

Arc en Ciel



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Arc en Ciel



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel



SOMMAIRE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Prix acte en mains
- . Étapes Chronologiques

B . LE SITE

- . Le département
- . La ville
- . Nancy, ville étudiante
- . Plan d'accès

C . LA RESIDENCE

- . Plan de Situation
- . Plan de Masse
- . Descriptif

D . LE CHANTIER

E . LA GESTION



PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE



LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage :

SCI ARC EN CIEL

Notaire :

**Maître THURET
27 Rue Rossini
06000 NICE**

Gestionnaire :

**LA SIT
113 Quai Jean Périquier
34077 MONTPELLIER**

Commercialisateur :

**SELECTYS
3 bis Avenue Foch
05000 GAP
☎ 04 92 565 765
www.selectys.com**



LA RESIDENCE

Dépôt du Permis de construire : PC5418407R0007

Obtenu le 18/07/2007

Nombre de logements : 79 lots

Passages des actes: Immédiat

Date de début des travaux : 24 décembre 2007

Date de livraison prévisionnelle : Bât B : 4ème trimestre 2009
Bât A et C : 1er trimestre 2010



LA RESERVATION

Responsable des disponibilités :

Ludivine ANDRE et Valérie ARICO

☎ 04 92 565 765

Dépôt de garantie :

5 % du prix de vente TTC par chèque établi à l'ordre de Maître THURET

Rentabilité :

Jusqu'à 4,1 %

Appel de fond prévisionnel :

**5 % à la réservation,
20 % Terrassement en cours,
10 % Fondations achevées,
12 % Dalle basse du Rez-de-chaussée,
12 % Dalle haute du 1er étage,
11 % Hors d'eau,
10 % Travaux de plâtrerie en cours,
10 % Travaux de peinture en cours,
5 % Achèvement,
5 % Remise des clefs.**



LES SITES INTERNET

- ☐ **www.selectys.com**
- ☐ **www.nancy.fr**

PRIX PACKAGE

Le Prix mentionné dans le contrat préliminaire est un prix « Acte en mains », celui-ci englobe :

- Frais de notaire
- Frais de prêt
- Frais de dossier bancaire (maximum 750 €)
- Frais de procuration (maximum 250 €)
- Un engagement contractuel du promoteur de paiement des loyers en cas de retard de livraison.

LES ETAPES CHRONOLOGIQUES

Lancement de la Commercialisation : Avril 2009

Montage Dossier Financier => 2ème Trimestre 2009

Offre Prêt => 2ème Trimestre 2009

Signature Notaire => 2ème Trimestre 2009

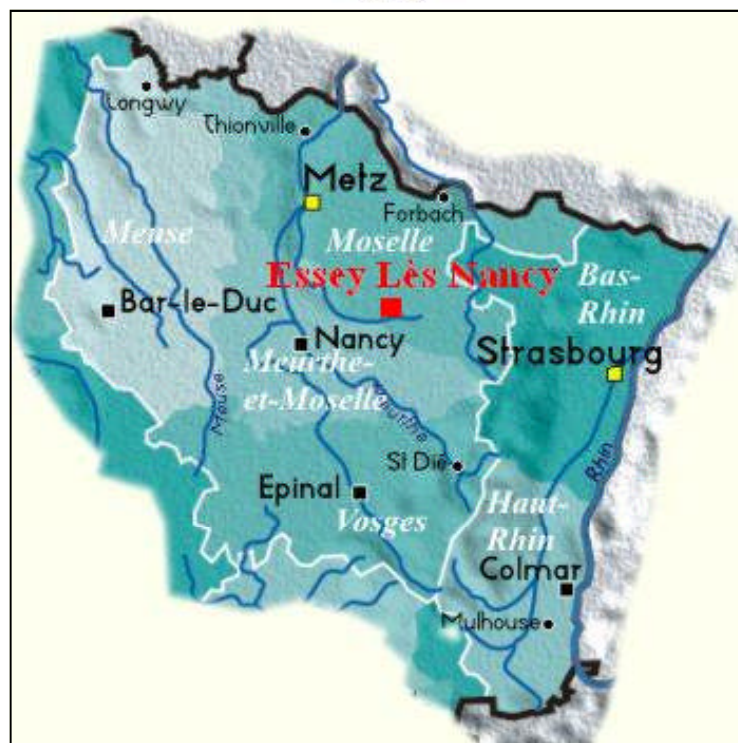
**Livraison => 4ème Trimestre 2009 et
1er trimestre 2010**

B.

