

DOSSIER DE RESERVATION

Les Hauts de Maristella

Documents à joindre :

- ☐ Contrat de réservation avec lettre de banque complétée et signée : **X 3**
- ☐ Fiche particulière : **X 3**
- ☐ Mandat de gestion locative : **X 3**
- ☐ Descriptif : **X 3**
- ☐ Kit cuisine (facultatif) : **X 3**
- ☐ Plan du lot : **X 3**
- ☐ Plan de masse : **X 3**
- ☐ Plan de parking : **X 3**
- ☐ Etat des risques : **X 3**
- ☐ Echéanciers appel de fonds : **X 3**
- ☐ Fiche d'état civil
- ☐ Chèque de réservation : 1500€ à l'ordre de la SCI MARSEILLE 14° Ch.Du Four de Buze (non barré et sans annotations). **Le chèque de réservation est encaissé.**
- ☐ Copie de la carte d'identité des acquéreurs
- ☐ Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif)

**Tous les documents doivent être complétés intégralement.
Chaque acquéreur doit les parapher sur chaque page et en signer la dernière.**

Pensez à valider votre option :

Adressez nous par fax la copie du chèque ainsi que la 1ère et dernière page du contrat de réservation signées et complétées.

Nom client :

N°lot :

Nom conseiller :

Le

Société :

Signature :

KAUFMAN & BROAD

« Les Hauts de Maristella »

MARSEILLE (13014)

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RÉSERVATION

(préalable à une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

SCI MARSEILLE 14^e – 41, CHEMIN DU FOUR DE BUZE, société civile de construction vente, immatriculée au RCS de Nanterre, sous le n° 494 779 085, dont le siège social est situé à NEUILLY SUR SEINE CEDEX (92207) – 127, avenue Charles de Gaulle ou toute société qui s'y substituerait,

Elle-même représentée par Monsieur Marc SPEISSER, Directeur d'Agence KAUFMAN & BROAD Marseille, domiciliée Le Silo, 35 Quai du lazaret, 13.002 MARSEILLE.

Lui-même représenté par Monsieur Eric PERO ou Monsieur Patrick MARTINS dument habilités,

Ci-après dénommé "LE RÉSERVANT"

D'une part,

ET :

M / Mme / Société (n°RCS obligatoire)

.....

.....

.....

Ci après dénommés ensemble "LE RÉSERVATAIRE"

D'autre part,

EXPOSE

Le RÉSERVANT se propose de réaliser un ensemble immobilier, « **Les Hauts de Maristella** » situé sur la commune de MARSEILLE (13).

Le RÉSERVANT a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, administratif (obtention permis de construire, recours des tiers, acquisition des terrains), commercial, technique et financier.

Ainsi, si l'appréciation des études poursuivies fait apparaître, pour quelque cause que ce soit, que l'opération ne peut être menée à bien dans le respect des objectifs d'origine, le RÉSERVANT pourra être amené à modifier le projet ou y renoncer, ce que le RESERVATAIRE accepte par avance.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

- Le RÉSERVANT s'engage à réserver au profit du RÉSERVATAIRE, les biens spécifiés à l'article 2, en contrepartie du versement par le RÉSERVATAIRE du dépôt de garantie visé à l'article 5 du présent contrat, le tout dans les conditions qui suivent.
Le présent contrat est soumis aux conditions des articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et l'Habitation.
- Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il se réserve, néanmoins, dans le cadre de sa commercialisation, le droit de proposer à des investisseurs ou des bailleurs, la « vente en bloc » de l'opération, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

Le présent contrat sera en conséquence caduc en cas de signature entre le RESERVANT et un investisseur, personne physique ou morale unique, d'un contrat de réservation portant sur l'ensemble de l'opération en vue de sa « vente en bloc »

Le RESERVANT informera le RESERVATAIRE de cette « réservation en bloc » dans le délai d'un mois de ladite réservation, et lui remboursera le dépôt de garantie, sans que le RESERVATAIRE puisse prétendre à aucune autre indemnité.

- Il est rappelé que le RESERVANT n'envisage qu'une opération de construction/vente des biens réservés aux présentes et que sa responsabilité ne saurait en aucun cas être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le RESERVATAIRE auprès d'un tiers au présent contrat concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées de son opération immobilière (notamment contrat de gestion locative, garanties locatives, garantie revente, etc...)

ARTICLE 2 - DESIGNATION

La réservation, objet du présent contrat, porte sur :

2.1. Description de l'opération :

L'ensemble immobilier situé Chemin du Four de Buze, 13014 MARSEILLE, est composé de 3 bâtiments (RdJ à R+4), élevé sur 1 niveau de sous-sols, comprenant 144 logements collectifs.

Le réservataire reconnaît avoir été mis en mesure de prendre connaissance et de pouvoir apprécier la situation et l'environnement dudit programme.

2.2. - Consistance des biens réservés :

- Dans le Bâtiment.....
- Un appartement n° à l'étage

de type,

d'une surface habitable approximative de m², comportant pièces

principales, entrée, cuisine, salle(s) de bains, cabinet de toilette (WC),

dégagement, rangement.

- Parking(s) n° situé(s) au sous-sol
au rez-de-jardin
à l'extérieur

La consistance du bien réservé résulte en outre du plan de celui-ci annexé au présent contrat et dont le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire.

En cas de contradiction, la description figurant au présent contrat prévaudra sur tout autre document.

2.2. - Qualité de la construction

Celle-ci résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, annexée au présent contrat et dont le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire et qui comprend :

- l'indication à titre prévisionnel de la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements privatifs,
- l'indication à titre prévisionnel des éléments d'équipements collectifs qui présenteront une utilité pour les biens réservés.

2.3 - Situation Administrative

Un permis de démolir n°13055.07.N.0274.PD.P0 a été délivré le 11 octobre 2007 par arrêté municipal.

Un permis de construire n°13055 09 N 0660 PC P0 a été délivré le 8 juillet 2009 par arrêté municipal.

Ce permis de construire est aujourd'hui purgé de tout recours administratif ou gracieux.

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant du permis de construire et de ses modifications éventuelles, ainsi que du règlement de copropriété et, le cas échéant, de la division en volumes et/ou de l'Association Syndicale Libre que le RESERVANT établira, le RESERVATAIRE étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR

3.1. - Prix

3.1.1. - Montant

La vente des biens immobiliers ci-dessus désignés aura lieu moyennant le prix, stipulé non révisable, de :

.....€

(.....€),

Toutes Taxes Comprises (T.V.A. à 19.6 %) ; étant précisé que la vente se réalisera en tenant compte de la Taxe sur la Valeur Ajoutée en vigueur au jour de la réalisation de la vente.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il pourra opter pour l'option du paiement de la TVA sur les encaissements, prévue à l'article 252 de l'Annexe 2 du C.G.I. qui dispose :

"Lorsque le règlement du prix se fait par acomptes, le paiement de la taxe peut se faire au fur et à mesure de leur encaissement dès lors que le redevable a présenté des garanties de recouvrement. Dans ce cas, aucun remboursement de taxe déductible ne peut être effectué avant le dernier encaissement.

L'acquéreur ne peut déduire la taxe qu'au fur et à mesure des versements".

Ce prix se décompose de la façon suivante :

MAJ 02/09/09
MAJ 02/12/09
MAJ 25/02/10 / MAJ 14/06/10

KAUFMAN & BROAD

Appartement :

Parking :

3.1.2. – Contenu du prix

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de timbre et de publicité foncière qui resteront à la charge de l'acquéreur,
- les frais et charges de prêts sollicités par le RÉSERVATAIRE,
- le coût des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RÉSERVATAIRE,
- le montant de tous impôts et taxes, participations et autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés,
- les charges de copropriété à compter de la mise à disposition du lot à l'acquéreur,
- les frais d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, que le RESERVATAIRE devra régler le jour de la signature de l'acte authentique, ce dont il reconnaît avoir été informé.

3.1.3. – Modalités de paiement du prix

Ce prix sera payé conformément à l'échelonnement qui suit :

✓	1.500 € A la réservation		
✓	25 % A l'ouverture du chantier	soit	30 % en cumul
✓	5 % Fondations achevées	soit	35 % en cumul
✓	20 % Achèvement Plancher bas RDC	soit	55 % en cumul
✓	10 % Achèvement Plancher bas 2^{ème} étage	soit	65 % en cumul
✓	5 % Mise hors d'eau	soit	70 % en cumul
✓	10 % Achèvement Menuiseries extérieures	soit	80 % en cumul
✓	10 % Achèvement Cloisonnement intérieur	soit	90 % en cumul
✓	5 % Achèvement des travaux	soit	95 % en cumul
✓	5 % A la livraison	soit	100 % en cumul

En cas de réalisation de la vente, les 5 % du prix, versés à titre de dépôt de garantie du présent contrat, s'imputeront sur le premier terme de paiement.

Par ailleurs, la fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente, sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément à l'échelonnement ci-dessus.

Les fractions du prix restant à payer seront réglées dans un délai de huit jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

Les fractions faisant l'objet d'appels de fonds ne portent pas intérêt, mais tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une indemnité de 1 % de la somme exigée par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

Tout versement effectué s'imputera par priorité sur le paiement des intérêts.

3.2. – Financement de l'acquisition

Le RÉSERVATAIRE se propose de financer l'acquisition des biens objet de la présente réservation au moyen :

- de fonds propres d'un montant de €,
- d'un prêt d'un montant de €,
consenti par..... pour une durée de,
- d'un prêt d'un montant de €,
consenti par..... pour une durée de,
- d'un prêt d'un montant de €,
consenti par..... pour une durée de,

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que la cession de son premier rang de privilège de vendeur au profit des établissements financiers ne pourra intervenir qu'à la double condition que les fonds propres de l'ACQUEREUR soient utilisés au paiement des premiers appels de fonds, préalablement à la libération du ou des prêt(s) et que les établissements financiers s'engagent à libérer, sans conditions et sur simple présentation des appels de fonds, l'intégralité des fonds empruntés entre les mains du VENDEUR.

De même, la renonciation à l'action résolutoire du VENDEUR n'interviendra qu'à compter de la libération intégrale des fonds propres entre les mains du vendeur.

A titre de condition essentielle de la réservation, RÉSERVANT et RÉSERVATAIRE conviennent que :

- a) Le RÉSERVATAIRE s'oblige à déposer la ou les demandes de prêts dans un délai de 15 jours à compter de ce jour et à en justifier au RÉSERVANT.
- b) Il s'oblige à notifier au RÉSERVANT les offres ou refus de prêts en réponse à ses demandes, dès leur obtention et dans un délai expirant au plus tard 30 jours après la signature du présent contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne remplirait pas les obligations mises à sa charge ci-dessus, le RESERVANT pourra, si bon lui semble et après mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours, résilier le présent contrat et retrouver la libre disposition du bien.

Dans le cas où le RÉSERVATAIRE se verrait refuser le ou les prêts spécifiés dans le présent article, ce dont il devra justifier par lettre émanant du ou des organismes prêteurs, il notifiera alors au RÉSERVANT, dans les 8 jours de cette information, par lettre recommandée avec avis de réception. Le RESERVANT pourra alors, le cas échéant, dans les 8 jours suivant la réception de cette notification, proposer au RESERVATAIRE de déposer auprès d'un autre organisme bancaire ou financier spécifique une nouvelle

demande de prêt. En cas de proposition de prêt dans les conditions du présent contrat, émise par cet organisme, le RESERVATAIRE s'engage à le souscrire.

