillages bois, trappes bois, etc.

### **2.8.1.6 Sur Murs**

- Murs des pièces sèches : peinture lisse acrylique.
- Murs des pièces humides : peinture lisse acrylique.
- Dans le cadre de WC indépendants : peinture lisse acrylique.

Coloris : blanc.

### **2.8.1.7 Sur Plafonds**

- Plafond des pièces sèches, compris kitchenette des studios et cuisine ouverte sur séjour : peinture lisse acrylique.
- Plafond des pièces humides : peinture lisse acrylique.

Coloris : blanc.

### **2.8.1.8 Sur Canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers**

Sur canalisations métalliques ou PVC apparentes (hors PVC blanc) : peinture alkyde satinée blanche.

## **PAPIERS PEINTS**

### **2.8.1.9 Sur murs**

Sans objet.

### **2.8.1.10 Sur plafonds**

Sans objet.

## **TENTURES (TISSUS, TOILES PLASTIFIEES, ETC.)**

### **2.8.1.11 Sur murs**

Sans objet.

### **2.8.1.12 Sur plafonds**

Sans objet.

## 2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

### EQUIPEMENTS MENAGERS

#### 2.9.1.1 Bloc évier, robinetterie

##### 2.9.1.1.1 Kitchenette des studios

Cuisinette vitro minuteur des Ets NORD INOX ou équivalent comprenant un évier inox 1 bac + égouttoir, deux plaques vitrocéramiques disposées sur un meuble bas en mélaminé blanc comportant un réfrigérateur encastrable et un caisson avec une porte et une tablette intermédiaire. Largeur de l'ensemble selon plan de vente.

##### 2.9.1.1.2 Cuisine des autres logements

**La cuisine ne sera pas équipée de bloc évier, sauf si le client en fait la demande au même des choix.** La position des canalisations laissées en attente (arrivées d'eau chaude et d'eau froide, évacuation des eaux usées) sera matérialisée sur les plans de vente ou sur les plans techniques transmis au moment des TMA.

Afin de respecter les différentes obligations prévues dans le référentiel de la certification NF Habitat, l'acquéreur s'engage, dans le cadre de l'aménagement de la cuisine par ses soins, à respecter les prescriptions suivantes :

- Parois murales : recouvertes par un revêtement de type pâte de verre, miroir, stratifié et laminés en plaque, grès, pierre naturelle, bois laqué en usine, revêtements PVC étanches sans exigence de hauteur.
  - Sur les murs situés à moins de 40 cm de l'axe de la robinetterie pour le NF Habitat.
- Raccordement des machines à laver le linge ou la vaisselle : l'alimentation en eau doit posséder un robinet d'arrêt et l'évacuation en eau, un siphon par machine.
- Qualité de la robinetterie : mise en place d'un mitigeur classé NF Robinetterie, muni d'une butée et d'un bouton ECO et dispose d'un classement ECAU.
  - NF Habitat : robinetterie mitigeur NF avec classement ECAU (sans imposition de valeurs), sauf pour l'acoustique avec A2 ou A3.

La responsabilité de l'acquéreur pourrait être engagée notamment si les travaux, ou leur absence de réalisation, provoquaient des désordres chez d'autres copropriétaires – infiltrations, bruits etc. ;

CERQUAL ne procédant pas au contrôle de la conformité des travaux réalisés par l'Acquéreur, ce dernier s'interdit tout recours au titre de la certification NF Habitat.

#### 2.9.1.2 Appareils et mobiliers

Prestation décrite à l'article 2.9.1.

#### 2.9.1.3 Evacuation des déchets

Sans objet.

#### 2.9.1.4 Armoire sèche-linge

Prestation sans objet.

### EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

#### 2.9.1.5 Distribution d'eau froide

- Colonnes montantes en tube PVC pression disposées dans la gaine technique palière avec départ vers chaque logement ou dans une des gaines du logement, chaque départ sera équipé d'une manchette.
- Distribution incorporée dans les dalles et/ou en apparent en tube cuivre ou et/ou en PER sous fourreau.
- Raccordement des appareils à l'intérieur de chaque pièce en tube cuivre ou PER sous fourreau.

#### **2.9.1.6 Distribution d'eau chaude collective et comptage**

- Colonnes montantes en tube PVC pression spécial eau chaude disposées dans la gaine technique palière avec départ vers chaque logement, chaque départ sera équipé d'une manchette, ou colonne dans gaine technique du logement.
- Les manchettes permettront la pose ultérieure d'un compteur à la charge de la copropriété dans le cadre d'un contrat LER (Location- Entretien – Relève).
- Distribution incorporée dans les dalles et en apparent en tube cuivre ou PER sous fourreau.
- Raccordement des appareils à l'intérieur de chaque pièce en tube cuivre ou PER sous fourreau. La nourrice de distribution sera implantée soit dans un placard soit sous évier.

#### **2.9.1.7 Production et distribution d'eau chaude**

La production d'eau chaude sera assurée des pompes à chaleur avec stockage en sous-sol

#### **2.9.1.8 Evacuations**

Réalisées par tuyaux PVC, jusqu'aux chutes verticales situées dans les gaines techniques.

#### **2.9.1.9 Distribution du gaz**

Sans objet

#### **2.9.1.10 Branchements en attente**

Attentes pour machines à laver le linge et/ou vaisselle disposées en cuisine ou en salle de bains ou WC pour lave-linge suivant la disposition du plan de vente, à raison d'une attente pour les studios et deux attentes pour les autres logements, comprenant :

- ✓ Robinet d'arrêt et raccord bouchonné sur l'eau froide.
- ✓ Attente avec siphon PVC sur l'évacuation.

#### **2.9.1.11 Appareils sanitaires**

##### *2.9.1.11.1 Baignoires / Douches :*

Baignoire 170x70 de type Ulysse des Ets Ideal Standard/Porcher ou équivalent.

Suivant plans de vente :

- Pour les salles d'eau : receveur de douche à poser ou à encastrer de type Kyreo extra plat des Ets JACOB DELAFON ou équivalent ; 80x80 ou 90x90 cm ou 120x90 cm selon plan Architecte.
- Pour les salles d'eau : receveur de douche de type Ultra Flat Okyris plus des Ets IDEAL STANDARD ou équivalent de 80x80 cm ou 90x90 cm ou 120x90 cm selon plan Architecte.

##### *2.9.1.11.2 WC :*

WC au sol avec abattant frein de chute de type Patio sans bride des Ets Jacob Delafon ou Ulysse sans bride des Ets Ideal Standard/Porcher ou équivalent.

##### *2.9.1.11.3 Lave-mains / Lavabos :*

Sans objet

##### *2.9.1.11.4 Pare-douche / Pare-bain :*

Pare-douche :

Le receveur de douche sera équipé d'un pare-douche sans seuil de la gamme Smart Design des Ets KINEDO ou Young de chez NOVELLINI ou équivalent. Dimensions selon plan de vente.

Pare-bain

Sans objet

*2.9.1.11.5 Meubles pour les salles d'eau et salles de bains des studios si nécessaire :*

Les salles de bain / d'eau seront équipées d'un meuble vasque de type Stratus des Ets DECOTEC ou équivalent, comprenant un plan vasque simple ou double selon plans de vente, un meuble sous plan vasque avec tiroirs, un miroir et spots lumineux. Coloris au choix parmi les références sélectionnées par Vinci Immobilier Résidentiel.

### **2.9.1.12 Robinetterie**

*2.9.1.12.1 Sur baignoires :*

Mitigeur bain/douche monotrou de type Logis des Ets Hansgrohe ou équivalent équipé d'un ensemble de douche Vernis Blend 2 jets de chez HANS GROHE ou équivalent, avec flexible chromé et barre de douche.

*2.9.1.12.2 Sur douches :*

Mitigeur douche mural de type Eurosmart 2021 de chez GROHE ou équivalent équipé d'un ensemble de douche Tempesta 100 2 jets de chez GROHE ou équivalent, avec flexible chromé et barre de douche.

*2.9.1.12.3 Sur plans vasques (et lave-mains si pris en option) :*

Les plans vasques seront équipés d'un mitigeur de type Logis Loop des Ets HANS GROHE ou Eurosmart 2021 de chez GROHE ou équivalent.

### **2.9.1.13 Accessoires divers**

*2.9.1.13.1 Robinets de puisage extérieurs*

Robinets de puisage mural en applique sur mur de façade, avec vanne d'arrêt intérieure avec purge.

#### **Localisation**

- Pour arrosage extérieur, en équipement des terrasses privatives des logements avec jardin privatif à rez-de-chaussée ou en étages de plus de 10 m<sup>2</sup> (un équipement par logement).
- Sans objet pour les balcons.

#### **EQUIPEMENTS ELECTRIQUES**

### **2.9.1.14 Type d'installation**

- Alimentation des appareils par canalisations électriques encastrées dans la structure et les cloisons,
- Appareillage : type Dooxie des Ets LEGRAND ou Odace Styl des Ets SCHNEIDER ou équivalent
- Points lumineux (appliques et plafonniers) livrés avec un dispositif de connexion pour luminaires (D.C.L.),
- Câblage téléphonique à partir du coffret de communication du logement,
- Les prises accolées pourront être regroupées sous un plastron commun,
- Les prises téléphoniques et TV sont de type RJ45.

### **2.9.1.15 Puissance à desservir**

Les puissances s'échelonnent entre 3 et 12 kW 240 V monophasé par logement.