LE SITE

«La Meurthe-et-Moselle vous offre une diversité extraordinaire du patrimoine architectural, culturel et religieux. Que ce soit l'immense Basilique Saint-Nicolas-de-Port, l'exceptionnelle Abbaye des Prémontrés à Pont-à-Mousson ou encore le magnifique château de Lunéville baptisé le "Versailles lorrain", le département recèle d'une multitude de trésors à découvrir.»

Meurthe-et-Moselle (54)



Meurthe-et-Moselle



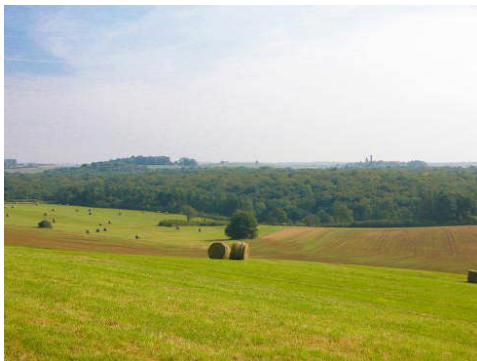
Si la superficie de la Meurthe-et-Moselle ne la place qu'au 68e rang des départements français, son découpage bien particulier en forme d'oie, la range parmi un des plus curieux de France.

Son territoire, très étiré du Nord au Sud recouvre des réalités bien différentes, davantage sur un plan culturel que géographique, entre le Pays Haut, encore marqué par la sidérurgie mais dont les perspectives s'ouvrent grâce aux frontières belges et luxembourgeoises, le Saintois aux traditions rurales, l'agglomération nancéienne tournée vers les services, la recherche et l'enseignement supérieur et le Lunévillois qui cherche à diversifier son économie en s'ouvrant à la culture et au tourisme.

L' économie du département a longtemps reposé sur les richesses de son sous-sol : minerais de fer, sel et calcaire. La plus importante de ces industries, la sidérurgie, a dominé l'économie lorraine durant plus d'un siècle.

Florissante jusqu'à dans les années 60, la Meurthe-et-Moselle a connu une période difficile à partir des années 70, avec la crise sidérurgique qui l'oblige à reconvertir son économie.

Depuis une vingtaine d'années, elle est en passe de réussir sa reconversion, en menant une importante politique de prospect pour inciter les entreprises à s'installer sur son territoire, en valorisant la recherche scientifique et les nouvelles technologies au travers du pôle universitaire de Nancy.



La Meurthe-et-Moselle offre un paysage contrasté, entre campagnes vallonnées, coteaux de Moselle et vastes forêts, propices à la promenade et aux loisirs. La vie culturelle est riche par la présence de structures de qualité notamment sur Nancy (opéra, théâtres, musées, médiathèques...) et par la présence de nombreux étudiants qui contribuent à cette dynamique.

Nancy



Nancy est une ville de **Meurthe-et-Moselle**. Ses habitants sont appelés les nancéien(ne)s. Elle est la première unité urbaine de Lorraine et la deuxième ville de Lorraine après Metz par sa population.

Géographie :

La Meurthe, qui forme la frontière est, n'est pas aménagée pour le transport fluvial. Par contre, le canal de la Marne au Rhin suit celle-ci sur 30 km. Les communes limitrophes de Nancy constituent la **Communauté Urbaine du Grand Nancy**, et comptabilise environ **270 000 habitants**.