En cas de refus de prêt, et sous réserve de l'article qui suit, le RÉSERVANT remboursera alors le dépôt de garantie et reprendra la libre disposition des biens objet du présent contrat.

Cependant, si le défaut d'obtention du prêt (des prêts) résulte de la faute du RESERVATAIRE (notamment s'il a négligé d'en faire la demande dans les délais ci-dessus indiqués ou de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, l'offre reçue), le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT en application de l'article 1178 du code civil suivant lequel "la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement".

3.3. – Délai prévisionnel de livraison

Le RÉSERVANT indique que les biens faisant l'objet du présent contrat devraient être achevés au plus tard le :

1^{er} trimestre 2012 au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette date prévisionnelle pourra être recalée jusqu'à l'acte de vente en fonction de l'avancement réel de l'opération, ce dont le RESERVANT informera le RESERVATAIRE au plus tard lors de la notification du projet de contrat de vente notarié.

Ce délai prévisionnel est donné sous réserve de la survenance d'un cas de force majeure, de cas fortuit ou de fait d'un tiers, et des causes légitimes de prolongation de délai, ci-après contractuellement définies, et justifiées par la présentation d'une attestation établie par le maître d'œuvre de l'opération :

les intempéries définies par les états justificatifs édités par la Chambre Syndicale des Entrepreneurs de Construction ou, à défaut, par les relevés de la station météorologique la plus proche ; les grèves générales ou partielles affectant le chantier, les entreprises ou les fournisseurs ; les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes ; les accidents de chantier ; les retards consécutifs aux sauvegardes, redressements ou aux liquidations judiciaires des entreprises intervenant sur le chantier ou des fournisseurs ; des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ; les retards imputables aux concessionnaires gaz, électricité, téléphone, eaux, les retards provenant d'anomalie du sous-sol (vices du sol, archéologie, pollution, inondation) ; retards de paiement de l'acquéreur, demande de travaux modificatifs de l'acquéreur.

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à deux fois celui pour lequel l'évènement considéré aurait eu une incidence sur la poursuite des travaux.

La non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoqués par le RÉSERVATAIRE comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront habitables ou utilisables en conformité de leur destination, conformément aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation.

3.4. – Autres conditions de la vente à intervenir

La vente des biens objet de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en état futur d'achèvement en application des dispositions de l'article L.261-3 du Code de la Construction et l'Habitation, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles ci-après précisées :

- la vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement, prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et l'Habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R.261-21 du Code de la Construction et l'Habitation, cela sans le concours de l'acquéreur, comme il est dit à l'article R.261-23 du même Code,
- le vendeur conservera les pouvoirs du Maître d'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction ou l'obtention du certificat de conformité.
- la vente aura lieu avec garantie de contenance de terrain, de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences inférieures ou égales à 5 % en plus ou en moins de surface ou des cotes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation,
- l'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation, des biens objet de la réservation et le paiement du solde du prix,
- Le RESERVATAIRE devra confirmer ses choix contractuels auprès du SHOW ROOM de KAUFMAN & BROAD de Marseille, Le Silo, 35 Quai du Lazaret, Marseille 2^e, par un document signé des deux parties, dans un délai maximum de 45 jours de la convocation faite par le RESERVANT. Il devra, dans ce même délai de 45 jours, effectuer, le cas échéant, le choix de ses aménagements complémentaires par la régularisation de contrat d'options et travaux modificatifs séparés, étant rappelé qu'ils sont proposés sous réserve de leurs adaptations techniques et du stade d'avancement de travaux du bien concerné. En cas de non remise d'un contrat, de choix/options/travaux modificatifs, signé à la date fixée par le RESERVANT, les prestations demandées ne seront pas confirmées et les choix seront alors strictement contractuels. De même le RESERVANT se laisse la possibilité de reporter le délai de livraison d'un trimestre en cas de modifications ou options entraînant des modifications majeures du planning d'avancement des travaux, en prenant soin d'en prévenir préalablement le RESERVATAIRE. Le coût des options et travaux modificatifs devra être intégralement réglé au plus tard le jour de la livraison et remise des clés.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

ARTICLE 4 : REALISATION DE LA VENTE

MAJ 02/09/09
MAJ 02/12/09
MAJ 25/02/10 / MAJ 14/06/10

KAUFMAN & BROAD

En application des dispositions de l'article R.261-30, le RÉSERVANT notifiera au RÉSERVATAIRE le projet d'acte de vente, avant la date de la signature de cet acte.

La date à laquelle la vente pourra être conclue interviendra au plus tard le

..... et sera reçue par :

Maître REY
62-64, rue Montgrand
13006 MARSEILLE

Faute, par le RESERVATAIRE, d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le RESERVANT, sommation sera faite au RÉSERVATAIRE de se présenter aux jours et heures fixés devant le notaire ci-dessus désigné, étant convenu que :

- le défaut de présentation au rendez-vous de signature,
 - le refus de signer,
 - l'absence de versement de la partie du prix alors exigible,
- toute demande formulée par le RÉSERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation, vaudront renonciation de la part du RÉSERVATAIRE à la réalisation de l'acte de vente.

Le RÉSERVANT pourra disposer alors librement des biens faisant l'objet de la présente réservation et le dépôt de garantie prévu à l'article 5 lui restera définitivement acquis.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial ouvert à son nom à SCI MARSEILLE XIV Ch. du Four de Buze, compte réservataire :

la somme de : 1.500,00 € (mille cinq cent euros)

au moyen d'un chèque n° :

tiré sur :,

représentant 5% du prix de vente, le délai de réalisation de la vente n'excédant pas 1 an.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'au dénouement du contrat de réservation selon les hypothèses suivantes :

- 1) Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix de vente,
- 2) Cette somme sera restituée au RÉSERVATAIRE, dans les trois mois de sa demande faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le cas prévu à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous.
- 3) Cette somme sera acquise au RESERVANT qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE renonce à signer l'acte de vente, pour une raison autre que celles indiquées au précédent paragraphe.

ARTICLE 6 – REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Conformément à l'article R 261-27 du code de la construction et de l'habitation, les articles R. 261-28 à R. 261-31 de celui-ci sont reproduits ci-dessous :

ARTICLE R. 261-28

"Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix 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 le 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 RESERVANT doit notifier si nécessaire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte."

ARTICLE R. 261-31

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

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

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

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

ARTICLE 7 : INFORMATIONS SUR L'ETAT DES RISQUES

La commune de Marseille, sur le territoire de laquelle est situé le bien objet des présentes est listée par arrêté. L'état des risques naturels et technologiques est annexé aux présentes

ARTICLE 8 - FORMALITES

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le RÉSERVANT élit domicile en son siège et le RÉSERVATAIRE en sa demeure sus indiquée.

Les notifications seront valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 9 - RAPPEL DES PIECES REMISES

Le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu les plans des biens immobiliers réservés, ainsi qu'une notice descriptive sommaire des parties privatives et communes annexée au présent contrat.

ARTICLE 10 - FACULTE DE RETRACTATION

Notification

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la rédaction que lui a donnée l'article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le RÉSERVATAIRE, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter, à son seul gré et sans avoir à fournir quelque justification que ce soit quant à sa décision, dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, si cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Afin de permettre au RÉSERVATAIRE d'exercer, le cas échéant, la faculté de rétractation qui lui est ainsi offerte par le texte précité, le présent acte lui sera notifié 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.

Sera notamment considéré comme moyen présentant des garanties équivalentes, la signification par les soins d'un huissier de justice. Dans cette hypothèse, le délai de sept jours courra à compter du lendemain de cette signification.

En cas de rétractation dans le délai précité, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.

Pour la notification des présentes, le RÉSERVATAIRE élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

CONDITION D'EXERCICE DE LA RETRACTATION

La faculté de rétractation devra être exercée par le RÉSERVATAIRE auprès du RESERVANT dans les mêmes formes que la notification de l'acte, et à l'intérieur du délai

précité. Pour la notification éventuelle de la rétractation, le réservant élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

RESTITUTION DES FONDS VERSES

En cas de rétractation, le dépositaire des fonds versés par le RÉSERVATAIRE devra les restituer à ce dernier dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception ou de la copie de la signification au réservant.

ARTICLE L.271-1

« Pour tout acte sous seing privé 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 sept 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'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse. »

ARTICLE L.271-2

« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière.

Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.

Est puni de 30.000 €uros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

ARTICLE 11 - APPLICATION DE LA LOI N° 78-17 DU 6 JANVIER 1978 RELATIVE A L'INFORMATION, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTES

Le RÉSERVATAIRE est informé de l'utilisation par le RÉSERVANT des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat pour la tenue d'un fichier commercial informatique.

Les personnes destinataires de ces informations sont au sein de la Société réservante :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif et leurs supérieurs hiérarchiques,
- les services chargés du contrôle (exemple : Commissaire aux Comptes),
- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille des informations pour l'exécution du contrat,
- les organismes publics dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société qui collecte les informations,
- les auxiliaires de Justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Toutefois, le RÉSERVANT se réserve la possibilité de céder ces informations à d'autres personnes en vue de l'utilisation de ce fichier pour des finalités exclusivement commerciales.

Le RÉSERVATAIRE est informé de ce que celui-ci dispose :

- d'un droit d'accès à ces informations à exercer dans les conditions des articles 34 et suivants de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions 36 à 38 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 26 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

ARTICLE 12 – RAPPEL DES REGLES DE SECURITE : INTERDICTION DE PENETRER SUR LE CHANTIER

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que le chantier de construction est soumis à des règles particulières et que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de

responsabilité, toute visite du chantier et des biens réservés est interdite aux personnes étrangères aux entreprises et à la maîtrise d'œuvre.

Le RESERVANT organisera le cas échéant des visites des biens réservés, en concertation avec les entreprises, la maîtrise d'œuvre et le coordonnateur Sécurité Protection Santé, afin de garantir au RESERVATAIRE les meilleures conditions de sécurité.

Le RESERVATAIRE sera informé des date et heure de ces visites par courrier et s'engage à ne pas pénétrer dans l'enceinte du chantier hors ces visites organisées par le RESERVANT.

ARTICLE 12 - FACULTE DE SUBSTITUTION

Le RESERVANT pourra substituer toutes sociétés de son choix, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

Pièces annexes :

- plan de l'appartement
- plan du stationnement
- notice descriptive

Fait à, Le
(en TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX)

LE RÉSERVATAIRE

M

LE RÉSERVANT

NOM _____
PRENOM _____
ADRESSE _____

SOCIETE GENERALE

AFFAIRE « LES HAUTS DE MARISTELLA »
MARSEILLE 14e

OBJET **DEPOT DE GARANTIE**

Madame, Monsieur,

Nous avons réservé auprès de SCI Marseille 14^e - 41 Chemin du Four de Buze c/o KAUFMAN & BROAD Méditerranée – Le Silo – 35 Quai du Lazaret – 13304 MARSEILLE CDX 02

() appartement(s) de () pièce(s) principale(s) avec ses annexes,
portant le(s) numéro(s) _____ au plan.