### **2.9.1.16 Equipement de chaque pièce**

**Celui-ci sera positionné selon les hypothèses de composition des espaces de vie des pièces et porté sur les plans au moment des TMA.**

Les dispositifs de commande d'éclairage seront disposés à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,30 m du sol et les prises basses entre 25 et 30 cm du sol.

Pièces	Points lumineux et commandes	Prises de courant	PC Spécialisées / Autres	Communication RJ 45 (Tel & TV)
<b>Entrée fermée</b>	1 PL en plafond en simple ou double allumage	1 PC si S > 4 m <sup>2</sup>	1 DAAF si pas de dégagement	SO
<b>Entrée ouverte sur séjour</b>	SO	SO	SO	SO
<b>Séjour</b>	1 PL en plafond en simple ou double allumage ou télérupteur	(déduction de 8 m <sup>2</sup> au séjour si cuisine ouverte)	SO	2 à proximité de la PC double 16 A et de l'emplacement prévu pour les équipements audiovisuels
		Séjour <= 28 m <sup>2</sup> : 1 PC 16 A par tranche de 4 m <sup>2</sup> avec un minimum de 5 PC dont une à proximité de l'interrupteur		
		Séjour > 28 m <sup>2</sup> : minimum de 7 PC dont une à proximité de l'interrupteur		
		+ 1PC double 16 A supplémentaire destinée aux usages multimédia, positionnées par défaut dans le séjour		
<b>Chambre de l'unité de vie</b>	1 PL en plafond en simple allumage	4 PC 16A réparties sur la périphérie dont une à proximité de la commande d'éclairage et une contiguë à la prise multimédia	SO	1 à proximité d'une prise 16 A et de l'emplacement prévu pour les équipements audiovisuels
<b>Autres chambres</b>	1 PL en plafond en simple allumage	3 PC 16A réparties sur la périphérie de la pièce	SO	1 à proximité d'une prise 16 A
<b>WC de l'unité de vie</b>	1 PL en plafond en simple allumage	1 PC 16 A à proximité de l'interrupteur	SO	SO
<b>Circulations &amp; dégagement</b>	1 PL en plafond en simple, double allumage ou télérupteur	1 PC 16 A	DAAF si pas d'entrée	SO

<b>autres locaux &gt; 4m<sup>2</sup>(dressing, cellier, second WC, ...)</b>	1 PL en plafond ou en applique (DCL) en simple allumage	SO	SO	SO
<b>Salle de bains de l'unité de vie</b>	1 PL en plafond ou en applique (DCL) en simple allumage	1 PC 16 A à proximité de l'interrupteur et 1 PC 16 A hors volume de protection	1 PC pour LL/SL possible hors volume 0, 1, 2 1 alimentation sur sortie de câble 16A+T pour sèche serviette (dans le cas d'un sèche-serviettes électrique).	SO
<b>Salle d'eau</b>	1 PL en plafond ou en applique (DCL) en simple allumage	1 PC 16 A hors volume de protection	1 PC pour LL/SL possible hors volume 0, 1, 2 1 alimentation sur sortie de câble 16A+T pour sèche serviette (dans le cas d'un sèche-serviettes électrique).	SO
<b>Cuisine</b>	1 PL en plafond + 1 PL en applique (uniquement pour cuisine > 4m <sup>2</sup> ) et en simple allumage	6 PC dont 4 au dessus du plan de travail (interdit au dessus de l'évier, feux et plaque de cuisson). Et dont une à proximité de l'interrupteur + 1 alimentation pour la hotte Si S < 4 m <sup>2</sup> , 3 PC	1 circuit 32 A et 3 circuits 16 A avec prises pour LL, LV, Four	SO
<b>Cuisine des T1</b>	1 PL en plafond en simple allumage	si S < 4 m <sup>2</sup> , 3 PC	nombre de prises spécialisées adapté à l'équipement fourni, sinon 3 circuits spécialisés 1 X 32 A + 2 X 16 A maximum	SO
<b>Entrée principale ou secondaire extérieure</b>	1 PL par entrée principale ou de service	SO	SO	SO
<b>Terrasses</b>	1 PL commandé par un inter à voyant simple allumage	1 PC 16 A		

En complément il est prévu :

1 Combiné vidéophone, équipé d'une commande d'ouverture de la porte du hall d'entrée à RdC avec système Vigik ou similaire.

1 tableau "abonné" avec disjoncteur général et disjoncteurs divisionnaires disposé en gaine technique logement. Suivant la disposition du logement, cette gaine technique électrique pourra se situer dans la pièce principale ou dégagement.

#### **2.9.1.17 Sonnerie de porte palière**

Sonnerie palière, dans l'entrée de chaque appartement commandée par bouton poussoir disposé sur le palier.

#### **2.9.1.18 Réseaux de communication à très haut débit en fibre optique (obligatoire pour les Permis déposés après le 01 Avril 2012)**

Dispositions prises permettant le raccordement de l'immeuble à un réseau de fibre optique conformément à la loi N° 2008-776 de modernisation de l'économie (LME), si le réseau est disponible dans la commune considérée. Le raccordement du logement à ce réseau se fera par la souscription d'un contrat d'abonnement par et à la charge de l'occupant.

### **CHAUFFAGE, CHEMINEES, VENTILATIONS :**

#### **2.9.1.19 Type d'Installation**

Le chauffage sera assuré par une production de type :

- Chaufferie gaz collective selon étude thermique.

#### **2.9.1.20 Températures garanties dans les diverses pièces par température minimale extérieure de -7°C :**

- Salles de bains : 19°C
- Autres pièces : 19°C

#### **2.9.1.21 Appareils d'émission de chaleur**

##### *2.9.1.21.1 Sèche-serviette*

- Les salles de bains, salles d'eau seront équipés d'un radiateur sèche-serviette : eau chaude de type ODA PREM'S des Ets ACOVA ou équivalent.
- Calcul de la puissance des appareils suivant étude thermique et du type de logement.

##### *2.9.1.21.2 Radiateurs :*

- Pour un équipement en chauffage à eau chaude (énergie gaz ou chauffage urbain) ou à chauffage gaz collectif le logement sera équipé dans les pièces principales de : radiateurs de type SAMBA de chez CHAPPEE ou équivalent. Dimensions et puissances selon études thermiques.

Régulation par thermostat d'ambiance ou robinet thermostatique sur radiateur.

##### *2.9.1.21.3 Convecteurs :*

- Sans objet

##### *2.9.1.21.4 Chauffage par vecteur air :*

Sans objet

#### **2.9.1.22 Conduits de fumée**

Sans objet

#### **2.9.1.23 Conduits et prises de ventilation**

Pour les logements :

- Extraction d'air vicié par bouches situées dans les pièces humides (cuisine, salle de bains et WC). Ces bouches sont raccordées aux gaines collectives de ventilation mécanique.
- La nature des bouches et leur débit seront déterminés par les calculs thermiques.
- Suivant la disposition des pièces, les raccordements éventuels entre les conduits verticaux et les bouches d'extraction sont assurés par des conduits horizontaux habillés par des soffites ou des faux plafonds.
- Arrivée d'air frais par bouches hygro-réglables situées en traverse des châssis ou en façade des pièces principales (séjour et chambres) suivant réglementation acoustique et thermique.

Pour les autres locaux (commerces, local ordures ménagères, ...):

Si nécessaire : les conduits de ventilation assurant l'extraction des différents locaux seront de type maçonnés ou métalliques suivant réglementation et validés par le bureau de contrôle.

#### **2.9.1.24 Conduits et prises d'air frais**

Sans objet

#### **EQUIPEMENT INTERIEUR DES PLACARD ET PIÈCES DE RANGEMENT :**

##### **2.9.1.25 Placards**

Prestation décrite à l'article 2.6.5.3.

##### **2.9.1.26 Pièces de rangement**

Sans objet

#### **EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATIONS**

##### **2.9.1.27 Réseau**

La résidence sera équipée d'une installation permettant de recevoir l'ensemble des chaînes de la TNT non cryptées.

La résidence sera raccordée au réseau de communication.

Le bâtiment sera pré équipé du réseau fibre et la résidence pourra être raccordée au réseau fibre optique si le niveau de déploiement de ce réseau sur la commune le permet.

##### **2.9.1.28 Prises de communication**

Prestation décrite à l'article 2.9.3.3

Ces prises permettent de brancher soit la télévision soit un téléphone ou un accès Internet.

##### **2.9.1.29 Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble**

Ouverture de la porte principale par le combiné vidéophone décrit à l'article 2.9.3.3.

## 3. ANNEXES PRIVATIVES

### 3.1 CELLIERS

#### MURS OU CLOISONS

Murs en béton armé ou en maçonnerie de parpaings pleins rejointoyés, épaisseur suivant leurs localisations et la réglementation.

#### PLAFONDS

Dalle en béton armé, finition brute ou isolant apparent.

#### SOLS

Dalle en béton armé surfacée.

Finition brute ou peinture anti-poussière.

#### PORTES D'ACCES

Pour les celliers : blocs-portes métalliques ou bois Finition par peinture avec numérotation peinte. Fermeture par serrure à canon européen à 1 point.

#### VENTILATION NATURELLE

Les circulations de celliers seront ventilées naturellement ou mécaniquement suivant projet.

#### EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Néant pour les parties privatives.

Eclairage des circulations par tubes fluorescents, commande sur minuterie par boutons poussoirs lumineux ou par détecteur de présence.

Eclairage de secours par blocs autonomes ainsi qu'une grille de protection pour éléments situés en partie basse.

### 3.2 BOX ET PARKINGS COUVERTS

#### MURS OU CLOISONS

Murs et ossature en béton armé ou en maçonnerie de parpaings rejointoyés.