Histoire de la ville :

Nancy était la **capitale des Ducs de Lorraine**. La naissance de cette ville est liée notamment à l'édification d'un château féodal, au XI^{ème} siècle. En 1971, alors que l'Alsace et la Moselle était annexée, Nancy a pu connaître son âge d'or culturel, car les "annexés" (beaucoup d'intellectuels et d'industriels) refusant de devenir allemands se sont exilés en Meurthe-et-Moselle.

Depuis les années 1880, c'est une ville sidérurgique, et charbonnière à la fin du XIX^{ème}. Autour de 1900, c'est de Nancy que part le mouvement de l'Art Nouveau, avec, entre autres, l'Ecole de Nancy.

Démographie/ économie :

La ville se développe maintenant en agglomération, car le centre lui-même ne peut plus être développé. L'Unité Urbaine de Nancy comptabilise environ 330 000 habitants.

Nancy



Principales entreprises :

Chiffre d'Affaires

SAINT-GOBAIN PAM	1344 M €
PETROLIERE DE L'EST	502 M €
TRANSALLIANCE	411 M €
SCREG EST	250 M €
UNION EST AGRO	123 M €

L'emploi :

Évolution de l'emploi salarié Emplois salariés	1989	2000
Agriculture	538	698
Industrie	30239	23386
Construction	9638	8545
Commerce	19424	20680
Services	95113	110048
Totaux	154952	163357

Avec plus de **20.000 entreprises**, le tissu économique est essentiellement composé de PME-PMI sans qu'on puisse réellement parler de secteur industriel dominant. Elle a ainsi été préservée des crises du textile, de l'industrie minière et de la sidérurgie qui ont successivement touché la région.

Nancy, ville étudiante



Outre de nombreux établissements scolaires, Nancy est une **ville très étudiante**, la plus importante de la région. La ville forme chaque année, **45.000 étudiants**, et le **Pole technologique** (l'un des tout premiers de France) rassemble **1.500 chercheurs (3.000 sur l'agglomération)**.

Universités :

Trois universités possèdent des établissements à Nancy ou dans son agglomération. Elles sont fédérées au sein d'un établissement public de coopération scientifique: Nancy-Université : **Nancy-1** également connue sous le nom d'université Henri-Poincaré, regroupe les facultés des sciences, de médecine, de chirurgie dentaire et de pharmacie, ainsi que l'IUT Nancy-Brabois ; **Nancy-2** quant à elle se compose notamment des facultés de droit et de lettres, ainsi que de l'IUT Nancy Charlemagne et de l'UFR Mathématique et Informatique ; Institut national polytechnique de Lorraine.

Etablissements scolaires	Nancy
Ecoles primaires et maternelles	82
Collèges	48
Lycées	46
Lycées Professionnels	36
Etablissements adaptés	23
Lycées Agricoles	1
Lycées Professionnels Agricoles	2
Maisons Familiales et Rurales	1
Formations d'apprentis	5
Ecoles d'Ingénieurs	21
Ecoles de commerce	14
Universités	136
IUT	19
IUP	12
Autres Etablissements du Supérieur	157
Ecoles D'Art	8

Formations sportive	4
Ecole des CCI	8
Ecoles du secteur social	7
Ecoles Paramédicales	33
IUFM	4
Formations de fonctionnaires	8
CNED	1
Formations professionnelles	46

Essey Lès Nancy



Essey-lès-Nancy est une ville qui compte 8000 habitants. Sa superficie est de 570 hectares.

Avec la création d'une zone d'activité commerciale (Z.A.C.) : « La Porte Verte », Essey a vu s'implanter autour d'un hypermarché, de nombreux magasins, venus compléter une activité qui compte plus de 250 entreprises et commerçants générateurs de 2150 emplois.

Une seconde Z.A.C. : « Saint Pie X » se développe également dans le centre-ville.

De plus, la ville bénéficie de nombreux équipements sportifs et ne manque pas de s'exprimer sous la forme d'activités diverses.

Essey-lès-Nancy se trouve à 4 kms de Nancy.