() parking extérieur portant le numéro _____ au plan

() parking couvert portant le numéro _____ au plan

dépendant de l'ensemble immobilier projeté à MARSEILLE 14^e, 41, Chemin du Four de Buze, dénommé « LES HAUTS DE MARISTELLA ». Conformément aux termes de cette réservation, dont la Société susvisée vous donnera connaissance, je vous demande de bien vouloir m'ouvrir, dans vos livres, un compte spécial « dépôt de garantie » en conformité avec l'Article 11 de la Loi n°67-3 du 3 janvier 1967.

Je vous remets, ci-joint, à l'ordre de la SCI Marseille 14^e - 41 Chemin du Four de Buze, un

chèque de Euros :

tiré sur : _____

dont je vous demande de bien vouloir créditer ce compte.

Je vous prie, et à titre d'instruction irrévocable, de donner à cette somme l'une des affectations prévues par cette réservation, soit restitution à mon profit en totalité dans le cas prévu à l'Article R261-31 du C.C.H., soit versement en totalité à la Société Venderesse pour imputation sur la partie payable comptant du prix en cas de réalisation de la vente, soit versement à la Société à titre d'indemnité d'immobilisation dans les autres cas.

Je vous confirme que le versement à la Société Venderesse devra être opéré, soit sur mes instructions données lors de la signature de l'acte de vente, soit sur sa seule notification dans les autres cas, notamment si je n'appose pas ma signature sur cet acte à l'expiration du délai qui m'aurait été fixé.

Vous en remerciant par avance,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



MANDAT DE GÉRANCE N°

(Articles 1984 et suivants du Code civil, loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, ci-après dénommés «LE MANDANT» et «LE MANDATAIRE»

LE MANDANT⁽¹⁾

LE MANDATAIRE⁽²⁾

La SAS OTIM IMMOBILIER dont le siège est sis 20 AVENUE DE CORINTHE 13006 MARSEILLE représentée par Monsieur Jean-Luc CHAUVIN son Président Directeur Général - Titulaire de la carte professionnelle n° A06-2864, délivrée par la Préfecture des Bouches du Rhône, portant la mention "Gestion Immobilière", Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, sous le n° 83 B 407 - APE 6832A. Garantie pour un montant de 3.020.000,00 euros par la Caisse de Garantie de l'Immobilier - CGAIM - 89 rue La Boétie - 75008 PARIS, sous le n°22922Q. Assurée en Responsabilité Civile Professionnelle par les AGF - Police N° 40.419.380

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) tant activement que passivement.

DÉSIGNATION

Les Hauts de MARISTELLA
41 Rue du Chemin du four de BUZE
13014 MARSEILLE

USAGE

HABITATION

Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe des sujétions particulières, notamment d'ordre réglementaire, concernant le(s) bien(s) géré(s) (limitation à la fixation du loyer, plafond de ressources...).

En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet, d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...) ni d'aucune procédure collective, et notamment de redressement ou de liquidation judiciaires, et que les biens, objets du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Si les biens ci-dessus désignés sont vacants lors de la signature, les conditions de leur location figurent en annexe au présent mandat.

Le mandant s'oblige également à faire connaître au mandataire toute modification se rapportant à la propriété du bien (démembrement, usufruit, etc.) intervenant au cours du présent mandat.

En outre, le mandant déclare qu'à sa connaissance :

PARAPHES

(1) Nom, prénom, date et lieu de naissance, domicile, profession, nationalité, date et lieu de mariage, régime matrimonial, indivision (citer les indivisaires), SCI, PACS...

(2) Il s'agit du titulaire de la carte professionnelle, avec indication de la personne habilitée à signer :

- personne physique : préciser nom, prénom, registre du commerce et des sociétés (ville), n° identification SIREN;

- personne morale : préciser la raison sociale, forme juridique, capital social, nom et prénom du responsable signataire, registre du commerce et des sociétés (ville), n° identification SIREN.

Lorsque le mandataire possède des liens de nature capitalistique et/ou juridique avec des banques ou sociétés financières, le mentionner et préciser le(s) nom(s) de ce(s) établissement(s).

(3) Préciser la raison sociale et l'adresse du garant.

☒ Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

☐ Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine⁽¹⁾
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L 125-2 ou technologiques visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

1 - MISSION – POUVOIRS

En conséquence du présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir, pour son compte et en son nom, tous actes d'administration notamment :

GESTION DES LOYERS :

- encaisser, percevoir tous loyers, charges, dépôts de garantie (dépôts dont le mandataire demeurera détenteur), indemnités d'occupation et d'assurances, provisions et plus généralement toute somme ou valeur relative au(x) bien(s) géré(s) ;
- donner quittance, reçu et décharge, et corrélativement donner mainlevée de toute saisie, opposition et cautionnement ;
- procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment payer les charges de copropriété, acquitter sur demande expresse du mandant les sommes dues au titre des impositions et taxes, les récupérer éventuellement auprès des locataires ;
- procéder à la révision des loyers.

PROCEDURES DE RECOUVREMENT :

En cas de difficulté ou à défaut de paiement du locataire, le mandant donne mandat exprès au mandataire qui l'accepte, de diligenter tant en demande qu'en défense toutes saisies, actions judiciaires, tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces. Le mandataire ne peut représenter le mandant devant le tribunal d'instance et la juridiction de proximité en vertu des dispositions de l'article 828 du code de procédure civile. En cas de déclaration de créances, le mandataire devra détenir un mandat spécial.

Tous frais et débours générés par un incident de paiement ou plus généralement générés dans le cadre de l'exécution du présent mandat seront supportés par le mandant.

GESTION DES TRAVAUX :

- faire exécuter toutes réparations incombant au mandant dont le montant ne dépasse pas 50 % du loyer mensuel (le loyer mensuel est celui en vigueur au jour des travaux) et celles plus importantes mais URGENTES, en aviser rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires ;
- pour tous les autres travaux, les faire exécuter après accord écrit du mandant ;
- s'adjoindre le concours d'un maître d'œuvre ou d'un technicien, si le mandataire le juge nécessaire et après accord écrit du mandant ;
- en régler les factures dans la limite des fonds disponibles.

CHANGEMENT DE LOCATAIRE :

- rechercher des locataires, louer et relouer le(s) bien(s) après avoir avisé le mandant de la vacance du ou des bien(s), renouveler les baux, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos ;
- substituer, faire appel à tout concours et faire tout ce qu'il jugera utile en vue de procéder à la recherche de locataires et de mener à bonne fin la conclusion de la location des biens sus désignés ;
- faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location ou à la relocation, effectuer toute publicité à sa convenance (photos, panonceaux...) et plus généralement mettre en œuvre les moyens qu'il jugera nécessaires en vue de réaliser la mission confiée et l'insertion dans tout fichier Internet notamment ceux de la FNAIM : fnaim.fr et fnaim.com, ;
- rédiger tous engagements exclusifs de réservation, baux, avenants – ou leurs renouvellements – les signer à l'exception de ceux qualifiés d'actes de disposition (baux commerciaux, ruraux...) ;
- donner et accepter tous congés⁽²⁾ ;
- dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux.

Si le présent mandat porte sur des biens dont la location est soumise au statut des baux commerciaux ou ruraux ou à tout autre statut en vertu duquel la conclusion ou le renouvellement du contrat est qualifié d'acte de disposition, le mandataire ne pourra relouer ou donner congé aux fins d'offre de renouvellement sans avoir, au préalable, avisé le mandant et obtenu son accord exprès en ce qui concerne les conditions essentielles du nouveau contrat, notamment le montant du nouveau loyer proposé. Il en est de même pour les conditions essentielles nécessaires à l'acte de refus de renouvellement.

Il est ici expressément convenu que si le mandant décide de ne pas relouer les locaux objets des présentes, il deviendra gardien juridique desdits locaux dès qu'il sera informé de leur libération et au plus tard à l'expiration du délai de préavis du locataire.

ENGAGEMENT DE NON-DISCRIMINATION :

Il est ici rappelé que constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes en raison de leurs origine, sexe, situation de famille, grossesse, apparence physique, patronyme, état de santé, handicap, caractéristiques génétiques, mœurs, orientation sexuelle, âge, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

PARAPHES

(1) Indiquer l'origine du sinistre.

(2) Attention aux congés ouvrant un droit de préemption au locataire.

Le mandataire informe le mandant que toute discrimination commise à l'égard d'une personne est ainsi punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende (article 225-2 du code pénal).

En conséquence, les parties prennent l'engagement exprès de n'opposer à un candidat à la location des présents biens aucun refus fondé sur un motif discriminatoire au sens de l'article 225-1 du code pénal.

Par ailleurs, le mandant s'interdit expressément de donner au mandataire des directives et consignes, verbales ou écrites, tendant à refuser la location pour des motifs discriminatoires au sens de l'article 225-1 du code pénal.

ASSURANCES :

- à la demande du mandant, souscrire, signer ou résilier tout contrat d'assurance relevant de la gestion courante du bien ou encore de sa protection, mettre en œuvre les garanties accordées par le contrat ;
- à cet effet, faire toute déclaration de sinistre, en assurer la gestion et en percevoir toutes indemnités versées par les compagnies d'assurance.

AUTRES DISPOSITIONS :

Par ailleurs, le mandant autorise expressément le mandataire à :

- établir ou faire établir aux frais du mandant tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous documents indispensables à l'information du locataire et notamment celui relatif aux risques naturels et technologiques, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement ;
- embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail ;
- représenter le mandant ou le faire représenter aux assemblées générales des copropriétaires dans la mesure où le mandataire n'assume pas les fonctions de syndic de la copropriété dont dépend(ent) le(s) bien(s) géré(s) ; le représenter auprès des associations de locataires ;
- donner, sur demande du mandant, tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers, la déclaration de TVA, et le cas échéant, les éléments servant à la détermination de la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) ;
- rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH après en avoir reçu mandat spécial par le mandant ;
- représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés, déposer et signer toutes pièces, engagements, solliciter la délivrance de toutes attestations, documents administratifs ou autres, le tout relativement au bien géré ;
- en outre, le mandant autorise expressément le mandataire à passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile et généralement faire tout ce qu'il jugera convenable aux intérêts du mandant.

MISE EN VENTE DU BIEN GERE :

Sans préjudice des pouvoirs ci-dessus conférés au mandataire :

Si le présent mandat porte sur des biens dont la location est soumise au statut des baux d'habitation issu de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le mandant qui souhaite donner congé pour vente devra préalablement mandater de façon expresse le mandataire à cet effet.

Il en sera de même en cas de notification de préemption dans le cadre de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, ou dans le cadre d'un pacte de préférence.

Dans l'un et l'autre cas, le mandat devra préciser le prix et les conditions de la vente projetée, lesquels seront reproduits dans le congé valant offre de vente ou la notification par l'article 10 de la loi de 1975 susvisée et les textes pris pour son application.

En cas de mise en vente du bien géré et dans l'hypothèse où la transaction n'est pas confiée au mandataire, le mandant s'oblige à informer ce dernier dans un délai maximum de quinze jours de la mise en vente.

Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyen et non de résultat.