Suivant l'étude de structure leur positionnement pourra être différent des plans de vente sans altérer le dimensionnement des places de stationnements.

Finition brute.

Les emplacements de parking ne seront pas boxés.

#### PLAFONDS

Dalle pleine de béton armé avec ponctuellement isolant thermique en sous-face sous les locaux chauffés si nécessaire.

Finition brute.

#### SOLS

Dalle ou dallage en béton armé surfacé.

Finition brute.

Bandes peintes pour la délimitation des emplacements.

Pas de peinture prévue sur les rampes.

#### PORTES D'ACCES

**a) Pour les Véhicules :**

L'accès au stationnement se fera par une porte automatique commandée par des émetteurs individuels (1 par emplacement).

**b) Pour les Piétons :**

Accès à partir des circulations communes de l'Immeuble par sas d'isolement coupe-feu muni de deux portes coupe-feu.

Porte piétonne latérale à la porte véhicule, ouverture par serrure sur organigramme.

**VENTILATION NATURELLE**

La ventilation du parc de stationnement sera statique ou mécanique dimensionnée pour assurer le renouvellement d'air et le désenfumage en fonction du nombre de places, conformément à la réglementation.

**EQUIPEMENT ELECTRIQUE**

- Emplacements privatifs : sans objet,
- Eclairage des circulations par tubes fluorescents, éclairage de base permanent (1/3) et sur détecteur (2/3) et à l'ouverture de la porte d'accès véhicule,
- Alimentation par canalisations encastrées ou en applique suivant la localisation,
- Eclairage de secours par blocs autonomes suivant réglementation,
- Un pré-équipement pour borne de recharge de véhicules électriques est prévu par la mise en place de chemins de câbles ou fourreaux entre la colonne EDF ou services généraux et le TGBT ou point de localisation des futurs sous-comptages jusqu'à l'entrée de chaque emplacement de stationnement pour câblage ultérieur à charge du copropriétaire qui en fera la demande à la copropriété et du syndic.

**3.3 PARKINGS EXTERIEURS**

Sans objet

## 4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES

### 4.1 HALLS D'ENTREE DES IMMEUBLES

#### SOLS

Suivant projet de décoration.

#### PAROIS

Suivant projet de décoration.

#### PLAFONDS

Faux plafonds acoustiques selon nécessité conformément à la réglementation intégrant les luminaires selon plan de décoration.

#### ELEMENTS DE DECORATION

Suivant projet de décoration.

#### PORTES D'ACCES ET SYSTEME DE FERMETURE, APPEL DES OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE

La porte intérieure du sas, donnant accès au palier du RDC de chaque bâtiment sera condamnée par combiné vidéophone, avec caméra, système à défilement de noms permettant l'appel des logements et lecteur de badges de type VIGIK, accessible aux concessionnaires et aux résidents par badges VIGIK.

La porte côté extérieur du sas sera commandée par digicode.

#### BOITES AUX LETTRES ET A COLIS

Dans chaque hall, ensemble de boites aux lettres individuelles aux normes de LA POSTE.

#### TABLEAUX D'AFFICHAGE

Dans chaque hall un tableau d'affichage.

#### CHAUFFAGE

Prestation sans objet

#### EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Eclairage suivant projet de décoration. Commande par détecteur de présence.

#### PORTES D'ACCES AUX LOCAUX ET ESCALIERS

- Portes donnant sur le hall (escaliers, locaux voiture d'enfants, ...) assurant le degré pare-flamme réglementaire,
- Pour les locaux communs fermés : serrure de sûreté avec pêne commandée par la clé sur combinaison de celles des logements,
- Pour les portes d'escaliers : Serrure à bec de cane,
- Sur toutes les portes : Une quincaillerie avec une béquille ou une poignée de tirage,
- Ferme-porte automatique sur chaque porte.

#### SIGNALETIQUE

Signalétique par plaque pour numéro des bâtiments, et numérotation réglementaire.

## **4.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGE**

### **SOLS**

#### **4.2.1.1 Circulations du rez-de-chaussée**

Suivant projet de décoration.

#### **4.2.1.2 Circulations d'étages**

Suivant projet de décoration.

### **MURS**

#### **4.2.1.3 Circulations du rez-de-chaussée**

Suivant projet de décoration.

#### **4.2.1.4 Circulations d'étages**

Suivant projet de décoration.

### **PLAFONDS**

#### **4.2.1.5 Circulations du rez-de-chaussée**

Peinture satinée blanche sur plafond béton ou sur faux-plafond décoratif acoustique en panneaux de plâtre, suivant la localisation et le projet de décoration.

#### **4.2.1.6 Circulations d'étages**

Peinture satinée blanche sur plafond béton ou sur faux-plafond décoratif acoustique en panneaux de plâtre, suivant la localisation et le projet de décoration.

### **ELEMENTS DE DECORATION**

Suivant projet de décoration

### **CHAUFFAGE**

Prestation sans objet

### **PORTES**

#### **4.2.1.7 Circulations du rez-de-chaussée**

Idem 4.1.10

#### **4.2.1.8 Circulations d'étages**

Idem 4.1.10

### **EQUIPEMENT ELECTRIQUE**

#### **4.2.1.9 Circulations du rez-de-chaussée**

L'éclairage sera assuré par spots, plafonniers et /ou appliques Led ou fluo ou suivant projet de décoration.

1 prise de courant 10/16A+T dans gaine palière à chaque niveau y compris au rez-de-chaussée.

Commande par détecteur.

#### **4.2.1.10 Circulations d'étages**

L'éclairage sera assuré par spots, plafonniers et /ou appliques Led ou fluo ou suivant projet de décoration.  
1 prise de courant 10/16A+T dans gaine palière à chaque niveau y compris au rez-de-chaussée.  
Commande par détecteur.

##### **SIGNALETIQUE**

Mêmes dispositions que pour le hall (article 4.1.11.).

#### **4.3 CIRCULATION DU SOUS-SOL**

Concerne : Tous les sas desservant les parkings, paliers d'ascenseurs desservant les sous-sols, sas desservant la zone de caves, circulation des caves.

##### **SOLS**

Dalle pleine ou dallage en béton armé surfacé.  
Finition par peinture époxydique anti-poussière pour toutes les circulations du sous-sol.

##### **MURS**

Béton armé ragréé ou maçonnerie de parpaings rejointoyés.  
Un revêtement de type gouttelettes ou enduit ou peinture.

##### **PLAFONDS**

Béton armé ragréé.

##### **PORTES D'ACCES**

Portes métalliques ou bois, finition par peinture.  
Ferme-porte automatique sur chaque porte.

##### **RAMPES D'ACCES POUR VEHICULES**

En dalle pleine de béton armé, finition aspect béton balayé.

##### **EQUIPEMENT ELECTRIQUE**

Suivant étude d'éclairage. Éclairage par hublots ou tubes fluorescents commandés par détecteur de présence

##### **SIGNALETIQUE**

Sur le palier en face de l'ascenseur, indication du niveau de sous-sol.  
Sur les portes : mention du local (PARKING, CAVES, LOCAL ORDURES, LOCAL VELOS, ...).

#### **4.4 CAGES D'ESCALIERS**

Concerne : Les escaliers communs desservant les étages et les sous-sols.

##### **SOLS DES PALIERS**

Sol des paliers en béton surfacé en sous-sol. Peinture de sol, carrelage ou sols souples aux étages.

### **MURS**

Béton armé ragréé. Finition par enduit projeté à grain fin type BAGAR ou équivalent.

### **PLAFONDS**

Béton armé ragréé. Finition par enduit projeté à grain fin type BAGAR ou équivalent.

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

Sol des escaliers en béton surfacé :

Ils recevront une peinture anti-poussière, la première et la dernière marche auront une couleur différente du reste de l'escalier, bandes podotactiles conformément à la réglementation des personnes à mobilité réduite.

Revêtement PVC et stylobate de type Tarastep des entreprises GERFLOR ou équivalent sur la 1<sup>er</sup> volée d'escalier en superstructure.

Mains-courantes tubulaires sur cavaliers et garde-corps sur paliers et trémies en acier finition peinture, ou alu.

### **CHAUFFAGE, VENTILATION**

Prestation sans objet

### **ECLAIRAGE**

Eclairage sur minuterie, avec commande par boutons poussoirs ou détecteur de présence.

Éclairage de secours par blocs autonomes suivant réglementation.

### **SIGNALETIQUE**

Sur chaque porte, indication du niveau.

## **4.5 LOCAUX COMMUNS**

### **GARAGES A BICYCLETTES, VOITURES D'ENFANTS**

#### **4.5.1.1 Murs et plafonds**

Béton armé ragréé ou fermeture serrurerie. Finition par peinture acrylique. Isolant thermique en sous-face sous les locaux chauffés, selon nécessité et configuration.

Particularités sur le local vélo prévu sous le porche du bâtiment B (voir particularité prévue à l'article 1.2.5).

#### **4.5.1.2 Sols**

Béton surfacé pour les locaux situés en sous-sol. Finition peinture de sol pour les locaux situés en rez-de-chaussée.

#### **4.5.1.3 Portes**

Pour les locaux donnant dans le hall : porte décrite à l'article 4.1.10

Pour les locaux en sous-sol : porte en bois, finition par peinture ou en serrurerie. Serrure commandée sur organigramme.

Serrure à bec de cane, garniture avec une béquille et une poignée de tirage.

Ferme-porte automatique sur chaque porte.