Plan d'accès



En voiture, depuis :

Paris : 348 km
Lyon : 407 km
Marseille : 717 km
Nantes : 721 km
Bordeaux : 902 km

En provenance de Paris ou Strasbourg, accès autoroutier, par les autoroutes A4
En provenance Bruxelles, Luxembourg et Dijon, par l'autoroute A31



En train :

- Paris - Nancy : 1h30 **en TGV**
- Lyon - Nancy : 4h00
- Strasbourg - Nancy : 1h15
- Dijon - Nancy : 2h30
- Luxembourg - Nancy : 1h30

Gare SNCF située au centre ville, à 5 mn à pied de la Place Stanislas.



En avion :

Aéroport régional Metz-Nancy Lorraine.
A 45 km au Nord de Nancy—Accès autoroute A31.
De nombreuses navettes assurent la liaison avec Nancy.
Tél. : 03 87 56 70 00

C.

LA RESIDENCE

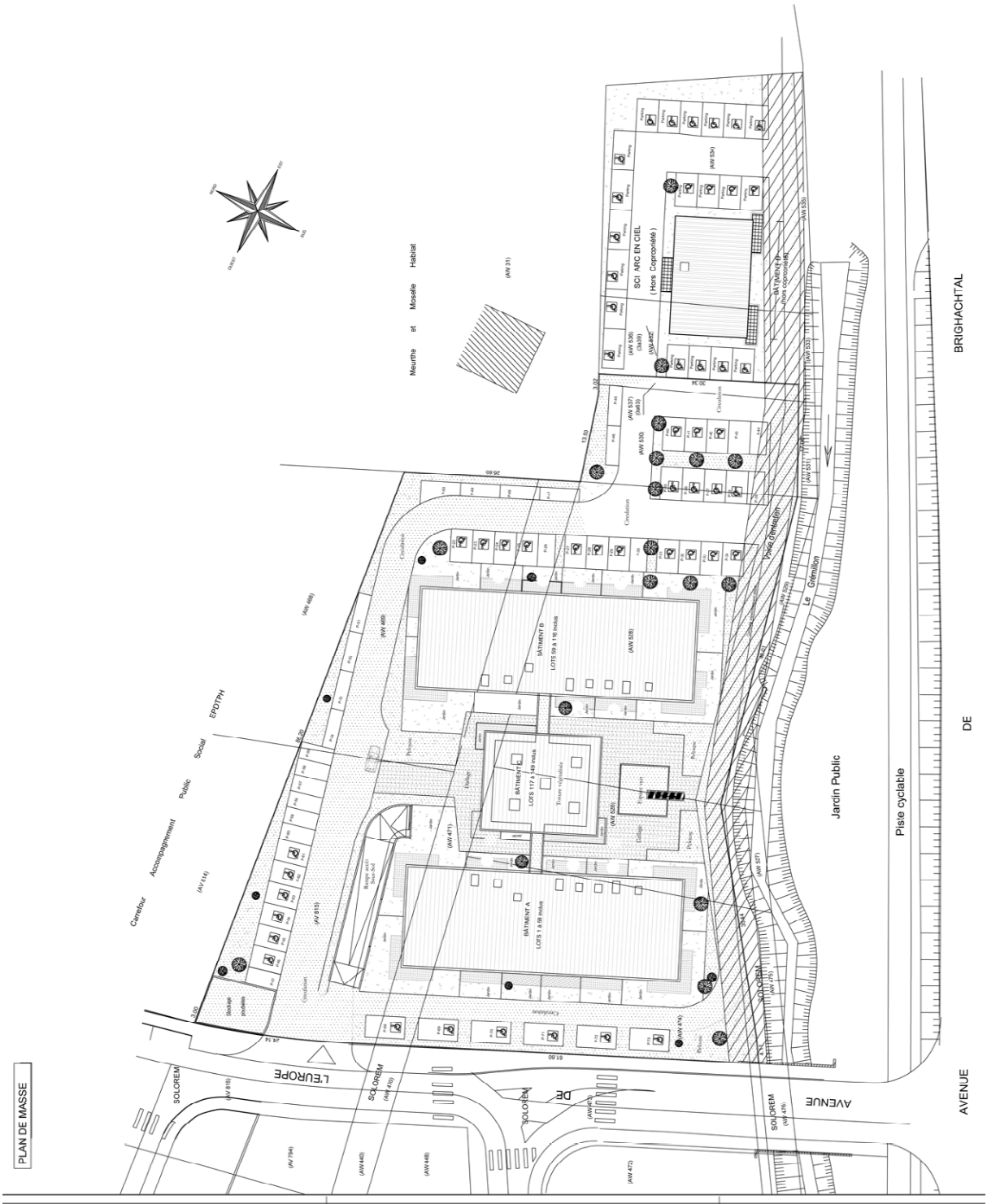


Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Plan de Situation



Plan de Masse



Arc en Ciel



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

La situation :

Découvrez notre dernière résidence au cœur du Grand Nancy, profitant d'un emplacement privilégié.

Au sein d'un quartier résidentiel bénéficiant de tous les commerces, vous bénéficierez de la proximité du tramway à 250 mètres, permettant d'accéder aisément à tout point de la ville.

La situation de la résidence offre un mode de vie facile et agréable, à la fois proche du centre-ville historique et de toutes les infrastructures utiles (centre commercial, banques, médecins, poste...)

LES + LOCALISATION

- . A 250 m du tramway, à 100 m d'un arrêt de bus
- . Un quartier résidentiel des commerces
- . Un accès rapide au cœur de ville
- . A 10 minutes de la place Stanislas

LES + PRODUIT

- . Livraison 2009 (bât. B)
