

## DOSSIER DE RESERVATION

# Les Estudines Nanterre Université

### Documents à joindre :

- Contrat de réservation (achat HT ou TTC) : X 3
- Bail commercial : X 2
- Bon de commande du mobilier : X 2
- Liste du mobilier et accessoires : X 2
- Plan du lot : X 2
- Plan de masse : X 2
- Descriptif sommaire : X 2
- Etat des risques : X 2
- Annexe fiscale IMMOKIP achat HT OBLIGATOIRE SI ACHAT HT : X 1
- Annexe fiscale MAGNIN achat TTC (facultatif) : X 1
- Fiche d'état civil : X 1
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs : X 1
- Chèque de réservation : 5 % à l'ordre de Maître CHEUVREUX (non barré et sans annotations).

#### **Le chèque de réservation est encaissé**

- Lettre au notaire - Dépôt de garantie
- 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 :

# LES ESTUDINES NANTERRE UNIVERSITE

Boulevard des Provinces Françaises  
NANTERRE (92 000)

- CONTRAT DE RESERVATION –  
- Avec récupération de la TVA -

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE, Société Par Action Simplifiée au capital de 40.000 € dont le siège social est situé au 8 avenue Delcassé - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 485 049 290

Ladite SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE est représentée par la Société en Nom Collectif dénommée COGEDIM RESIDENCE, SNC au capital de 320.000 € ayant son siège social au 8 avenue Delcassé, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro RCS 319 293 916, en vertu du contrat de commercialisation qui lui a été donné, elle-même représentée en la personne de .....

.....  
Dûment mandatée à cet effet.

**Ci-après dénommée "LE RESERVANT"  
D'UNE PART**

## ET :

Monsieur.....  
Né à ..... Le.....  
Profession.....  
Demeurant à .....  
Situation de famille\* .....

et :

Madame .....  
Née à ..... Le .....  
Profession.....  
Demeurant à .....  
Situation de famille\* .....

Mariés le ..... Régime matrimonial .....  
Société (raison sociale, adresse) .....  
.....  
RCS (numéro et lieu d'immatriculation) .....  
Représentée par .....

**Ci-après dénommé "LE RESERVATAIRE"  
D'AUTRE PART**

PREALABLEMENT A LA CONVENTION FAISANT L'OBJET DES PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

## **EXPOSE**

### **I - SITUATION DE L'IMMEUBLE**

Les biens et droits immobiliers objets du présent contrat de réservation doivent être édifiés sur un terrain que le RESERVANT se propose d'acquérir à NANTERRE, 41 Boulevard des Provinces Françaises

Sur ce terrain, le RESERVANT doit édifier un ensemble immobilier collectif composé de 117 logements en résidence étudiante, d'espaces communs et d'un logement de fonction.

### **II - PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le RESERVANT a obtenu, en date du 11 juin 2012 un Permis de Construire enregistré sous le n° PC unique 092 050 11 D 0096, autorisant un ensemble immobilier d'une SHON totale de 24 666 m<sup>2</sup> dont 3 073 m<sup>2</sup> à destination de Résidence Etudiante.

L'opération est composée de plusieurs bâtiments :

- Rez-de-chaussée occupant toute la parcelle, et recevant une moyenne surface commerciale et les entrées des différents bâtiments
- 2 immeubles de logements en accession pour 84 logements
- 2 immeubles de logement social pour 55 logements
- 1 résidence pour étudiants privée de 117 logements et d'un logement de fonction
- 1 résidence pour étudiants sociale de 97 logements et d'un logement de fonction
- 1 résidence de tourisme de 104 logements et d'un logement de fonction

Ces 7 immeubles se développent sur un jardin suspendu au 1er étage. L'opération est desservie sur l'arrière par une voie nouvelle située au-dessus du parking, aménagée par l'EPADESA. Cette voie nouvelle constituera la nouvelle adresse postale des trois résidences (tourisme – étudiants)

L'opération contient un parking souterrain de 455 places, desservies par une rampe unique :

- 98 places affectées aux logements en accession
- 357 places mutualisées, à l'usage de la moyenne surface, des résidences et des logements sociaux. Une partie de ces places mutualisées sera acquise par la Commune de Nanterre. Ce parking mutualisé sera géré comme un parking public

Toutefois, le RESERVANT se réserve la faculté de déposer ultérieurement toute demande de permis de construire modificatif et de modifier la consistance, la destination, l'affectation et la subdivision des locaux non réservés aux présentes.

### **III - GARANTIE-ASSURANCES**

Le RESERVANT fournira au RESERVATAIRE l'une des garanties prévues aux articles R 261-17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Il justifiera en outre à ce dernier, de la souscription des assurances obligatoires prévues par la Loi et plus particulièrement des assurances de dommages à l'ouvrage et de responsabilité civile du constructeur non réalisateur.

#### **IV - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES**

En outre, le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la notice descriptive sommaire, du plan des locaux choisis, et du plan masse de l'ensemble immobilier, qui demeureront annexés aux présentes.