2 - RÉMUNERATION

2-1 - HONORAIRES GESTION COURANTE

Le mandataire aura droit à une rémunération fixée à⁽¹⁾
+ TVA actuellement 19,60 %)

6,00 % HT
1,18

Soit

7,18 % TTC

à la charge du mandant, et calculée sur la base⁽²⁾ : montant des encaissements mensuels

PARAPHES

(1) Au moins une fois l'an.

(2) Rayer la mention inutile.

2-2 - HONORAIRES COMPLEMENTAIRES

En sus de cette rémunération, le mandataire aura droit :

2-2-1 En cas de relocation, à une rémunération correspondant à : 8.37 % TTC à la charge du Propriétaire et 8.37 % TTC à la charge du Locataire.

En cas de location de locaux à usage d'habitation conformes aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, cette rémunération est partagée par moitié entre le mandant et son locataire, conformément aux dispositions de l'article 5 de cette loi.

2-2-2 En cas de constitution par le mandataire de dossier de contentieux ou de sinistre :

Frais de dossier contentieux locataire (dossier huissier, avocat...)	191,36 € TTC
Frais de gestion de sinistre d'assurance à la charge du mandant.	119,60 € TTC

2-2-3 Pour la rémunération des autres prestations :

Les différentes prestations proposées par le mandataire font l'objet d'une tarification paraphée et annexée au présent mandat. Chaque année, le mandataire informera éventuellement le mandant de l'évolution tarifaire au moins trois mois avant la date anniversaire du contrat. Si le mandant n'approuve pas les nouveaux tarifs, il pourra dénoncer le mandat pour la date anniversaire en respectant le préavis.

2-2-4 Fourniture des éléments pour la déclaration annuelle des revenus fonciers : 85.00 € TTC.

2-2-5 Envoi des décomptes : 2,01 € TTC seront facturés au propriétaire tous les mois.

☐ Option 1 : Garantie Loyers Impayés et Détériorations Immobilières (+2,50 TTC) GENERALI

(Sous conditions d'agrément par le gestionnaire)

Loyers impayés :

Etendue	: 100 % des loyers et charges, durée illimitée, sans franchise
Plafond	: 80.000 € par sinistre
Délai d'application	: immédiat, à échéance
Détérioration immobilières	: plafond : 10.000 € par sinistre et par bien,
Frais de contentieux	: jusqu'à 2290 €
Défense - Recours	: plafond 3.100 € TTC par dossier
Date de versement	: à trimestre échu

☐ Option 2 : option 1 + Vacance et Carence Locative (+4.80 TTC) GENERALI

(Sous conditions d'agrément par le gestionnaire)

Loyers impayés et Détériorations Immobilières : Idem option 1

Vacance locative: Durée de la garantie 6 mois de loyer Hors charges assortie d'une franchise d'un mois.

Carence locative: Durée de la garantie 3 mois à compter de l'expiration d'un délai de franchise d'un mois après la date de réception définitive sans réserve..

3 - REDDITION DES COMPTES

Dans le respect des dispositions de l'article 66 du décret du 20 juillet 1972, le mandataire rendra compte en adressant par lettre simple, un rapport de gérance faisant état de tout ce qu'il aura reçu et dépensé.

Ce rapport sera adressé au mandant tous les trimestres.

Les comptes seront soldés, déduction faite des frais, honoraires et avances occasionnés pour l'exécution du présent mandat.

Modalités de règlement : virement (joindre RIB)

4 - DURÉE

Le présent mandat est donné pour une durée de 9 ans à compter de ce jour. Il se renouvellera ensuite tacitement d'année en année.

PARAPHES

(1) Au moins une fois l'an.

(2) Rayer la mention inutile.

L'une ou l'autre des parties pourra résilier le présent mandat au terme de chaque année à condition d'en aviser l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant la date anniversaire que représente la date de signature des présentes.

Il est précisé que ce délai de préavis commencera à courir à compter du jour de la présentation de la lettre recommandée.

En tout état de cause, le présent mandat prendra irrémédiablement fin à l'issue d'un délai de trente ans à compter de la signature des présentes.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 2003 du Code civil, le décès du mandant n'emportera pas la résiliation de plein droit du mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

5 - SUBSTITUTION - CESSION

En cas de décès ou d'incapacité du mandataire, le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droit à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale sous réserve que le substitué remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

En cas de cession de son fonds de commerce par le mandataire ou si celui-ci confie l'exploitation dudit fonds à un locataire gérant, le présent mandat se poursuivra au profit du cessionnaire ou du locataire gérant, ce que le mandant accepte expressément sous réserve que le successeur du mandataire remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

Dans tous les cas visés ci-dessus, le mandant devra être avisé dans les meilleurs délais, et au plus tard dans les six mois de la substitution, de la cession ou de la location gérance du fonds de commerce.

Le mandant aura la faculté de résilier le présent mandat dans le mois qui suivra la réception de la lettre l'avisant de l'événement. S'il use de cette faculté, le mandant devra faire connaître sa décision au nouveau mandataire ou au mandataire substitué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation prendra effet un mois après réception de ladite lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

6 - GARANTIE FINANCIÈRE - RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE - COMPTE BANCAIRE

Le mandataire bénéficie d'une garantie financière dont le montant est affiché dans ses locaux ainsi que d'une assurance couvrant les risques de la responsabilité civile professionnelle.

Les fonds détenus dans le cadre de son mandat seront versés au compte courant bancaire - ou postal - ouvert au nom du mandataire et seront garantis pour leur montant.

Les éventuels produits financiers versés au titulaire du compte lui resteront acquis, les honoraires tenant expressément compte de cette disposition.

7 - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions qui lui sont confiées par le présent contrat. Ces informations sont accessibles à l'agence, à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), et s'agissant des informations relatives au(x) bien(s) objet(s) du présent contrat, à des partenaires commerciaux. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, le mandant bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui le concernent. Pour exercer ce droit, le mandant peut s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus, ou à la FNAIM, aux coordonnées suivantes : FNAIM - Département Qualité 129 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris.

Fait et signé en deux originaux.

Mots nuls...
Lignes nulles...

A Marseille, le

LE MANDANT
«Lu et approuvé - Bon pour mandat»

LE MANDATAIRE
«Lu et approuvé - Mandat accepté»



GENERALI

Solutions d'assurances

BULLETIN D'ADHESION A L'ASSURANCE GARANTIE DES LOYERS

Je soussigné,

Donne mon accord au Cabinet _____, afin que celui-ci signe tous les actes relatifs à l'adhésion au sein d'un contrat d'assurance mis au point par le Groupe GENERALI, dans le cadre des garanties accordées par ladite compagnie d'assurance, pour les lots en gestion au sein du :

Cabinet

Je donne, dans ces conditions, mon accord pour que le gestionnaire soit subrogé par le Groupe GENERALI en ce qui concerne les poursuites judiciaires éventuelles de mon ou mes locataires.

Fait à
Le

Signature

KAUFMAN BROAD

BON DE COMMANDE CUISINE

Programme :

N° Lot :

Nom client :

N° de téléphone :

PRIX DES CUISINES PACKAGES AVEC ELECTROMENAGER 3.950 TTC (hors Eco Taxe)

DESCRIPTIF:

1 sous évier

1 bas four

1 meuble bas

1 meuble sur hotte

2 meubles hauts

Emplacements pour machine(s) et frigo

plan de travail, plinthes et ajustages

1 évier inox une cuve et égouttoir

1 mitigeur chromé

1 crédence inox derrière la cuisson

1 plaque de cuisson vitrocéramique*

1 hotte visière*



Façades réalisées en panneaux mélaminé 19 mm avec chants PVC coloris moka.

Côtés vus et plinthes assortis au façades.

Caisson blanc

Poignées 123

Plan de travail stratifié coloris marbré beige

*éco-participation hotte = 2€ TTC/éco-participation table de cuisson =2€ TTC

dessin non contractuel

Pack sous réserve d'étude et de faisabilité technique

Fait à , le

LE RESERVATAIRE

SNC SHOWROOM C/O KAUFMAN & BROAD

LE SILO

35, QUAI DU LAZARET

CS 30010

13304 MARSEILLE CEDEX 02

KAUFMAN BROAD

LES HAUTS DE MARISTELLA MARSEILLE 14^e

Bâtiment B

CALENDRIER PREVISIONNEL D'APPELS DE FONDS

		CUMUL	
• Réserve	5%	5%	
• Déclaration d'ouverture du chantier	25%	30%	Mai-10
• Achèvement Fondations	5%	35%	Juil-10
• Achèvement plancher bas RDC	20%	55%	Nov-10
• Achèvement plancher bas 2 ^{ème} étage	10%	65%	Déc-10
• Mise hors d'eau	5%	70%	Avr-11
• Achèvement menuiseries extérieures	10%	80%	Mai-11
• Achèvement cloisons intérieures	10%	90%	Juin-11
• Achèvement des travaux	5%	95%	Oct-11
• Livraison	5%	100%	1 ^{er} T-12

Les appels de fonds sont dus au vu des attestations d'avancement des travaux établies par le Maître d'œuvre.

Il est toutefois précisé que si la signature de l'acte de vente intervient après la réalisation d'un des événements ci-dessus, la fraction de prix exigible à la signature sera celle prévue en fonction de l'avancement des travaux, telle que déterminée par ledit échéancier.

KAUFMAN BROAD

LES HAUTS DE MARISTELLA MARSEILLE 14^e

Bâtiment C

CALENDRIER PREVISIONNEL D'APPELS DE FONDS

		CUMUL	
• Réservation	5%	5%	
• Déclaration d'ouverture du chantier	25%	30%	Mai-10
• Achèvement Fondations	5%	35%	Juil-10
• Achèvement plancher bas RDC	20%	55%	Oct-10
• Achèvement plancher bas 2 ^{ème} étage	10%	65%	Déc-10
• Mise hors d'eau	5%	70%	Avr-11
• Achèvement menuiseries extérieures	10%	80%	Mai-11
• Achèvement cloisons intérieures	10%	90%	Juin-11
• Achèvement des travaux	5%	95%	Oct-11
• Livraison	5%	100%	1 ^{er} T-12

Les appels de fonds sont dus au vu des attestations d'avancement des travaux établies par le Maître d'œuvre.

Il est toutefois précisé que si la signature de l'acte de vente intervient après la réalisation d'un des événements ci-dessus, la fraction de prix exigible à la signature sera celle prévue en fonction de l'avancement des travaux, telle que déterminée par ledit échéancier.