- . Une construction en brique pour la qualité thermique
- . Une architecture soignée
- . Des prix maîtrisés

Arc en Ciel



La résidence :

L'Arc en Ciel se compose de deux bâtiments principaux et d'un bâtiment central, accueillant au total 68 appartements. La résidence propose un large choix d'appartements dans une architecture contemporaine, parfaitement adaptée à son environnement.

LES + PRESTATIONS

- . Chauffage basse température
- . Isolation thermique et acoustique renforcée
- . Carrelage du séjour et parquet des chambres

Les prestations :

Des prestations de standing ont été choisies pour contribuer au confort des habitants : parquet dans les chambres, carrelage dans les pièces de jour, technologie basse température par plancher rayonnant, salon avec volets roulants électriques...

Les appartements, spacieux et bien agencés, offrent une grande luminosité grâce à leurs larges baies vitrées. L'espace de vie et l'agencement sont particulièrement étudiés de manière à répondre au bien-être de toute la famille.

D.

LE CHANTIER



E.

LA GESTION



Présentation

La SIT est un gestionnaire qui existe depuis plus de 30 ans et qui bénéficie de l'expérience nécessaire à la gestion locative.

Implantée sur l'ensemble du territoire avec plus de 409 immeubles en gestion (13 692 lots), la SIT s'appuie sur une solide assise financière et sur des pôles de compétence spécialisés.

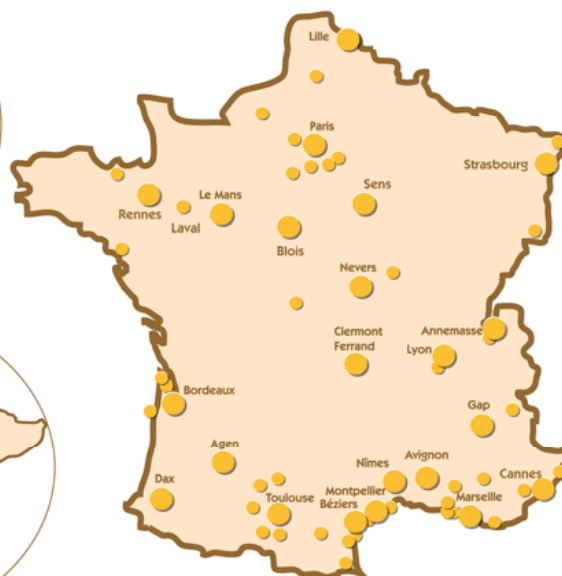
	Nombre de collaborateurs	Nombre d'agences	Nombre d'immeubles
2005	71	11	182
2006	80	14	260
2007	174	19	308
2008	217	24	338
2009	183	27	409



La Réunion



Espagne



Des assurances locatives 9 ans performantes !