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble de logements édifié sous le régime de la copropriété, sont déterminées dans une notice technique établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968 qui sera déposée au rang des minutes du notaire de l'opération, indiqué sur la fiche particulière.

Cette note énoncera la nature et la qualité des matériaux qui seront utilisés, tant des équipements propres aux fractions, objet des présentes, que de l'immeuble qui les comprend.

Observation étant ici faite que des différences de surfaces de plus ou moins cinq pour cent (5%) exprimées sur les plans ci-joints, par rapport aux biens livrés, seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

#### **V - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES**

L'achèvement des BIENS VENDUS et des parties communes nécessaires à leur utilisation, est prévu pour la date figurant sur la fiche particulière ci-jointe.

Ce délai sera prorogé de plein droit d'une durée égale aux interruptions de travaux pour cas de force majeure ou plus généralement pour cause légitime de suspension du délai de livraison (intempéries, grèves, faillites ou déconfitures d'entreprise, injonctions administratives ou autres).

L'achèvement s'entend de la définition légale donnée par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **VI - PRIX**

Le prix des lots réservés aux présentes au § 2.1 du contrat de réservation est stipulé Valeur Ajoutée comprise, sachant que le montant de TVA pourra être récupéré par le réservataire. En cas de modification du taux de TVA en vigueur, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification, étant entendu que compte tenu des modalités de récupération stipulées au § 2.2 du contrat de réservation, cela n'aurait pas d'impact sur le prix HT. En cas de modification de tout autre impôt, redevance ou taxe qui, postérieurement à ce jour, viendrait à être modifié ou qui deviendrait applicable à l'opération de construction susvisée ou à la vente qui résulterait de la présente convention, le prix serait ajusté pour tenir compte de l'incidence de cette modification.

# CONTRAT DE RESERVATION

## **ARTICLE UN - RESERVATION**

Le RESERVANT s'oblige vis à vis du RESERVATAIRE à lui réserver et à lui offrir par préférence à tout autre, la faculté d'acquérir les biens et droits immobiliers ci-après désignés, si le projet de construction se réalise, conformément aux dispositions de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, pendant un délai expirant à la date prévisionnelle de vente portée sur la fiche particulière, sous réserve de l'extinction à cette date, de la condition suspensive de réitération par acte authentique de l'acquisition foncière.

Le RESERVANT s'interdit de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RESERVATAIRE de les lui vendre dans les conditions ci-après indiquées et avant que le RESERVATAIRE ait pris une décision à l'égard de cette offre, le tout selon les règles prévues à l'article 5 ci-après. Le RESERVATAIRE déclare accepter la faculté de se porter acquéreur, qui lui est conférée par le RESERVANT par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessus fixés.

Il déclare en outre avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont ci-après littéralement reproduits sous l'article 8.

### **DESIGNATION**

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est ci-dessus réservée sont désignés sur la fiche particulière du présent contrat, et compte tenu des indications ci-dessus données en l'exposé.

### **DIVISION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble à édifier dont dépendent les lots objets de la présente réservation est destiné à être vendu par lots soumis au régime de la copropriété conformément à la Loi du 10 Juillet 1965 et aux textes subséquents. Mise en place de deux AFUL (Parkings et Espaces communs) qui géreront les espaces communs en dehors de la copropriété.

## **ARTICLE DEUX - PRIX DE VENTE**

### **1 °) PRIX**

La vente des locaux réservés sera offerte au RESERVATAIRE au prix ferme et définitif en ce qui concerne seulement le prix hors taxes qui figure sur la fiche particulière annexée au présent contrat. Le prix TTC est variable compte tenu des éventuelles modifications de la taxe sur la valeur ajoutée.

En cas de variation soit du taux, soit de l'assiette de la TVA actuellement en vigueur, ce prix sera majoré ou diminué suivant l'incidence de cette variation.

Ce prix ne tient pas compte des frais, qui seront à la charge du RESERVATAIRE, tels que précisés à l'article 10 ci-après.

## 2°) MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

- a) A hauteur du prix HT de base, soit < \_\_\_\_\_ > Euros, il sera payable en fonction de l'avancement des travaux selon le calendrier suivant et en pourcentage du prix TTC connu ce jour, à savoir:

Stade d'avancement des travaux	Pourcentage à chaque stade (en % du prix TTC connu à ce jour)	Pourcentage cumulé (en % du prix TTC connu à ce jour)
Signature du contrat de réservation (dépôt de garantie)	5 %	5 %
Signature de l'acte authentique	25%	30%
Achèvement des fondations	5 %	35 %
Achèvement du plancher bas RDJ	20 %	55 %
Achèvement du plancher bas du RDJ +3	10 %	65 %
A la mise hors d'eau	5%	70%
Au début du cloisonnement	13.61 %	83.61%

Ces versements sont conformes aux versements maxima, prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Tout retard dans leur paiement entraînera une pénalité calculée au taux de 1% par mois de retard, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le RESERVANT.