#### **4.5.1.4 Eclairage**

Eclairage commandé par interrupteur minuteur ou détecteur de présence

##### **BUANDERIE COLLECTIVE**

Sans objet

##### **SECHOIR COLLECTIF**

Sans objet

##### **LOCAUX DE RANGEMENT ET D'ENTRETIEN :**

Sans objet

##### **LOCAUX SANITAIRES**

Sans objet.

### **4.6 LOCAUX TECHNIQUES**

#### **LOCAL DE RECEPTION DES ORDURES MENAGERES**

##### **4.6.1.1 Sol**

Dalle en béton armé surfacé recevant un revêtement en grès cérame avec plinthes à gorge de la même série (sauf si présence de faïence).

##### **4.6.1.2 Murs et plafonds**

Faïence murale sur 1,20 mètres de haut, peinture en complément sur les murs.

Particularité pour le local poubelle prévu sous le porche du bâtiment B (indiqué à l'article 1.2.5).

##### **4.6.1.3 Equipement plomberie**

Robinet pour puisage d'eau et siphon de sol.

##### **4.6.1.4 Equipement électrique**

Éclairage commandé par interrupteur minuteur ou détecteur de présence.

1 prise de courant 10/16 A + T, étanche.

##### **4.6.1.5 VMC**

Il sera équipé d'une extraction VMC réglementaire si intégré au bâtiment et ventilation naturel si local indépendant.

##### **4.6.1.6 Porte**

Porte en bois ou métallique peinte. Serrure de sûreté, ferme-porte, béquillage commandée par la clé sur organigramme.

#### **CHAUFFERIE ET AUTRES LOCAUX TECHNIQUES**

##### **4.6.1.7 Sol**

Dalle en béton armé surfacé, finition par peinture au sol avec une remontée en plinthe de 15 cm de hauteur.  
Il sera prévu un siphon au sol pour ces locaux.

#### **4.6.1.8 Murs et plafonds**

Béton armé ragréé ou maçonnerie de parpaings avec isolant thermique et acoustique en sous-face sous les locaux chauffés.

Peinture de propreté sur tous les murs.

#### **4.6.1.9 Equipement électrique**

Éclairage commandé par interrupteur minuteur.

1 prise de courant 10/16 A + T, étanche.

#### **4.6.1.10 Porte**

Bloc-porte métallique ou bois. Fermeture par serrure de sûreté commandée par la clé du Syndic et d'une poignée de tirage extérieure. Barre anti-panique sur chaque porte, Ferme-porte automatique sur chaque porte.

#### **4.6.1.11 Equipement**

Plan de sécurité, extincteurs et détecteur incendie si nécessaire suivant réglementation.

#### **4.6.1.12 Ventilation**

Les locaux seront équipés d'une ventilation réglementaire.

#### **SOUS-STATION DE CHAUFFAGE**

Sans objet

#### **LOCAL DES SURPRESSEURS**

Sans objet

#### **LOCAL TRANSFORMATEUR**

Suivant le cahier des charges d'ENEDIS

#### **LOCAL MACHINERIE D'ASCENSEUR**

Sans objet ou Idem 4.7.2

#### **LOCAL VENTILATION MECANIQUE**

Sans objet ou Idem 4.7.2

#### **LOCAL FIBRE OPTIQUE**

Sans objet ou Idem 4.7.2

### **4.7 CONCIERGERIE**

Sans objet



## 5. EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES

### 5.1 ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES

Chaque appareil desservira les niveaux en étage et les sous-sols suivant plans du Permis de Construire, charge 630 Kg ou autres charges. Il sera conforme aux Normes Européennes de Sécurité et aux Normes handicapés physiques en vigueur.

- Décoration de la cabine selon projet de décoration et de la réglementation.
- Appel de l'ascenseur depuis le niveau d'infrastructure ou à rez-de-chaussée par clé sur l'organigramme et ou lecteur digik et ou digicode.
- Portes palières : finition par peinture, sauf au rez-de-chaussée finition inox.
- Machinerie en gaine sans local technique.

### 5.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE SANITAIRE

#### EQUIPEMENT THERMIQUE DE CHAUFFAGE

##### 5.2.1.1 Production de chaleur

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire seront assurés par chaudière (s) gaz installée(s) dans le local chaufferie. Puissance déterminée en fonction des études thermique et fluide.

##### 5.2.1.2 Régulation automatique

La régulation automatique sera commandée par une sonde en fonction de la température extérieure.

##### 5.2.1.3 Pompes et brûleurs

L'installation sera pourvue de pompes, et circulateurs, dimensionnée en fonction des besoins et suivant étude thermique et fluide.

##### 5.2.1.4 Accessoires divers comptage individuel

Tous les accessoires nécessaires au bon fonctionnement de l'installation seront prévus.

Il sera mis en place des manchettes permettant la pose ultérieure de compteur thermique dans le cadre de la mise en place d'un contrat LER (Location Entretien Relève) à souscrire par la copropriété et permettant d'individualiser les charges « chauffage » des occupants.

##### 5.2.1.5 Colonnes montantes

Entre le local « générateur » et les logements, distribution par tuyaux calorifugés cheminant en sous-sol et remontant soit dans les gaines palières soit dans les gaines techniques d'appartements.

#### SERVICE D'EAU CHAUDE

##### 5.2.1.6 Production d'eau chaude

La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par PAC Puissance déterminée en fonction des études thermique et fluide.

##### 5.2.1.7 Réservoirs

Ballon (s) de stockage isolé positionné dans le local.

##### 5.2.1.8 Pompes et brûleurs

L'installation sera pourvue de pompes, et circulateurs, dimensionnée en fonction des besoins et suivant étude thermique et fluide.

### **5.2.1.9 Comptage général et comptages individuels**

Il sera mis en place des manchettes permettant la pose ultérieure de compteurs « eau chaude » dans le cadre de la mise en place d'un contrat LER (Location Entretien Relève) à souscrire par la copropriété et permettant d'individualiser les charges « chauffage » des occupants. Ces manchettes pourront se situer soit en gaine technique des logements soit dans les gaines palières.

### **5.2.1.10 Colonnes montantes**

Entre le local « générateur » et les logements, distribution par tuyaux calorifugés cheminant en sous-sol et remontant soit dans les gaines palières soit dans les gaines techniques d'appartements. Dans ce cas il pourra être mis en place des trappes sur les gaines techniques si les compteurs sont positionnés dans les gaines.

## **5.3 TELECOMMUNICATIONS**

### **5.3.1.1 Téléphone**

Depuis l'arrivée du réseau extérieur jusqu'aux colonnes montantes d'immeuble, puis dérivation jusqu'à chaque logement.

### **5.3.1.2 Antennes TV et radio**

Antenne TV-FM située en toiture ou autres dispositifs de réception, réseau ampli et accessoires dans les gaines palières et distribution individuelle de chaque logement.

### **5.3.1.3 Fibre optique**

Infrastructure fibre optique depuis le local technique optique ou chambre de tirage remontant dans les colonnes montantes et raccordé au Tableau de communication du logement.

## **5.4 RECEPTION – STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES**

Collecte des déchets selon réglementation de la commune.

## **5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX**

Ventilation mécanique de chaque logement et locaux techniques le nécessitant, par un ou plusieurs extracteur(s) commun(s), conforme aux diverses études et réglementation incendie.

## **5.6 ALIMENTATION EN EAU**

### **COMPTAGES GENERAUX**

Le compteur général sera situé dans l'immeuble ou dans le regard extérieur. Il sera équipé d'une vanne d'arrêt général.

### **SURPRESSEURS, REDUCTEURS ET REGULATEURS DE PRESSION, TRAITEMENT DE L'EAU**

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

Surpresseur et détendeur suivant nécessité.

### **COLONNES MONTANTES**

La distribution des logements se fera par colonnes montantes collectives en PVC pression ou autre dans les gaines palières ou techniques des logements.

### **BRANCHEMENTS PARTICULIERS**

En gaine technique, il sera prévu un robinet de coupure par logement ainsi qu'une manchette pour pose ultérieure à charge de la copropriété des compteurs divisionnaires par souscription d'un contrat LER.

## **5.7 ALIMENTATION EN GAZ**

### **COLONNES MONTANTES**

Cette distribution permettra le raccordement de la chaufferie collective

### **BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS**

Sans objet

### **COMPTAGES DES SERVICES GENERAUX**

Comptage et distribution permettant le raccordement de (des) chaudière (s) collective(s).

## **5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE**

### **COMPTAGES DES SERVICES GENERAUX**

Il sera prévu le comptage des services généraux depuis le coffret prévu à cet effet dans la gaine palière services généraux.

Nota : Le nombre de comptage pourra fluctuer en fonction des contraintes concessionnaire et particularités du projet.

### **COLONNES MONTANTES**

Colonnes montantes, suivant réglementation implantée dans la gaine palière.

### **BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS**

Les tableaux disjoncteurs et compteurs seront installés dans les appartements suivant plans de vente. Les lignes de téléreport seront ramenées en parties communes pour permettre le relevage à distance des compteurs types LINKY.

## 6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 6.1 VOIRIE ET PARKING

Sans objet  
ou  
Suivant plan aménagement extérieur de l'Architecte.

#### VOIRIES D'ACCES

Dito 6.1.

#### TROTTOIRS

Dito 6.1.

#### PARKINGS EXTERIEURS

Dito 6.1.

### 6.2 CIRCULATIONS DES PIETONS

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

Suivant plan aménagement extérieur de l'Architecte.

### 6.3 ESPACES VERTS

#### AIRES DE REPOS

Suivant plan aménagement extérieur de l'Architecte.