- . Assurance loyers impayés
- . Une assurance vacance et carence locative
- . Détériorations immobilières
- . Contentieux
- . Protection juridique

ANNEXE N°1
ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE DES FRAIS
D'ACQUISITION
RESIDENCE ARC EN CIEL

Je soussigné, Abraham DANINO, Responsable de Programmes ARC EN CIEL, représentant la SCI ARC EN CIEL, capital de 1 000.00 Euros, RCS Dijon N°481 710 176 dont le siège se situe au 32 cours du Parc 21000 DIJON, certifie et atteste, à tous les Réservataires du programme nommé ci-dessus que :

Dans la mesure où le prix mentionné dans le contrat préliminaire est un prix « Acte en mains », celui-ci englobe :

Tous les frais, droits et honoraires accessoires aux actes authentiques de vente et de prêt, y compris les frais d'inscriptions hypothécaires, de caution ou de privilège de prêteur de deniers, pris au profit de tous organismes prêteurs, ainsi que les frais de procuration, des frais de dossier bancaire dans la limite de 750 € TTC (à l'exception des frais d'assurance de prêt).

Fait à Dijon, le 8 avril 2009

Le(s) réservataire(s)

Le réservant

SCI ARC EN CIEL
Au capital de 1 000 €
32 Cours du Parc
21000 DIJON
RCS DIJON 481 710 176 Code APE 702 C

ANNEXE n°2
ATTESTATION PENALITES DE RETARD DE LIVRAISON
Conditions de vente spécifiques au programme
Résidence ARC EN CIEL

Je soussigné, Abraham DANINO représentant la SCI ARC EN CIEL, au capital de 1 000.00 Euros, RCS Dijon N° 481 710 176 dont le siège se situe au 32 cours du Parc 21000 DIJON, certifie et atteste, à tous les Réservataires du programme nommé ci-dessus que :

Nous nous engageons à verser au Réservataire devenu acquéreur, en cas de décalage de la date prévisionnelle de livraison mentionnée dans l'acte authentique, une pénalité de retard correspondant au loyer mensuel brut prévu dans la grille de prix ci-après annexée, déductions faites des charges de copropriété et des honoraires de gestion qu'aurait prélevés le gestionnaire au titre du mandat de gestion, conformément aux usages.

Cette disposition ne pourra pas s'appliquer dans les cas suivants : guerres, émeutes, catastrophes naturelles déclarées et fouilles archéologiques.

Cette pénalité de retard de livraison commencera à courir le lendemain de la date prévisionnelle de livraison mentionnée dans l'acte authentique et ce jusqu'à la date effective de signature du procès-verbal de livraison.

Elle sera versée à l'acquéreur à terme échu (fin de chaque mois civil).

Les versements se feront par chèque ou virement, au compte que l'acquéreur nous indiquera et, lui seront adressés directement et réglés mensuellement au plus tard le 10 de chaque mois.

Attestation faite pour servir et valoir ce que de droit.

A Dijon, le 8 avril 2009.