NOTICE DESCRIPTIVE

(Prévue par l'article R 261.13 du CCH suivant l'arrêté du 10 mai 1968)

MARSEILLE 14^e

«LES HAUTS DE MARISTELLA»

41, Chemin du Four de Buze
13.014 MARSEILLE

- BATIMENT B & C -

108 LOGEMENTS COLLECTIFS

CHAPITRE 1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE
CHAPITRE 2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS
CHAPITRE 3 - ANNEXES PRIVATIVES
CHAPITRE 4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE
CHAPITRE 5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE
CHAPITRE 6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

Notice Descriptive du 26/06/2009

CARACTERISTIQUES GENERALES

La présente opération, « LES HAUTS DE MARISTELLA », située dans la ZAC de Sainte Marthe, Quartier des Hauts de Sainte Marthe, 41 Chemin du Four de Buze, Marseille 14^e est un ensemble immobilier de 143 logements comprenant notamment :

- 3 bâtiments de 4 étages sur rez-de-jardin + rez-de-chaussée,
- 146 emplacements de parkings dont 17 situés à l'extérieur, et 129 en sous-sol
- Un ascenseur pour chaque bâtiment desservant tous les niveaux y compris le sous-sol,
- Un escalier dans chaque bâtiment desservant tous les niveaux y compris le sous-sol,
- Un local poubelles pouvant acquérir le tri sélectif situé à rez-de-jardin pour chaque bâtiment,
- Un local containers à l'entrée de l'opération,
- Un local vélos ou voitures d'enfants situé au rez-de-jardin pour chaque bâtiment,
- Des jardins à usage privatif selon le lot,
- Des espaces verts communs,
- Des cheminements piétons et vélos pour chaque bâtiment,

D'autre part, la présente opération sera conforme :

- à la réglementation thermique RT 2005,
- à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA),
- à la norme électrique C 15-100,
- à la réglementation d'accessibilité des bâtiments d'habitation en vigueur au 01/01/08.

La présente notice est valable pour les logements des bâtiments B & C.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. Fouilles

Excavations pour exécution du sous-sol, stockage d'une partie des terres de fouilles pour mise en remblais après travaux, suivant besoin.
Enlèvement des terres excédentaires aux décharges publiques.

1.1.2. Fondations

Système de fondations suivant étude géotechnique, étude béton armé et avis du Bureau de Contrôle.
Les fondations pourront être constituées par des semelles superficielles en béton armé, des puits ou pieux ou des procédés de consolidation des sols.

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1. Murs du sous-sol

1.2.1.1. Murs périphériques

Parois en béton armé banché, épaisseur suivant étude de structure, coffrage courant pour face intérieure destinée à rester apparente, ou maçonneries d'agglomérés.
Imperméabilisation, drainage et/ou cuvelage selon géotechnique et avis du Bureau de Contrôle.
Des entrées d'eaux ponctuelles seront admises au droit des parois enterrées, conformément au DTU 14.1 « Structures relativement étanches »

1.2.1.2. Murs de refends

Voiles en béton armé banché, épaisseur suivant étude de structure, coffrage courant pour faces destinées à rester apparentes, ou maçonneries d'agglomérés.

1.2.1.3. Ossature porteuse

Réalisée par poteaux et poutres en béton armé avec coffrage courant pour faces destinées à rester apparentes. (dimensions données par le calcul béton)

1.2.2. Murs de façades

Partie courante et allège par voiles en béton armé de 15 cm d'épaisseur minimum ou maçonneries d'agglomérés de 20 cm d'épaisseur minimum. Appuis de baies non débordantes en béton.
Complexe isolant en polystyrène expansé à hautes performances, d'épaisseur suivant Calcul thermique, associé à une plaque de plâtre, collée sur les parois à isoler, selon plans.
Ces murs recevront un enduit type RPE ou un enduit hydraulique monocouche, finition au choix de l'architecte.
Poteaux, bandeaux, corniches et gard-corps en béton recevront une peinture de type pliolithe.
Certaines parties de façade pourront recevoir, au choix de l'architecte, des revêtements en placage pierre ou bois.

- 1.2.3. Murs pignons**
Dito article 1.2.2 ci-avant.
- 1.2.4. Murs mitoyens**
Sans objet.
- 1.2.5. Murs extérieurs divers (loggias)**
Dito articles 1.2.2. et 1.2.3. ci-avant.
- 1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)**
Voiles en béton armé, épaisseur suivant étude de structure ou murs en maçonnerie de blocs creux en béton de granulats de 15 cm d'épaisseur minimum.
Dans le parc de stationnement au sous-sol, coffrages courants pour faces destinées à rester apparentes.
- 1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs**
Entre locaux privatifs contigus :
Voiles en béton armé, de 18 cm d'épaisseur minimum, destinés à recevoir une peinture ou murs en maçonnerie de blocs creux en béton de granulats de 20 cm d'épaisseur, ou cloisons isolantes sur ossature métallique de 18 cm d'épaisseur.
Suivant destination, doublages éventuels par complexe isolant thermique ou acoustique, épaisseur suivant réglementation en vigueur.
- Entre locaux privatifs et autres locaux :
Voiles en béton armé de 18 cm d'épaisseur ou murs en maçonnerie de blocs creux en béton de granulats de 20 cm d'épaisseur ou cloisons isolantes sur ossature métallique de 18 cm d'épaisseur.
Partiellement adjonction d'un isolant thermique ou acoustique afin de répondre aux exigences de la réglementation en vigueur, entre parties habitables et circulations communes, escaliers, ascenseurs, gaines et locaux techniques, etc.
- 1.3. PLANCHERS**
- 1.3.1. Dallages**
Dallage du sous-sol :
Dallage flottant en béton armé sur terre plein, surfacé.
Suivant la nature du sol, remplacement du dallage flottant par une dalle portée en béton armé.
- 1.3.2. Planchers des logements**
Plancher bas du rez-de-chaussée :
Dalle pleine en béton armé ou pré-dalle, épaisseur suivant calcul.
- Plancher d'étages courants :
Dalle pleine en béton armé ou pré-dalle, épaisseur suivant calcul.
Isolant thermique, épaisseur et nature selon calcul.

Plancher des derniers niveaux :

Le plafond du dernier niveau sera constitué soit :

- par une dalle pleine en béton armé, épaisseur suivant impératif d'isolation acoustique conformes aux normes et suivant calculs B.A. pour les logements
- par un faux plafond en plaque de plâtre fixé à une ossature métallique.

Plancher sous terrasses accessibles / inaccessibles :

Idem planchers sur étage courant.

1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, techniques, entrées, circulations et locaux chauffés

Dalle en béton armé ou pré-dalle, épaisseur suivant calcul.

1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Dalle en béton armé ou pré-dalle, épaisseur suivant calcul.

Isolation par chape thermique ou par projection de laine de roche ou par panneaux en fibres minérales en sous-face, recouverts ou non de plaques de plâtre, suivant destination.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1. Entre pièces principales

De type « cloisons sèches » constituées de cloisons à âme alvéolaire en matériaux secs préfabriqués à partir de plaques de plâtre type « Placoplan » de 50mm d'épaisseur ou similaire. Traitement hydrofuge des parements conforme aux réglementations pour les pièces humides.

1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service

De type « cloisons sèches » constituées de cloisons à âme alvéolaire en matériaux secs préfabriqués à partir de plaques de plâtre type « Placoplan » de 50mm d'épaisseur ou similaire. Traitement hydrofuge des parements conforme aux réglementations pour les pièces humides.

1.5. ESCALIERS

1.5.1. Escalier principal

Sans objet.

1.5.2. Escaliers de secours

Escalier intérieur des Parties Communes : marches et contre-marches en béton armé préfabriqué ou coulé en place.

1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1. Conduits de fumée des locaux

Désenfumage des parties communes aux étages, par gaines collectives selon imposition de la réglementation en vigueur.

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux

Dans les cuisines, salles de bains, toilettes et wc : ventilation mécanique par conduits souples ou métalliques disposés dans les gaines techniques des logements.
Ventilation mécanique ou naturelle des locaux poubelles selon situation.
Ventilation des parkings en sous-sol statique ou mécanique selon réglementation.

1.6.3. Conduits d'air frais

Arrivée d'air frais par entrées d'air situées en façades ou dans les menuiseries des pièces sèches.

1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie

Néant.

1.6.5. Ventilation haute de chaufferie

Néant.

1.6.6 Ventilation du local technique ballon eau chaude solaire

Ventilation mécanique ou naturelle

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Descentes en chute P.V.C pour l'évacuation des eaux pluviales des toitures.

1.7.2. Chutes d'eaux usées

Descentes intérieures en P.V.C dans gaines techniques.

1.7.3. Canalisations en sous-sol

Canalisations des divers réseaux, en PVC classe M1 en sous-face du plancher haut du sous-sol / rez-de-jardin, et canalisation sous dallage parking sous-sol / rez-de-jardin.

1.7.4. Branchements aux égouts

Evacuations sur réseau urbain suivant instructions des Services Techniques de la Ville.

1.7.5 Barbacanes et trop-pleins

Evacuation par barbacanes et trop-pleins en façade pour les loggias.

1.8. TOITURES, TOITURES-TERRASSES ET TERRASSES

1.8.1. Toitures

Sans objet.

1.8.2. Toitures-terrasses

Terrasses inaccessibles étanchées, réalisées avec protection par gravillons ou revêtement auto-protégé.
Rétention des eaux pluviales selon calcul hydraulique.

1.8.3. Terrasses accessibles

Terrasses accessibles étanchées : étanchéité graviphane ou similaire y compris relevés et ouvrage divers, protection par dalles béton posées sur plots, dimension 40x40 ou 50x50, finition et coloris au choix de l'architecte.
Relevés conformes au D.T.U.

1.8.4. Souches de cheminées, ventilations, conduits et équipements divers

Sortie en toiture des ventilations primaires de chute.
Souches métalliques pour la ventilation mécanique des logements.
Extracteurs de VMC.
Panneaux solaires pour production d'eau sanitaire.

1.9. LOCAL POUBELLES

Local stockage containers situé à l'entrée du programme et locaux poubelles pour chaque bâtiment, équipés d'un siphon de sol, d'un point de puisage, d'un point lumineux en applique sur minuterie. Carrelage au sol. Ces locaux sont dimensionnés pour le tri sélectif.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

Séjour, chambres et placards attenants :

Carrelage en grés émaillé sur isolant phonique, dimension 30x30 selon série dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

Plinthes assorties suivant fournisseur.

2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service

Cuisine, salle de bains, salle d'eau, wc :

Carrelage en grés émaillé sur isolant phonique, dimension 20x20 ou 30x30 selon série dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

Plinthes assorties suivant fournisseur

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements

Equipements dito des pièces principales décrites dans l'article 2.1.1. ci-avant.

2.1.4. Sols des loggias

Dalles en béton armé surfacé.

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

2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service

Salle de bain et salle d'eau :

Faïences sur 1,20 m de hauteur au-dessus de la baignoire, sur 1,80 m de hauteur autour du receveur de douche.

Socles et/ou paillasse carrelés.

Tablier de baignoire faïencé dito mur avec trappe de visite.

Dimension 20x20 ou 20x25 selon série dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

Miroir de 1,00 m de hauteur au-dessus du meuble de salle de bain/salle de douche.

2.2.2. Revêtements muraux dans les autres pièces

Sans objet.

2.3. PLAFONDS (SAUF PEINTURES, TENTURES)

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

Dalle en béton armé ou pré-dalle, destinée à recevoir une peinture, en étage courant.

Localement, suivant dispositions techniques, faux plafonds ou soffites en plaques de plâtre ou BA 13.

2.3.2. Plafonds des séchoirs à l'air libre

Sans objet.

2.3.3. Plafonds des loggias

Dalle en béton armé ou pré-dalle, destinée à recevoir une peinture, teinte au choix de l'Architecte ou faux-plafond avec isolant.