#### PLANTATIONS D'ARBRES, ARBUSTES, FLEURS

Suivant plan aménagement extérieur de l'Architecte

#### ENGAZONNEMENT

Suivant plan aménagement extérieur de l'Architecte.

Réemploi de la terre du site.

#### ARROSAGE

Depuis alimentation et comptage des espaces verts, arrosage automatique pour les massifs et arbres des zones communes. Celui-ci sera relié à un pluviomètre.

#### BASSINS DECORATIFS

Sans Objet.

#### CHEMINS DE PROMENADE

Sans Objet.

### 6.4 AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

#### SOL

Sans Objet.

#### EQUIPEMENTS

Sans Objet.

## **6.5 ECLAIRAGE EXTERIEUR**

### **SIGNALISATION DE L'ENTREE DE L'IMMEUBLE**

Eclairage suivant réglementation commandé par interrupteur crépusculaire.

### **ECLAIRAGE DES VOIRIES, ESPACES VERTS, JEUX ET AUTRES**

Eclairage suivant réglementation commandé par interrupteur crépusculaire et/ou horloge ou solaire.

## **6.6 CLOTURES**

### **SUR RUE**

Conforme au permis.

### **SUR LE MAIL PLANTE**

Clôture de panneaux rigides, en fils d'acier galvanisé plastifié au polyester, de teinte noire, de 1.83m de hauteur.

### **AVEC LES PROPRIETES VOISINES**

Panneaux rigides en fils d'acier galvanisé plastifié au polyester, de teinte noire de clôture ht 1.50m pour jardins privatifs / jardin commun en cœur d'ilot et sur mail planté

Pare-vue, structure aluminium teinte gris clair dito menuiserie et remplissage en verre opacifiant hauteur 1.80m, entre terrasses sur rue et séparatif végétalisé entre partie commune et partie privative.

Panneaux rigides en fils d'acier galvanisé plastifié au polyester, de teinte noire, ht 1.50m entre jardins privatifs sur rue.

## **6.7 RESEAUX DIVERS**

### **EAU**

L'alimentation en eau se fera depuis un branchement sur le réseau de la compagnie concessionnaire jusqu'au compteur général fourni et posé par le concessionnaire.

### **GAZ**

Raccordement au réseau public depuis le coffret en limite de propriété

### **ELECTRICITE (POSTE DE TRANSFORMATION EXTERIEUR)**

Branchement jusqu'au coffret concessionnaire positionné en limite de propriété ou directement depuis un poste transformateur intégré à l'opération jusqu'au pied des colonnes palières suivant prescriptions du concessionnaire.

### **POSTES D'INCENDIE, EXTINCTEURS**

Bouches d'incendie ou bornes selon demande des services de sécurité incendie et prévues au Permis de Construire.

### **EGOUTS**

Raccordement séparatif au réseau public des eaux usées conformément au plan du Permis de Construire et ceux approuvés par les services compétents.

### **EPURATION DES EAUX**

Sans Objet.

#### **TELECOMMUNICATIONS**

Raccordement au réseau téléphonique ou fibre optique s'il existe au droit de l'opération et suivant dispositif de déploiement du réseau sur la commune.

#### **DRAINAGE DU TERRAIN**

Un drainage du terrain est prévu dans la zone non-aedificandi de notre foncier, au plus proche du mail, et sur les zones sur rue et centrale du projet suivant nécessité.

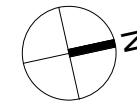
#### **EVACUATION DES EAUX DE PLUIE ET DE RUISSELLEMENT SUR LE TERRAIN, ESPACES VERTS, CHEMINS, AIRES, COURS ET JEUX**

Le traitement des eaux pluviales se fera par raccordement au réseau public.

Un bassin de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales pourra être mis en œuvre suivant les exigences du Permis de Construire et des études hydrauliques.

Evacuation naturelle par infiltration des espaces verts.