Le(s) réservataire(s)

Le réservant
SCI ARC EN CIEL

Au capital de 1 000 €
32 Cours du Parc
21000 DIJON
RCS DIJON 481 710 176 Code APE 702 C

ANNEXE n°3
ATTESTATION DE GARANTIE DE LOYER
Conditions de vente spécifiques au programme
Résidence ARC EN CIEL

Je soussigné, Abraham DANINO représentant la SCI ARC EN CIEL, au capital de 1 000.00 Euros, RCS Dijon N°481 710 176 dont le siège se situe au 32 cours du Parc 21000 DIJON, certifie et atteste, à tous les Réservataires du programme nommé ci-dessus que dans le cadre du mandat de gestion que nous avons signé avec LA SIT, gestionnaire de l'immeuble, tous les réservataires de la résidence ci- dessus bénéficieront des dispositions suivantes :

Au titre de la CARENCE locative : nous nous engageons à verser au réservataire devenu acquéreur, un revenu mensuel foncier de substitution égal au loyer mensuel brut prévu sur la grille de prix de LA SIT ci-annexée, déductions faites de tous les frais liés à la gestion du bien, tels que les honoraires de gestion et les charges de copropriété, conformément aux usages.

Ce versement prendra effet à compter du lendemain de la date de signature du procès-verbal de livraison, et cessera à la date de la prise d'effet du bail signé par le premier locataire mis en place.

Cet engagement est soumis à la condition expresse et déterminante que l'acquéreur confie à LA SIT, le moment venu, le mandat de gérer son bien.

Au titre de la VACANCE locative : nous nous engageons à proposer à l'acquéreur une garantie locative vacance/loyer impayé souscrite auprès d'une compagnie d'assurance, respectant les conditions de garanties détaillées dans le tableau ci- annexé.

Cette garantie locative prendra effet à la date d'entrée du premier locataire dans le logement désigné à l'article 5 du contrat préliminaire et courra pour une durée de 9 ans fermes (neuf ans) à la condition expresse que l'acquéreur souscrive le contrat d'assurance lié à cette garantie et verse aux moments convenus la prime correspondante.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Dijon, le 8 avril 2009

Le(s) réservataire(s)

Le réservant


SCI ARC EN CIEL
Au capital de 1 000 €
32 Cours du Parc
21000 DIJON
RCS DIJON 481 710 176 Code APE 702 C

RESIDENCE ARC EN CIEL
CONDITIONS DE GARANTIES
AU TITRE DES LOYERS IMPAYES, DETERIORATIONS IMMOBILIERES
et GARANTIES ANNEXES

GARANTIES	FRANCHISE	MONTANT ASSURE
1- Loyers impayés Garanties depuis le début du premier terme impayé jusqu'à la date de départ du locataire	Néant	Quittancement mensuel de 3 000€ par lot au maximum
2- Détériorations immobilières Dommages matériels Et Pertes immatérielles		Maximum de 9 500 €, dans la limite de : 4 fois le montant du loyer mensuel 2 fois le montant du loyer mensuel
3-Décès ou départ prématuré du locataire		Jusqu'à la récupération des locaux
4- Contentieux		Illimité
5- Protection Juridique	seuil d'intervention : 1 mois de loyer avec un minimum de 250€	4 000 € par litige
6- Absence de locataire	FRANCHISES	MONTANT ASSURE
6.1 – Carence locative A partir du mois qui suit la livraison sans réserves, des parties privatives & communes de nature à gêner la location	1 mois	100% du revenu locatif hors frais de gestion et d'assurance, pendant une durée de maximum 6 mois qui suit la période de franchise
6.2-Vacne locative A partir de la fin du préavis de résiliation du bail précédent ou de la récupération des locaux après un départ furtif.	45 jours (sauf T1 & T1bis 2 mois)	100% du loyer net hors charges, pendant une durée de maximum 6 mois qui suit la période de franchise, par année.
Plafond global des garanties : 65 000.00€ par sinistre		

La cotisation d'assurance sera calculée sur la base d'un taux de **4.50% TTC du quittancement mensuel** (loyers, charges et taxes émis). Le montant de la cotisation sera débité sur les comptes de gestion du propriétaire chaque trimestre par le Gestionnaire.

Le(s) réservataire(s)

Le réservant

SCI ARC EN CIEL
Au capital de 1 000 €
32 Cours du Parc
21000 DIJON

RCS DIJON 481 710 176 Code APE 702 C