2.3.4. Sous-face des balcons
Sans objet.

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales
Chassis fixes et/ou ouvrants à la française en PVC blanc suivant plan de l'Architecte.
Quincaillerie de teinte blanche.
Double vitrage type isolant.
Vitrage acoustique suivant exigences de la réglementation.

2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service
Chassis dito des pièces principales décrites dans l'article 2.4.1. ci-avant.

2.4.3. Menuiseries extérieures des parties communes
Dito article 2.4.1 ci-avant.

2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

2.5.1. Pièces principales (Séjour et chambres)
Les fermetures extérieures & occultations seront réalisées selon plan de l'architecte, soit :
- par des volets roulants à lames PVC de teinte blanche, à manœuvre manuelle (coffre PVC situé à l'intérieur)
- par des volets battants en bois, traitement et finition au choix de l'Architecte.

2.5.2. Pièces de service (Cuisine et salle de bains)
Dito fermetures des pièces principales décrites dans l'article 2.5.1 ci-avant.
Pour les fenêtres inférieures à 1m², pas d'occultation prévue.

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. Huisseries et bâtis
Huisseries métalliques pour toutes les portes.
Bâtis en bois ou métalliques pour les trappes de visite des gaines techniques, le cas échéant.

2.6.2. Portes intérieures
Portes isoplanes, à âme alvéolaire, finition peinte, huisserie métallique droite.
Quincaillerie en aluminium anodisé.
Serrures à clefs sur toutes les portes de chambres,
Condamnation pour salles de bains, salles d'eau et wc.
Butées de portes en caoutchouc.

2.6.3. Impostes en menuiseries
Sans objet.

2.6.4. Portes palières

Porte palière isolante en bois à âme pleine, un vantail, destinée à être peinte.
Ferrage par paumelles avec pions antidégondage.
Habillage huisserie côté palier.
Joint isophonique périphérique.
Seuil à la suisse.
Serrure encastrée 3 points en combinaison avec porte d'entrée de l'immeuble.
Poignées extérieure et intérieure, finition au choix de l'architecte.
Butée de porte.

2.6.5. Portes de placards

Façade de placard, finition mélaminé blanc 10mm dans la gamme du fabricant (ROLER ou équivalent) au choix du Maître d'Oeuvre.
Pour une largeur supérieure à 80 cm, façades coulissantes, toute hauteur, avec montants en profils métalliques laqués, rails hauts et bas et système de réglage.
Pour une largeur inférieure ou égale à 80 cm, porte pivotante, toute hauteur.

2.6.6. Portes de locaux de rangements (dressings, celliers)

Dito article 2.6.2.

2.6.7. Moulures et habillages

Sans objet.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1. Garde-corps et barres d'appui

Garde-corps des balcons et barres d'appuis selon plans de façades, constitués soit :

- par une ossature en serrurerie fixée sur la maçonnerie et/ou allège en maçonnerie surmontée d'un garde-corps en serrurerie peinte ou laqué d'usine, teinte au choix de l'Architecte.
- par maçonnerie.

Mains-courantes et garde-corps métalliques peints sur escaliers intérieurs des parties communes, teinte au choix de l'Architecte.

2.7.2. Grilles de protection des baies

Protection de certaines baies suivant plans par barreaudage peint ou en laqué, teinte au choix de l'architecte.

2.7.3. Brise soleil

Brise-soleil et pare-vues constitués d'éléments bois verticaux et horizontaux en façades et/ou retour de loggias. Implantation selon projet de l'Architecte.

2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.8.1. Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1. Sur menuiseries

Sur menuiseries P.V.C. : néant.

Sur menuiseries bois : néant.

- 2.8.1.2. Sur fermetures et protections**
Sur menuiseries P.V.C. : néant.
Sur volets bois : selon essence choisie par l'Architecte, aucun traitement ou lazure teintée.
- 2.8.1.3. Sur serrurerie**
Finition laquée ou 2 couches de peinture.
- 2.8.1.4. Sur sous-faces et rives des loggias/terrasses/décrochés**
Béton revêtu de deux couches de peinture de type Pliolite ou équivalent, teinte au choix de l'Architecte.
- 2.8.2. Peintures intérieures**
- 2.8.2.1. Sur menuiseries**
Sur menuiseries P.V.C. : néant.
Sur menuiseries bois ou métalliques : impression et deux couches de peinture blanche, satinée.
- 2.8.2.2. Sur murs**
Pièces sèches et cuisine ouverte : peinture acrylique blanche, finition mate.
Pièces humides : peinture acrylique blanche, finition satinée pour les zones non revêtues de faïences.
- 2.8.2.3. Sur plafonds**
Pièces sèches et cuisine ouverte : sur enduit, peinture acrylique blanche, finition mate.
Pièces humides : sur enduit, peinture acrylique blanche, finition satinée.
- 2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers**
Peinture blanche satinée sur parties apparentes des canalisations.
- 2.8.3. Papiers peints**
Sans objet.
- 2.8.4. Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.)**
Sans objet.
- 2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS**
- 2.9.1. Equipements ménagers**
- 2.9.1.1. Bloc-évier, robinetterie**
Evier une cuve, un égouttoir, en acier inoxydable, sur meuble en mélaminé blanc.
Pour les studios, kitchenette composée d'évier une cuve, un égouttoir, 2 plaques électriques rayonnant, sur meuble mélaminé blanc, emplacement pour un réfrigérateur (contenance 120 litres environ).
Robinetterie mitigeuse.
- 2.9.1.2. Appareils et mobilier**
Sans objet.
- 2.9.1.3. Evacuation des déchets**
Selon plan, emplacement prévu pour le tri sélectif dans la cuisine.

- 2.9.1.4. Armoire sèche-linge**
Sans objet.
- 2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie**
- 2.9.2.1. Distribution d'eau froide**
Colonnes montantes en P.V.C. pression.
Distribution en cuivre ou en tube souple sous fourreau, encastrée dans le plancher ou dans la chape de revêtement de sol.
Raccordements apparents des appareils (non fournis).
- 2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et individuelle**
Sur chaque bâtiment, ensemble de capteurs solaires plans, alimentant des ballons de stockage d'eau chaude.
Un réseau d'eau chaude solaire bouclé alimente les ballons individuels d'appoint dans chaque logement. Ces ballons sont alimentés 24h sur 24h (pas d'heure creuse)
Les capteurs solaires représentent plus de 35% des besoins de production d'eau chaude sanitaire.
Contenance des ballons individuels suivant étude technique.
Distribution en cuivre ou tube souple, incorporée dans le plancher et apparente pour le raccordement des ballons.
- 2.9.2.4. Evacuations**
Réseaux collecteurs en P.V.C.
- 2.9.2.5. Distribution du gaz**
Sans objet.
- 2.9.2.6. Branchements en attente**
Pour les studios : 1 branchement en attente pour machine à proximité de l'évier.
Pour les 2 pièces et plus : 2 branchements en attente pour machines à laver sous à proximité de l'évier. (si possible, 1 sous l'évier et 1 dans la salle de bains/salle de douche pour le lave-linge selon plans).
- 2.9.2.7. Appareils sanitaires**
Baignoire blanche, en acier émaillé de 1,70 x 0,70 m ou 1,60 x 0,70 m suivant plans, type CONTESSA de chez ROCA, ou équivalent.
Bac à douche en grés émaillé blanc 80x80, de chez ROCA, JACOB DELAFON ou équivalent, suivant plans.
Vasque en porcelaine blanche, type ALOA de chez ROCA, VISA de chez JACOB DELAFON ou équivalent posé sur un meuble sans tiroir en mélaminé blanc avec 2 portes, de type ESSENCE de chez CULINA, FLORENCE de chez SIBO ou équivalent.
Miroir et bandeau lumineux, éclairage incandescent.
Cuvette et réservoir de WC en grés émaillé blanc, type POLO de chez ROCA, BRIVE 2 de chez JACOB DELAFON ou similaire, avec abattant double en P.V.C. blanc.
- 2.9.2.8. Robinetterie**
Mitigeur avec disques céramiques de type, VICTORIA+ de chez ROCA ou équivalent.
Mitigeur thermostatique de chez Roca pour baignoire et douche ou équivalent.

2.9.2.9. Accessoires divers

Flexible et douchette avec support mural pour baignoire dans la salle de bain.
Flexible, douchette et barre de douche dans la salle d'eau.
Robinet de puisage pour les terrasses étanchées situées au rez-de-jardin, rez-de-chaussée et dernier étage.

2.9.3. Equipements électriques

2.9.3.1. Type d'installation

Nature du courant fourni : monophasé 220 volts.
Installation conforme à la norme C 15-100.

2.9.3.2. Puissance à desservir

Suivant besoins et recommandations EDF.
Comptage équipé de téléreport pour chaque logement situé dans gaine technique logement (6 à 12 kW suivant type de logement).
Tableau d'abonné type semi-encastré avec portillon.
Appareillage type ALCYON de chez ALOMBARD ou équivalent, encastré dans les appartements et circulations palières, type Plexo apparents dans le parking, locaux et autres circulations communes.

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

Conforme aux exigences de la norme C15-100 et à la norme PMR en vigueur à la date du permis de construire.

Entrée :

- 1 point lumineux en plafond ou en applique
- 1 commande par interrupteur
- 1 prise de courant 16A
- 1 bouton poussoir de sonnette extérieur au niveau de la porte palière
- 1 combiné relié à la porte d'entrée de l'immeuble

Cuisine (2 pièces et plus):

- 1 point d'éclairage simple allumage en plafond
- 1 point lumineux en applique en simple allumage
- 1 boîte de connexion de 32 A+T
- 3 prises de courant double 16 A+T dont 2 sur le plan de travail et une à proximité de l'interrupteur
- 1 prise de courant 20A + T pour four électrique indépendant (circuit spécialisé)
- 2 prises de courant 16A pour appareils ménagers (réfrigérateur & micro-ondes)
- 1 alimentation pour la hotte
- 2 prises de courant 20A + T pour lave-linge & lave-vaisselle (circuit spécialisé) (ou 1 dans la salle de bains/salle d'eau pour lave-linge selon plan)
- 1 prise téléphone

Dégagement :

- 1 point lumineux en plafond ou en applique
- 1 prise de courant 16A

WC :

- 1 sortie de fil en applique ou centre au plafond, simple allumage

- 1 prise de courant à proximité de l'interrupteur si le WC est accessible aux personnes à mobilité réduite

Salle de bain et salle d'eau :

- 1 sortie de fil en plafond et 1 sortie de fil en applique au-dessus du lavabo sur double interrupteur
- 1 prise 16 A+T à hauteur
- 1 prise de courant à proximité de l'interrupteur si la salle de bains/salle d'eau est accessible aux personnes à mobilité réduite

Séjour :

- 1 centre sur simple allumage ou en va-et-vient, suivant surface
- 5 prises 16 A dont une à proximité de l'interrupteur
- 1 prise téléphone
- 1 prise TV-FM

Chambres :

- 1 centre sur simple allumage
- 3 prises de courant 16 A dont une à proximité de l'interrupteur pour la chambre accessible aux personnes à mobilité réduite
- 1 prise téléphone
- 1 prise TV-FM dans la chambre principale

Dressing, Rangement, Cellier :

- 1 sortie de fil en applique ou centre au plafond en simple allumage

Terrasses et loggias :

- 1 point lumineux
- 1 prise de courant étanche

2.9.3.4. Sonnerie de porte palière
Sonnette de type ronfleur dans le tableau électrique

2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations

2.9.4.1. Type d'installation
Chauffage électrique direct, individuel.
Ventilation mécanique contrôlée collective.

2.9.4.2. Températures intérieures résultant au centre des pièces
19 °C assurée pour la température minimale extérieure de base de -5 °C.