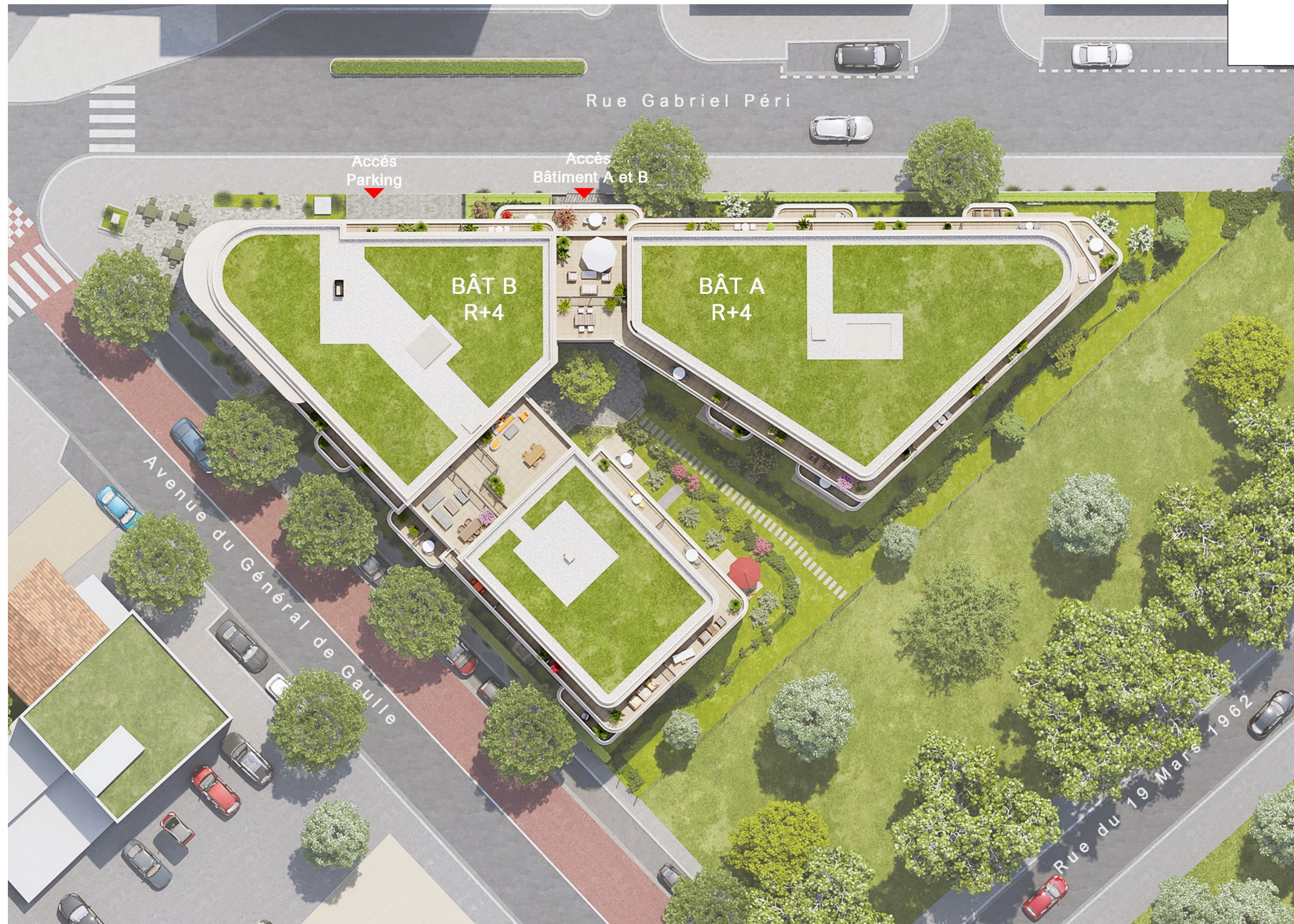
DATE
NOM DU RESERVATAIRE
VISA DU RESERVATAIRE
VISA DU RESERVANT



**L'HAY-LES ROSES - 94240**  
**POINTE DU CALVAIRE**  
 1 à 7 avenue Général de Gaulle  
 2 à 14 rue Gabriel Péri



Plan masse contractuel

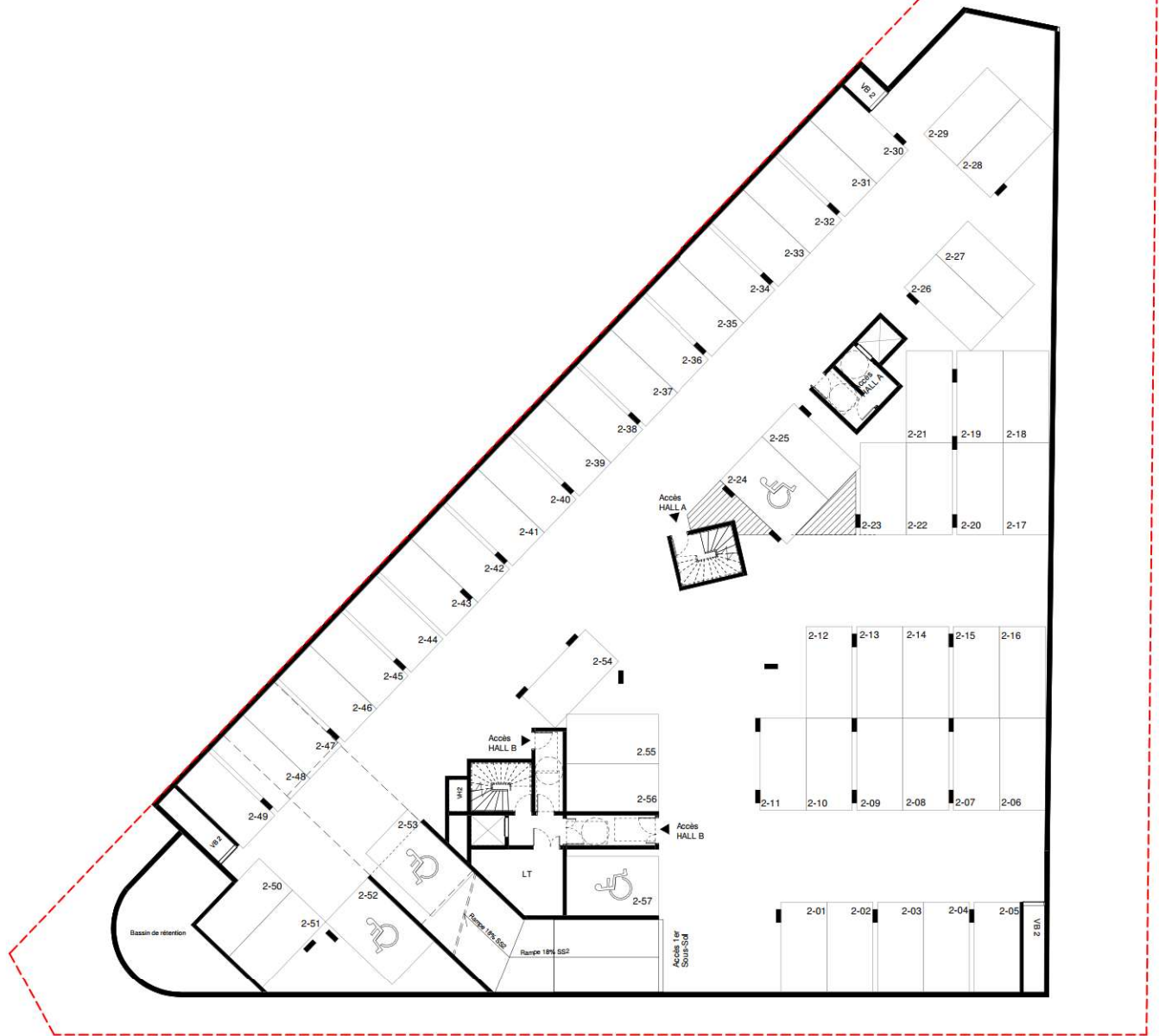


NOTA:  
 - En fonction des nécessités techniques et / ou de la réglementation, des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan.  
 - Les surfaces et les côtes indiquées (dimensionnelles ou arithmétiques) sont soumises aux tolérances réglementaires.  
 - Les soffites, faux plafonds, rampants, gaines sont susceptibles d'évoluer en situation, nombre et dimensions.  
 - Les canalisations, retombées, regards ne sont pas figurés.  
 - Les plantations figurant sur les plans de présentation du lot sont indicatives et pourront faire l'objet de modifications, aussi bien en nombre qu'en type.  
 - Des modifications mineures ou des aménagements de détails nécessaires pour des raisons d'ordre technique ou administratif pourront être reportés sur les plans.  
 - La surface habitable comprend les placards.  
 - Les emplacements machines sont en pointillés, mais les appareils ne sont pas fournis.  
 - La literie indiquée dans la chambre est à titre indicatif de la norme handicapée. La literie est non fournie.  
 - Les rectangles, ronds et cotes de signalisation PMR sont représentés à titre indicatif pour respect de la norme PMR.  
 - En ce qui concerne les radiateurs et sèche serviettes il s'agit d'emplacements et de dimensions de principe.

DATE
NOM DU RESERVATAIRE
VISA DU RESERVATAIRE
VISA DU RESERVANT

NOTA:

- En fonction des nécessités techniques et / ou de la réglementation, des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan.
- Les surfaces et les côtes indiquées (dimensionnelles ou arithmétiques) sont soumises aux tolérances réglementaires.
- Les soffites, faux plafonds, rampants, gaines sont susceptibles d'évoluer en situation, nombre et dimensions.
- Les canalisations, retombées, regards ne sont pas figurés.
- Les plantations figurant sur les plans de présentation du lot sont indicatives et pourront faire l'objet de modifications, aussi bien en nombre qu'en type.
- Des modifications mineures ou des aménagements de détails nécessaires pour des raisons d'ordre technique ou administratif pourront être reportés sur les plans.
- La surface habitable comprend les placards.
- Les emplacements machines sont en pointillés, mais les appareils ne sont pas fournis.
- La literie indiquée dans la chambre est à titre indicatif de la norme handicapée. La literie est non fournie.
- Les rectangles, ronds et cotes de signalisation PMR sont représentés à titre indicatif pour respect de la norme PMR.
- En ce qui concerne les radiateurs et sèche serviettes il s'agit d'emplacements et de dimensions de principe.



**L'HAY-LES ROSES - 94240**  
**POINTE DU CALVAIRE**  
 1 à 7 avenue Général de Gaulle  
 2 à 14 rue Gabriel Péri



Sous-sol-2



DATE: 05/05/2023	INDICE:
------------------	---------





DATE
NOM DU RESERVATAIRE
VISA DU RESERVATAIRE
VISA DU RESERVANT



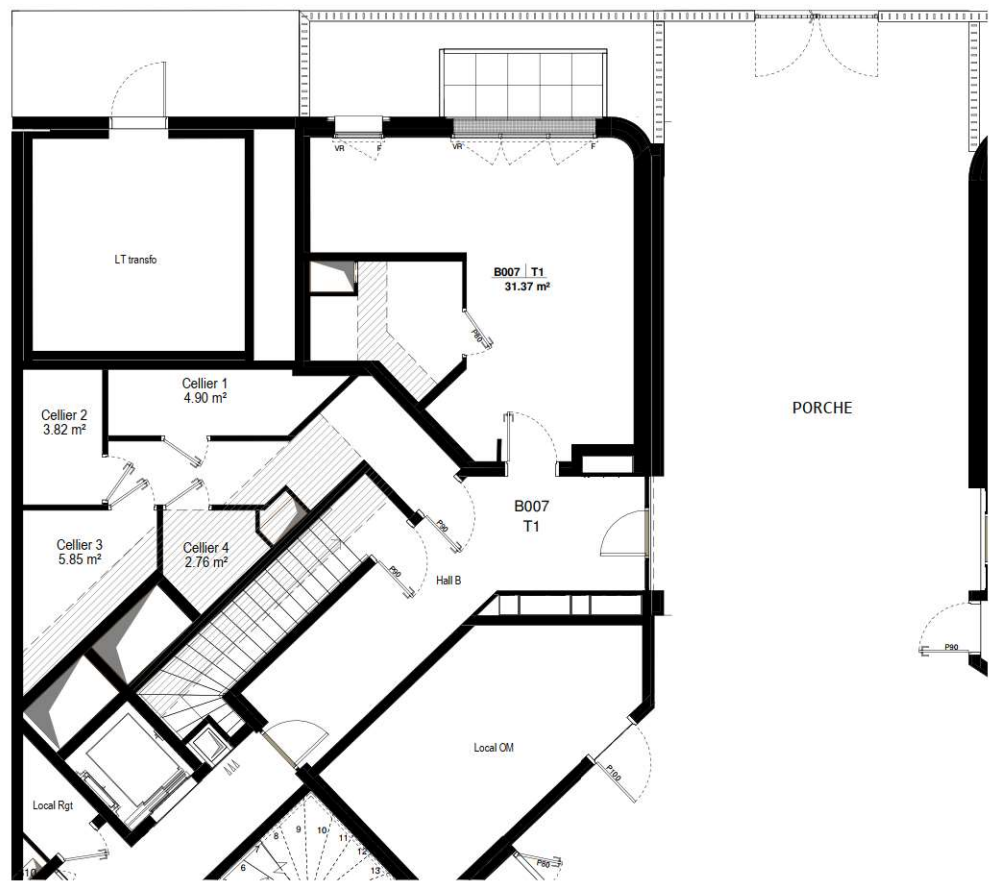
**L'HAY-LES ROSES - 94240**  
**POINTE DU CALVAIRE**  
 1 à 7 avenue Général de Gaulle  
 2 à 14 rue Gabriel Péri



Rez-de-chaussée  
 Cellier

NOTA:

- En fonction des nécessités techniques et / ou de la réglementation, des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan.
- Les surfaces et les côtes indiquées (dimensionnelles ou arithmétiques) sont soumises aux tolérances réglementaires.
- Les soffites, faux plafonds, rampants, gaines sont susceptibles d'évoluer en situation, nombre et dimensions.
- Les canalisations, retombées, regards ne sont pas figurés.
- Les plantations figurant sur les plans de présentation du lot sont indicatives et pourront faire l'objet de modifications, aussi bien en nombre qu'en type.
- Des modifications mineures ou des aménagements de détails nécessaires pour des raisons d'ordre technique ou administratif pourront être reportés sur les plans.
- La surface habitable comprend les placards.
- Les emplacements machines sont en pointillés, mais les appareils ne sont pas fournis.
- La literie indiquée dans la chambre est à titre indicatif de la norme handicapée. La literie est non fournie.
- Les rectangles, ronds et cotes de signalisation PMR sont représentés à titre indicatif pour respect de la norme PMR.
- En ce qui concerne les radiateurs et sèche serviettes il s'agit d'emplacements et de dimensions de principe.



DATE: 05/05/23	INDICE:
----------------	---------

# Etat des Risques et Pollutions

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



Référence : 1077\_094018\_21453213\_ERPS  
 Mode COMMANDE CADASTRE\*\*\*  
 Réalisé par un expert Preventimmo  
 Pour le compte de FLOBERT et BRISSE

Date de réalisation : 10 mai 2023 (Valable 6 mois)  
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
 N° 2019/03179 du 9 octobre 2019.

## REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien  
 2,4,6,8,10, 12 14 rue Gabriel Péri et 1, 3, 5 et 7 Avenue du  
 Général de Gaulle  
 94240 L'HAY-LES-ROSES

Référence(s) cadastrale(s):  
 cf. dernière annexe

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur  
 SCCV HAY POINTE DU CALVAIRE



## SYNTHESES

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Mouvement de terrain	prescrit	01/08/2001	non	non	p.3
PPRn	Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation ...	approuvé	21/11/2018	oui	non	p.3
PPRn	Inondation Par ruissellement et coulée de boue	prescrit	09/07/2001	oui	non	p.4
<sup>(1)</sup> SIS	Pollution des sols	approuvé	02/03/2020	non	-	p.5
Zonage de sismicité : 1 - Très faible <sup>(2)</sup>				non	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible <sup>(3)</sup>				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Fort
Plan d'Exposition au Bruit <sup>(4)</sup>	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	8 sites* à - de 500 mètres

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

(1) Secteur d'Information sur les Sols.







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

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

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

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

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

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques	Concerné	Détails	
 <b>Inondation</b>	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non -	
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non -	
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non -	
	Remontées de nappes	Non -	
 <b>Installation nucléaire</b>	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 10000 mètres autour d'une installation (une autre nature que centrale nucléaire).	
 <b>Mouvement de terrain</b>	Non	-	
 <b>Pollution des sols, des eaux ou de l'air</b>	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non -	
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Non	-
 <b>Cavités souterraines</b>	-	Données indisponibles	
 <b>Canalisation TMD</b>	Oui	Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.	

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

\*\*\* En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

## SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques.....	6
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	8
Déclaration de sinistres indemnisés.....	9
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	10
Annexes.....	11

## Etat des Risques et Pollutions

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

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

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

n° **2019/03179** du **09/10/2019**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 10/05/2023

### 2. Adresse

Parcelle(s) : C0117, C0118, C0119, C0120, C0121, C0122, C0123, C0124, C0125, C0127, C0226, C0227

2,4,6,8,10, 12 14 rue Gabriel Péri et 1, 3, 5 et 7 Avenue du Général de Gaulle 94240 L'HAY-LES-ROSES

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

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

prescrit

oui  non

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

appliqué par anticipation

oui  non

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

approuvé

oui  non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

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

Inondation  Crue torrentielle  Remontée de nappe  Submersion marine  Avalanche   
 Mouvement de terrain  Mvt terrain-Sécheresse  Séisme  Cyclone  Eruption volcanique   
 Feu de forêt  autre

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

oui  non

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

oui  non

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

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

prescrit

oui  non

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

appliqué par anticipation

oui  non

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

approuvé

oui  non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

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

Risque miniers  Affaissement  Effondrement  Tassement  Emission de gaz   
 Pollution des sols  Pollution des eaux  autre

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

oui  non

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

oui  non

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

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

approuvé

oui  non

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

prescrit

oui  non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

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

Risque Industriel  Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique  Projection

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

oui  non

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui  non

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

oui  non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui  non

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

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte Moyenne Modérée Faible Très faible  
 zone 5  zone 4  zone 3  zone 2  zone 1

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

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

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

Significatif Faible avec facteur de transfert Faible  
 zone 3  zone 2  zone 1

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

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

oui  non

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

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

oui  non

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 2020/695 du 02/03/2020 portant création des SIS dans le département

### Parties concernées

Vendeur SCCV HAY POINTE DU CALVAIRE à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
 Acquéreur \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

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

## Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, prescrit le 01/08/2001

## Non concerné\*

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



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

   Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

## Mouvement de terrain

PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 21/11/2018

## Concerné\*

\* Le bien se situe dans une zone verte d'aléa faible (B3).



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

   Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

\*\*\* En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques. L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo. □

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs. □

## Inondation

PPRn Par ruissellement et coulée de boue, prescrit le 09/07/2001

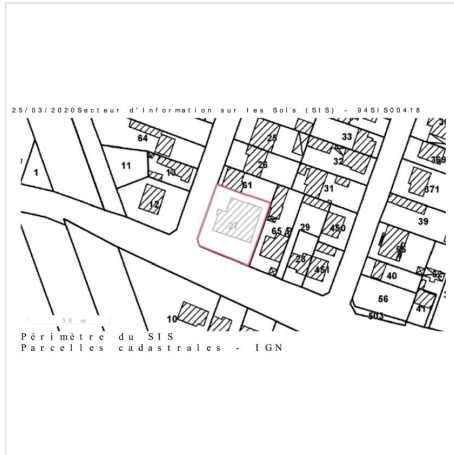
## Concerné\*

*\* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.  
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.*

## Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 02/03/2020



## Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

### Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/2021	22/06/2021	14/12/2021	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2018	30/09/2018	09/08/2019	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/06/2018	12/06/2018	15/08/2018	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2006	31/03/2006	10/12/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2005	30/09/2005	10/12/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	01/02/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/07/2001	07/07/2001	27/10/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/07/2000	24/07/2000	23/02/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/05/2000	11/05/2000	07/10/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/08/1997	06/08/1997	30/12/1997	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/06/1997	30/06/1997	30/12/1997	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1997	31/12/1997	24/08/1999	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/07/1995	02/07/1995	08/09/1995	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/07/1994	19/07/1994	20/11/1994	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/09/1993	31/12/1996	01/06/1997	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1992	31/08/1993	09/07/1994	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/12/1991	18/11/1992	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	19/07/1991	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/07/1988	23/07/1988	03/11/1988	<input type="checkbox"/>

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

Préfecture : Créteil - Val-de-Marne  
 Commune : L' Hay-les-Roses

**Adresse de l'immeuble :**  
 2,4,6,8,10, 12 14 rue Gabriel Péri et 1, 3, 5 et 7  
 Avenue du Général de Gaulle  
 Parcelle(s) : C0117, C0118, C0119, C0120, C0121,  
 C0122, C0123, C0124, C0125, C0127, C0226,  
 C0227  
 94240 L'HAY-LES-ROSES  
 France

Etabli le : \_\_\_\_\_

Vendeur : \_\_\_\_\_

SCCV HAY POINTE DU CALVAIRE

Acquéreur : \_\_\_\_\_

## Prescriptions de travaux

Aucune

## Documents de référence

- > Règlement du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 21/11/2018
  - > Note de présentation du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 21/11/2018
- Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.*

## Conclusions

L'Etat des Risques délivré par FLOBERT et BRISSE en date du 10/05/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2019/03179 en date du 09/10/2019 en matière d'obligation d'Information Acqureur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

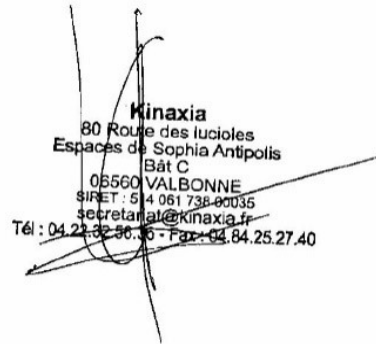
Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels et par la réglementation du PPRn Mouvement de terrain approuvé le 21/11/2018. Le bien se situe dans une zone verte d'aléa faible (B3).

Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.

- Le risque Inondation Par ruissellement et coulée de boue et par le PPRn Inondation prescrit le 09/07/2001.

A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.



## Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° 2019/03179 du 9 octobre 2019
- > Cartographies :
  - Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, prescrit le 01/08/2001
  - Cartographie réglementaire du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 21/11/2018
  - Cartographie réglementaire de la sismicité

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

Direction de la coordination des politiques  
publiques et de l'appui territorial

Direction régionale et interdépartementale de  
l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France

Bureau de l'environnement et des procédures  
d'utilité publique

Pôle interdépartemental de prévention  
des risques naturels

**Arrêté n° 2019/03179 du 9 octobre 2019**  
**relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens**  
**immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la**  
**commune de l'Hay-les-Roses**

LE PREFET DU VAL DE MARNE  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite**

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27, R. 563-4 et D. 563-8-1 ;
- VU** le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;
- VU** l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;
- VU** l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2001/2440 du 9 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention du Risque inondation et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2001/2822 du 1er août 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles « affaissements et effondrements de terrain » ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2018/3846 du 21 novembre 2018 portant approbation du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2015/2383 du 31 juillet 2015 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de l'Hay-les-Roses ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2019/2115 du 10 juillet 2019, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Val-de-Marne modifiant l'arrêté 2015/2362 du 31 juillet 2015 ;

**CONSIDÉRANT** l'obligation d'information prévue à l'article R. 125-23 du code de l'environnement

**SUR** la proposition de la Secrétaire générale de la préfecture ;

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : L'arrêté n°2015/2383 est abrogé.

**ARTICLE 2 :** L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique à la commune de l'Haÿ-les-Roses, en raison de son exposition aux risques naturels prévisibles suivants :

- inondation et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain,
- mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain,
- mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

**ARTICLE 3 :** Les documents de référence aux risques naturels auxquels la commune est exposée sont :

- l'arrêté préfectoral n°2001/2440 du 9 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles « inondation et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain »,
- l'arrêté préfectoral n°2001/2822 du 1<sup>er</sup> août 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles « affaissements et effondrements de terrain »,
- l'arrêté préfectoral n°2018/3846 du 21 novembre 2018 portant approbation du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

**ARTICLE 4 :** 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 d'information annexé au présent arrêté. Ce dossier comporte :

- une fiche synthétique sur laquelle sont recensés les risques sur le territoire de la commune ainsi que les documents de référence correspondants. Ce document donne également toute indication sur la nature et sur l'intensité de ces risques,
- une cartographie délimitant, pour chaque risque, les zones exposées sur le territoire de la commune.