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur
Emission de chaleur pour convecteurs électriques munis de thermostats électroniques, à sortie d'air frontale de type F617 de chez ATLANTIC, PONCHO ST de chez TRESCO ou équivalent.
Panneau rayonnant de type SOLIUS de chez ATLANTIC, HORIZON de chez TRESCO ou équivalent dans le séjour uniquement.
Emplacements suivant implantation du thermicien.

2.9.4.4. Conduits de fumée
Sans objet.

- 2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation**
Conduits en tôle acier galvanisé ou conduits souples et bouches d'extraction V.M.C dans les pièces humides.
- 2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais**
Bouches de ventilation en façades ou dans menuiseries extérieures des pièces principales.
- 2.9.5. Equipement Intérieur des placards et pièces de rangement**
- 2.9.5.1. Placards**
Pas d'aménagement prévu.
- 2.9.5.2. Pièces de rangement**
Pas d'aménagement prévu.
- 2.9.6. Equipements de télécommunications**
- 2.9.6.1. Radio -TV**
 - 1 prise dans le séjour.
 - 1 prise dans la chambre principale.
- 2.9.6.2. Téléphone**
Studios :
 - 1 prise dans le séjour/chambre.
2 pièces et plus :
 - 1 prise dans le séjour.
 - 1 prise dans la cuisine.
 - 1 prise dans chaque chambre.
- 2.9.6.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble**
Digicode sur la porte extérieure des sas des halls rez-de-jardin et rez-de-chaussée.
Platine vidéophone actionnant la porte intérieure des sas des halls rez-de-jardin et rez-de-chaussée depuis le combiné situé dans l'entrée des appartements.
- 2.9.7. Autres équipements**
Digicodes aux portillons situées sur rues.
Emetteurs commandant le portail général de l'immeuble, la porte d'accès aux parkings couverts.

3. **ANNEXES PRIVATIVES**

3.1. **CAVES**

Sans objet.

3.2. **BOX ET PARKINGS COUVERTS**

Les places de parking sont réputées non boxables (hors lot n°109), sauf décision des copropriétaires lors d'une assemblée générale après obtention de la conformité du permis de construire et sous réserve de garantir le bon fonctionnement de la ventilation du parking et les accès aux tampons de visite.

3.2.1. **Murs et cloisons**

Voiles en béton armé ou maçonnerie d'agglomérés, destinés à rester bruts.

3.2.2. **Plafonds**

Béton armé destiné à rester brut,

3.2.3. **Sols**

Dalle béton, surfacage courant destiné à rester brut.

Délimitation et numérotage des places de stationnement. Marquage spécifique par logo pour emplacements PMR.

3.2.4. **Porte d'accès**

Porte basculante métallique automatique avec commande par émetteur (1 par place)

3.2.5. **Ventilation**

Ventilation naturelle ou mécanique selon réglementation.

3.2.6. **Equipement électrique**

Eclairage par luminaires avec tubes fluorescents, ou hublots, 1/3 permanents, 2/3 commandés par boutons poussoirs lumineux sur minuterie, conformément à la réglementation en vigueur.

Blocs de sécurité.

3.3. **PARKINGS EXTERIEURS**

3.3.1. **Sol**

Couche de roulement sur terre plein, finition en enrobé noir suivant plans.

3.3.2. **Délimitation au sol**

Délimitation des places en pavé béton ou par bandes peintes.

3.3.3. **Système de repérage**

Numérotation des places par peinture de sol, marquage spécifique par logo pour emplacements PMR.

- 3.3.4. Système condamnant l'accès**
Portail général coulissant commandé par émetteur.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

4.1.1. Sols

Carrelage en grés cérame, dimensions et coloris suivant plan de Décoration de l'Architecte, dans le sas du hall.

Mise en place d'un tapis brosse au droit de la première porte du sas.

4.1.2. Parois

Revêtement projeté ou enduit décoratif selon plan de décoration.

4.1.3. Plafonds

Faux plafond en plaques de plâtre avec 2 couches de peinture acrylique, finition mate.

4.1.4. Eléments de décoration

Miroir selon plan de décoration.

4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Ensemble en acier laqué, vitré, fermeture par ventouses électromagnétiques.

Commande par digicode pour la porte extérieure et par vidéophone pour la porte intérieure.

4.1.6. Boîte aux lettres et à paquets / corbeilles

Suivant normes de La Poste.

4.1.7. Tableau d'affichage

A proximité de l'ensemble de boîtes aux lettres.

4.1.8. Chauffage

Sans objet.

4.1.9. Equipement électrique

Spots dans faux plafond ou appliques, commandés par détecteurs de présence.

4.2. CIRCULATIONS DU REZ-DE-JARDIN, REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET ETAGES

4.2.1. Sols

Carrelage en grés émaillé ou grés cérame, avec plinthes assorties.

4.2.2. Murs

Enduit ou revêtement mural décoratif, suivant plan de décoration.

4.2.3. Plafonds

Faux-plafond en dalle 60x60, pour l'ensemble des circulations, selon étude acoustique.

4.2.4. Eléments de décoration

Sans objet.

- 4.2.5. Chauffage**
Sans objet.
- 4.2.6. Portes**
Portes pleines coupe-feu ou pare-flammes suivant réglementation, finition peinture.
- 4.2.7. Equipement électrique**
Eclairage par LED, commandées par détecteurs de présence. (Eclairage naturel des circulations en premier jour)
Une prise de courant « entretien » par niveau.
- 4.3. CIRCULATIONS DU SOUS-SOL**
- 4.3.1. Sols**
Sols en béton des circulations, des sas et des marches d'escaliers couverts, finition brute.
- 4.3.2. Murs**
Parois brutes.
- 4.3.3. Plafonds**
Plafonds bruts.
- 4.3.4. Portes d'accès**
Dito 3.2.4
- 4.3.5. Rampes d'accès pour véhicules**
En béton balayé laissé brut.
- 4.3.6. Equipement électrique**
Eclairage par rampes fluorescentes ou hublots.
Blocs de sécurité.
- 4.4. CAGES D'ESCALIERS EN ETAGES**
- 4.4.1. Sols des paliers**
En béton brut revêtu de peinture anti-poussière.
- 4.4.2. Murs**
En béton brut revêtu d'un enduit projeté type gouttelette.
- 4.4.3. Plafonds**
En béton brut revêtu d'un enduit projeté type gouttelette.
- 4.4.4. Escaliers (marches, contre-marches)**
En béton brut.
Garde-corps métalliques, finition peinture, teinte au choix de l'Architecte.
- 4.4.5. Chauffage, ventilation**
Sans objet.

4.4.6. Eclairage

Eclairage par rampes fluorescentes ou hublots.
Blocs de sécurité.

4.5. LOCAUX COMMUNS

4.5.1. Garages à bicyclettes, voitures d'enfants

Un local pour vélos et voitures d'enfants situé au rez-de-jardin de chaque bâtiment.
Sol en béton brut.
Murs en voiles béton armé ou maçonneries enduites au mortier, destinés à rester brut.
Porte d'accès en bois à âme pleine ou métallique, ferrage par paumelles, condamnation par serrure, finition peinture.
Eclairage par hublot commandé par interrupteur temporisé.

4.5.2. Buanderie collective

Néant.

4.5.3. Séchoir collectif

Néant.

4.5.4. Locaux de rangement et d'entretien

cf. locaux poubelles.

4.5.5. Locaux sanitaires

Néant.

4.6. LOCAUX SOCIAUX

Néant.

4.6.1. Salle de bricolage

Néant.

4.6.2. Salle de jeux et de réunions

Néant.

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1. Local de réception des ordures ménagères

Un local poubelles situé au-rez-de-jardin de chaque bâtiment.
Un local containers situé à l'entrée du programme.
Murs en voiles de béton armé ou maçonneries enduites au mortier, finition brute.
Dallage du sol en béton armé, finition carrelage de sol.
Porte d'accès en bois à âme pleine ou métallique, ferrage par paumelles, condamnation par serrure, finition peinture.
Eclairage par hublot étanche commandé par interrupteur temporisé.
Robinet de puisage et siphon de sol.

4.7.2. Chaufferie

Néant.

- 4.7.3. Sous-station de chauffage**
Néant.
- 4.7.4. Local des panneaux solaires**
Brut.
- 4.7.5. Local transformateur EDF**
Selon imposition ERDF, le cas échéant.
- 4.7.6. Local machinerie d’ascenseur(s)**
Machinerie « embarquée », dans gaine ascenseur.
- 4.7.7. Local ventilation mécanique**
Extracteur situé en toiture terrasse. .
- 4.8. CONCIERGERIE**
Sans objet.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS - MONTE-CHARGES (SANS OBJET)

Ascenseur pour 8 personnes. Charge utile 630 kg.
Portes palières automatiques, à ouverture latérale, en acier inox (rdc) ou à peindre (étages et sous-sol), teinte au choix de l'Architecte.
Sol : dito revêtement de sol des circulations.
Eléments de décoration de la cabine : parois en stratifié dans gamme du fabricant, éclairage de sécurité,
Faux-plafond partiel, miroir, main courante.
Liaison téléphonique entre la cabine et une société de surveillance.

5.2. CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE COLLECTIFS

Cf. article 2.9.2.2.

5.3. TELECOMMUNICATIONS

5.3.1. Téléphone

Distribution dans les gaines techniques palières.
Mise en place des joncteurs dans les logements (Cf article 2.9.6.2.).

5.3.2. Antennes TV et radio

Distribution par fourreaux encastrés dans les dalles.
Mise en place des prises dans les logements (Cf article 2.9.6.1.).
Antenne hertzienne collective compatible à la réception de la TNT (décodeur à charge de l'acquéreur)

5.6. ALIMENTATION EN EAU

5.6.1. Comptages généraux

Depuis branchement d'eau sur la rue, comptage d'eau froide dans local technique ou regard extérieur, selon prescriptions de la Ville.

5.6.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau

Surpresseur, réducteur ou régulateur de pression selon études.
Un détendeur général est prévu en sortie de comptage.
Les circuits seront désinfectés conformément à la réglementation en vigueur.

5.6.3. Colonnes montantes

En acier galvanisé ou P.V.C. pression, dans les gaines techniques palières.

5.6.4. Branchements particuliers

Sur colonnes montantes situées dans les gaines techniques palières, avec robinet de barrage, y compris manchette en P.V.C, démontable pour pose éventuelle d'un compteur divisionnaire (fourniture, pose, entretien et relevé à la charge de la copropriété) ou inscrit dans le règlement de copropriété (entretien et relevé à la charge de la copropriété)

5.7. ALIMENTATION EN GAZ

Sans objet.

5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1. Comptages des services généraux

Dans gaine technique palière ou local technique spécifique suivant exigences EDF.

5.8.2. Colonnes montantes

Dans gaines techniques palières.

5.8.3. Branchements et comptages particuliers

Compteurs électriques installés par EDF dans les tableaux d'abonnés dans les logements, avec système de téléreport.

Alimentation du disjoncteur situé dans chaque logement.

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

6.1. VOIRIE ET PARKINGS

6.1.1. Voirie d'accès

Couche de roulement en enrobé noir, suivant plan de masse et charte de la ZAC.

Voirie d'accès dimensionnée pour le passage des véhicules lourds de sécurité et de service.

6.1.2. Trottoirs

Trottoirs en enrobé noir ou en stabilisé, suivant plan de masse et charte de la ZAC.

6.1.3. Parkings visiteurs

Sans objet.

6.2. CIRCULATIONS DES PIETONS

6.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours

Béton désactivé ou enrobé noir ou dalles gravillonnées ou pavés ou cheminement stabilisé, suivant plan de masse et charte de la ZAC.

6.3. ESPACES VERTS

Les aménagements paysagers de la présente opération seront établis en conformité avec les prescriptions de la Charte de la ZAC de sainte Marthe, en cherchant à préserver l'ambiance champêtre actuellement prédominante.

6.3.1. Aires de repos

Sans objet.

6.3.2. Arbres, arbustes, fleurs

Arbres en pots cadrant les 3 parvis d'entrées des rez-de-chaussée des bâtiments, accompagnés de part et d'autre par des bordures de fleurs établies dans des jardinières, suivant plan paysager.

Au niveau du rez-de-jardin, en pleine terre, des surfaces de petites prairies seront parcourues par des cheminements piétonniers en stabilisé reliant les entrées basses des bâtiments à l'aire de stationnement.

Les pieds d'immeubles et les jardins privatifs situés en rez-de-jardin seront refermés par une haie destinée à être taillée et permettant d'assurer l'intimité des logements et de leurs terrasses privatives.

L'ensemble des essences utilisées sera adapté aux conditions du site, peu ou pas allergisante et nécessiteront un entretien réduit, notamment en matière d'arrosage.

Plantations pendant la période favorable et conformément au plan du Permis de Construire.

6.3.3. Engazonnement

Revêtement des espaces libres en terre arable.

Engazonnement, suivant saison, des espaces plantés, communs et à usage privatif et selon plan paysager.

- 6.3.4. Arrosage**
Arrosage automatique pour les espaces verts collectifs.
- 6.3.5. Bassins décoratifs**
Néant.
- 6.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS**
Néant.
- 6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR**
 - 6.5.1. Signalisation de l'entrée des immeubles**
Eclairage commandé par détecteur de présence.
 - 6.5.2. Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres**
Eclairage extérieur des cheminements piéton et vélos par LED crépusculaire avec détecteurs de présence.
- 6.6. CLOTURES**
 - 6.6.1. Sur rue**
Muret finition au choix de l'architecte surmonté d'une clôture grillagée.
Portillons métalliques pour passage piétons, commandés par digicode.
 - 6.6.2. Avec les propriétés voisines**
Limite sud marquée par les murs existants de la propriété voisine ; elle sera bordée par une haie champêtre.
 - 6.6.3. Entre jardins à usage privatif à rez-de-chaussée**
Clôtures grillagées bordées d'une haie, hauteur 1m50.
- 6.7. RESEAUX DIVERS**
 - 6.7.1. Chauffage Urbain**
Sans objet.
 - 6.7.2. Gaz**
Sans objet.
 - 6.7.3. Eau**
Branchement sur réseau public sous voirie et alimentation à partir du compteur général.
 - 6.7.4. Electricité**
Desserte pour usage tout électrique depuis poste de transformation situé à l'extérieur de l'opération ou, le cas échéant, à l'intérieur, avec coffret de coupure en limite de propriété ou à l'intérieur, suivant exigences EDF et besoins.

- 6.7.5. Postes d'incendie, extincteurs**
Extincteurs dans le parc de stationnement suivant réglementation en vigueur.
Poteau ou bouche incendie normalisé sur voie publique ou dans l'opération.
Un bac à sable installé à chaque niveau de parking, équipé d'un seau et d'une pelle.
- 6.7.6. Egouts**
Raccordements à l'égout public suivant les prescriptions de la Ville.
- 6.7.7. Epuration des eaux**
Sans objet.
- 6.7.8. Télécommunications**
Raccordement sur réseau public depuis chambre de tirage FRANCE TELECOM.
- 6.7.9. Drainage du terrain**
Sans Objet.
- 6.7.10. Evacuation des eaux de pluies et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux**
Bassin de rétention enterré pour régulation des eaux pluviales.

NOTA : La société peut apporter des modifications, admises de plein droit, de prestations, de structure, d'agencements intérieurs et extérieurs, dans le but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'opération, ou en cas de force majeure légitime, notamment :

- en cas de réglementation administrative contraignante,
- en cas de faillite d'entreprise ou de fournisseur,
- en cas de défaut ou retard d'approvisionnement,
- en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier,
- si des impossibilités techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition.

En outre, l'acquéreur ne pourra en aucun cas réclamer l'une des prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où les matériels et matériaux de remplacement fournis par le constructeur sont de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les cotes et surfaces mentionnées dans la présente notice et sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction et que la société pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

L'implantation des équipements ou appareils est par ailleurs mentionnée dans la présente notice et figurée sur les plans à titre indicatif.

Les retombées, soffites et faux plafonds sont représentés sur les plans à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer en fonction d'impératifs techniques.

Les canalisations et convecteurs n'y sont pas figurés.

Les différentes possibilités de choix de coloris qui seront offertes ne pourront être exercées que dans la limite d'avancement du chantier.

Le parc de stationnement n'est pas soumis à la norme NFP 91.120.

L'acquéreur reconnaît ces clauses comme étant essentielles sans quoi le constructeur n'aurait pas contracté avec lui.

LES DEFIS DE LA CHARTE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE

Adaptation de l'opération aux spécificités du site :

- la majorité des logements possède au moins une double orientation pour favoriser la ventilation naturelle,
- protection solaire des baies des séjours assurée par la profondeur des loggias et des terrasses, par des brises-soleil en structure bois verticale et lames horizontales en façade ou en retour de loggias
- Sas d'entrée dans tous les accès aux bâtiments au niveaux rez-de-chaussée et rez-de-jardin pour protéger les entrées et sorties des vents dominants.

Lutter contre le changement climatique

Participer à l'amélioration de la qualité de l'air extérieur

Favoriser la sobriété énergétique et développer les énergies renouvelables

- Un local vélos/voitures d'enfants par bâtiment, accès en rez-de-jardin et proche des sas d'entrées,
- Eclairage extérieur des cheminements piétons et vélos par LED crépusculaire et par détecteur de présence pour les parties communes afin de favoriser un éclairage artificiel basse consommation
- Eclairage naturel des circulations en premier jour
- Limitation des parkings aériens
- Aménagement des espaces verts en tenant compte du caractère allergène des essences
- Recours à l'usage d'énergie renouvelable par la production d'eau chaude solaire par capteur en toiture (couverture : 35% des besoins en ECS)

Créer des bâtiments économes en eau

Contribuer à la gestion des eaux pluviales sur la ZAC des Hauts de Sainte Marthe

- Installation d'équipements sanitaires économes en eau, tels que robinets mitigeurs avec limiteur de débit, cuvette double chasse d'eau...
- Gestion des eaux pluviales de la parcelle par la création d'un bassin de rétention enterré,
- Revêtement des voiries perméables et écologiques.

Veiller à la qualité des constructions et au choix des matériaux

- Mise en œuvre d'isolant d'intérieur non fibreux,
- Peinture intérieures murales avec marquage environnemental,
- Fenêtres dans les salles de bains/salles d'eau s'ouvrant en façade.

Contribuer à la gestion des déchets et à la propreté urbaine de la ZAC

- Locaux de stockage des déchets dimensionnés pour le tri sélectif,
- Un local par bâtiment, proche des sas d'entrée/sortie, accessible depuis l'extérieur en rez-de-jardin, un local containers à l'entrée de l'opération.

Participer à la préservation du capital nature et à la gestion des paysages

- Intervention d'un paysagiste dans la conception de l'aménagement,
- Essences végétales non invasives et adaptées au contexte de type méditerranéen et provençal,
- Préservation du patrimoine urbain par la conservation de la Bastide existante,
- Polychromie des façades en harmonie avec le bâti existant

UN CONFORT DE VIE

Votre confort se traduit également par la sécurisation de votre lieu de résidence, c'est pour cela que nous avons prévu :

- Un digicode pour les portillons de chaque accès à la résidence
- Un portail général coulissant commandé par émetteur.
- Un digicode pour la porte extérieure au sas de chaque immeuble, complété par un vidéophone pour la porte intérieure
- Une résidence fermée dans le respect de la charte environnementale (murets, grilles)

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

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

n° 13050-01

du 08 février 2006

mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

41 Chemin du Four à Buze

13014 MARSEILLE

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [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 :

Inondation ☒

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☒

Sécheresse ☒

Séisme ☐

Cyclone ☐

Volcan ☐

Feux de forêt ☒

autre Industriel - Transport de
matières dangereuses

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de 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 :

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

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

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone Ia ☐

zone Ib ☐

zone II ☐

zone III ☐

Zone 0 ☒

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- ARRETE PREFECTORAL

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom

rayez la mention inutile

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom

rayez la mention inutile

9. Date

à

le

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département. En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. [V de l'article 125-5 du code de l'environnement] En outre, et en vertu de la même législation, le vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2011 et de l'article L.128-2 du code des assurances et que par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre

QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BATI OU NON BATI

Quelles sont les personnes concernées ?

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

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

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2) ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

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

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
 2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque communes intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

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

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

- L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1^{er} juin 2006.

L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

La conservation de l'état des risques

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

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

"LES HAUTS DE MARISTELLA"

41, Chemin du Four de Buze
13014 MARSEILLE

CONDITIONS PARTICULIERES AU CONTRAT DE RESERVATION

1 / ETAT CIVIL

	Monsieur	Madame	Co - acquéreur
Nom			
Prénom			
Date de naissance			
Lieu de naissance			
Nationalité			
Tél. Bureau			
Tél. Domicile			
Tél. Portable			
Email			
Profession			

Situation de Famille: _____ Nombre Enfants : _____
Adresse : _____
Date et Lieu de Mariage : _____

2/ NATURE DES LOCAUX RESERVES ET PRIX DE VENTE

	N° PLAN	N° DE LOT	Surface habitable	Surfaces annexes	Prix de vente en €
Appartement					
Stationnement					

3 / DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON BATIMENT B et C :

1^{er} T 2012

4 / FINANCEMENT :

Apport Personnel	Emprunt total	Nature du Prêt	Montant	Banque	Durée du Prêt

5 / DEPOT DE GARANTIE : 1.500,00 € à l'ordre de

SCI MARSEILLE XIV 41 Ch du Four de Buze

N° Chèque	Banque	Date du chèque
	Nom : _____ Localité : _____	

6 / STIPULATIONS SPECIALES : _____

7 / DATE SIGNATURE ACTE AUTHENTIQUE : _____

Le _____

LE RESERVANT
(mention lu et approuvé)

LE RESERVATAIRE
(mention lu et approuvé)



PLAN DE MASSE