Lorsqu'un plan de prévention est prescrit, les cartographies sont fournies à titre indicatif en fonction des connaissances. Le périmètre à considérer pour l'information des acquéreurs et des locataires est, jusqu'à l'approbation du plan, le périmètre délimité dans l'arrêté préfectoral qui a prescrit l'élaboration de ce plan.

**ARTICLE 5 :** Les présentes dispositions sont systématiquement mises à jour lors de l'entrée en vigueur, pour la commune de l'Haÿ-les-Roses, de tout 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, ou lorsque des informations nouvelles permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposée tout ou partie de la commune faisant l'objet d'un de ces plans.

**ARTICLE 6 :** Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier d'information et les documents de référence qui s'y rattachent seront adressés au Maire de l'Haÿ-les-Roses, aux fins d'affichage en mairie ainsi qu'à la Chambre départementale des notaires. Ils pourront être consultés, sur demande, en mairie, en préfecture ainsi que dans les sous-préfectures de Nogent-sur-Marne et de l'Haÿ-les-Roses. Ils seront mis en ligne sur le site Internet de la préfecture du Val-de-Marne :

<http://www.val-de-marne.pref.gouv.fr>.

Mention de la publication du présent arrêté et des modalités de sa consultation sera insérée dans un journal diffusé dans le département du Val-de-Marne.

**ARTICLE 7 :** Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté préfectoral n°2015/2383 du 31 juillet 2015, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de l'Haÿ-les-Roses.

**ARTICLE 8 :** La Secrétaire générale de la préfecture du Val-de-Marne, les Sous-Préfets de Nogent-sur-Marne et de l'Haÿ-les-Roses, le Maire de l'Haÿ-les-Roses, le Président de la Chambre interdépartementale des notaires pour Paris, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne et le Directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie Île-de-France, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Pour le Préfet et par délégation,  
le Directeur régional et interdépartemental  
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

SIGNE

Jérôme GOELLNER

# L'HAY-LES-ROSES

## Risque Mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain



Zone d'anciennes carrières



Echelle : 1 / 10 000




Sources : fond de plan IGN, 1990 et Plan des servitudes du PLU.

# L'HAY-LES-ROSES

## Zonage réglementaire

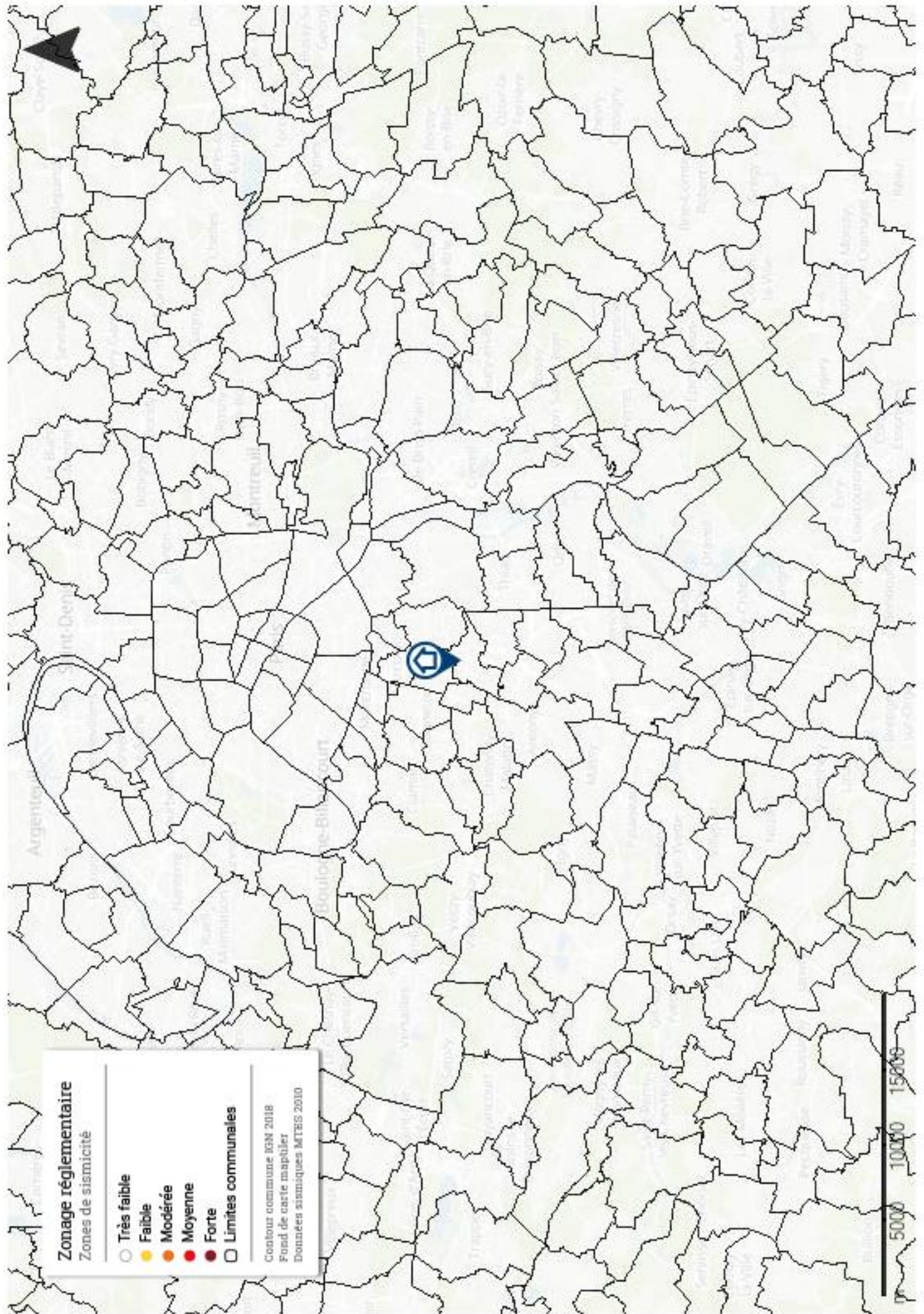


### Légende :

-  Zone bleue foncée, fortement exposée (B1)
-  Zone bleue claire, moyennement exposée (B2)
-  Zone verte, faiblement exposée (B3)

Echelle : 1 / 15 000





## Références cadastrales

C121	C122
C123	C124
C125	C127
C226	C227
C120	C117
C118	C119

# Etat des Nuisances Sonores Aériennes

En application de l'article L112-11 du code de l'Urbanisme

Document réalisé par un expert

N° Commande : 6946907 Création : 10/05/2023

Commanditaire : Sandrine REVEILLON

## Référence du bien

### Vendeur :

SCCV HAY POINTE DU  
CALVAIRE

### Acquéreur :

-

### Adresse du bien :

2,4,6,8,10, 12 14 rue Gabriel Péri  
et 1, 3, 5 et 7 Avenue du Général  
de Gaulle

94240 L'HAY-LES-ROSES  
Parcelle(s) : C0117, C0118, C0119,  
C0120, C0121, C0122, C0123,  
C0124, C0125, C0127, C0226,  
C0227

Parcelle(s) inconnue(s) :  
C0117, C0118, C0119, C0120,  
C0121, C0122, C0123, C0124,  
C0125, C0127, C0226, C0227

### Lot(s) :

-



## Synthèse

### Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.

Réserves :

Document délivré à titre indicatif sur la situation du bien au regard d'un éventuel PEB à la promesse de vente, ou à défaut, à l'acte authentique. Les parcelles dites "inconnues" ne sont pas prises en compte par le système pour juger de l'exposition du bien aux éventuels PEB. La qualité des données publiques utilisées pour apporter la ou les réponses étant limitée, En ce sens la société KINAXIA ne peut être considérée comme responsable de la mauvaise qualité d'un plan cadastral et des éventuelles erreurs d'interprétation qui pourraient en découler.

Sophia Antipolis,  
le 10/05/2023

**KINAXIA**  
80 route des Lucioles  
Espaces de Sophia Bât C  
06560 VALBONNE  
SIRET 514 061 738 00035  
Tél : 0805.95.20.20  
urba@kinaxia.fr

## Etat des Nuisances Sonores Aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Adresse de l'immeuble	Code postal ou Insee	Commune
2,4,6,8,10, 12 14 rue Gabriel Péri et 1, 3, 5 et 7 Avenue du Général de Gaulle	94240 L'HAY-LES-ROSES	

### Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB <sup>1</sup> Oui  Non

Révisé  Approuvé  Date  /  /

<sup>1</sup> Si Oui, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation <sup>2</sup> Oui  Non

<sup>2</sup> Si Oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui  Non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB <sup>1</sup> Oui  Non

Révisé  Approuvé  Date  /  /

<sup>1</sup> Si Oui, nom de l'aérodrome :

### Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

Zone A <sup>1</sup> (forte)  Zone B <sup>2</sup> (forte)  Zone C <sup>3</sup> (modérée)  Zone D <sup>4</sup>

<sup>1</sup> intérieur de la courbe d'indice Lden 70

<sup>2</sup> entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62

<sup>3</sup> entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55

<sup>4</sup> entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

### Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de .....  
peut être consulté à la mairie de la commune de .....  
où est sis l'immeuble.

Réalisé le 10/05/2023

Vendeur

date / lieu

Acquéreur