- b) A concurrence de 19,6 % du prix hors taxes (16.39 % du prix de base TTC), correspondant au montant de la TVA selon le taux en vigueur à la date de signature du contrat, soit < \_\_\_\_\_ > Euros, lorsque l'acquéreur aura obtenu de l'Administration les remboursements de TVA sur son acquisition et ses frais annexes, montants auxquels il a droit suite à son assujettissement à la TVA par option. Le paiement de cette fraction de prix sera différé sans intérêts jusqu'à ce que le RESERVATAIRE ait obtenu de l'Administration le remboursement de la TVA auquel il a droit.

Le RESERVATAIRE s'engage par ailleurs à opter pour l'assujettissement de ses loyers à la TVA et à donner mandat à la Société IMMOKIP pour procéder à sa place à la demande de remboursement de TVA. Il s'engage à demander à l'Administration que le montant de TVA qui lui sera remboursé soit versé à l'Etude du Notaire mentionné ci-dessous (à l'article 7), avec mission pour lui de verser au RESERVANT le montant lui restant dû. Il est précisé que, conformément aux dispositions du Décret n° 95-1328 du 28 Décembre 1995, le reversement éventuel de la TVA sera progressivement diminué d'1/20ème par année civile écoulée.

En cas de cession ou apport du bien à un tiers (en pourcentage sur le prix TTC) avant le terme des 20 ans, le solde de vingtièmes de TVA restant dû serait à reverser à l'Administration fiscale. L'acquéreur sera directement redevable des vingtièmes de TVA qu'il devrait à l'Administration fiscale du fait de la vente du bien ou de l'interruption du bail.

Tous les règlements seront domiciliés au compte ouvert au nom de la société venderesse, dans les livres de la Banque garante de l'achèvement.

Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les HUIT jours de la notification correspondante.

## ARTICLE TROIS - CONDITIONS SUSPENSIVES

### 1/ Condition suspensive de financement au profit du RESERVATAIRE ou renonciation par lui à la condition suspensive de financement

(Sélection à effectuer entre le 1-1 (condition suspensive de financement) ou le 1-2 (absence de condition suspensive de financement) ci-après)

#### 1-1 PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont précisées sur la fiche particulière, pour le financement du bien ci-dessus désigné.

Il s'engage à déposer auprès de ou des organismes prêteurs de son choix, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, au plus tard dans le mois suivant la signature du contrat de réservation, et à en justifier aussitôt au RESERVANT. Le RESERVATAIRE supportera l'ensemble des charges financières et autres de ses emprunts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans les délais impartis pour la signature de l'acte authentique de vente, le présent contrat préliminaire de réservation sera considéré comme nul et non avenu.

Pour le cas où ce ou ces prêts n'auraient pas été obtenus, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE s'il adresse au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception une demande de remboursement justifiant de la non obtention de son prêt par deux attestations de banque :

- l'une indiquant qu'il a déposé son dossier de prêt dans le délai imparti ci-dessus,
- l'autre justifiant du refus de ce prêt.

Cette demande devra être adressée au RESERVANT dans les QUINZE JOURS de la notification du refus de prêt.

#### 1-2 ABSENCE DE PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare ne pas avoir l'intention pour financer l'acquisition des locaux réservés de solliciter de prêt.

En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et à apposer ci-après la mention manuscrite prévue par la Loi :

*" Je soussigné(e) M. déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la Loi n° 78-596 du 13 Juillet 1979".*  
(Cette mention manuscrite doit être portée ci-après par chacun des RESERVATAIRES suivie de la signature de chaque RESERVATAIRE correspondant)


## **ARTICLE QUATRE - CONDITIONS GENERALES**

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la Loi n° 67-3 du 3 Janvier 1967 modifiée, et du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, modifié, pris pour son application, actuellement codifiés sous les articles suivants : article 1601-1, 1601-3 et 1601-4 du Code Civil, articles L 261-9 à L 261-22, R 261-1 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment sous celles indiquées ci-dessous.

Les biens et droits immobiliers sont vendus dans leur état futur d'achèvement et seront livrés conformes aux plans et à la notice technique sommaire déposés au rang des minutes du notaire de l'opération, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour répondre aux contraintes techniques.

### **LE RESERVANT**

- conservera la qualité de MAITRE DE L'OUVRAGE à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens du bâtiment, sans que le RESERVATAIRE puisse s'immiscer dans la conduite des travaux et il aura le pouvoir de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'immeuble désigné dans l'exposé qui précède.

### **LE RESERVATAIRE**

- sera propriétaire par le seul fait de la signature de l'acte de vente, des ouvrages alors existants ;
- deviendra propriétaire des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur exécution ;
- en aura la jouissance à l'achèvement de ses locaux ;
- acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges afférentes au bien vendu ;
- acquittera les droits, taxes et honoraires, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts sollicités par lui.

## **ARTICLE CINQ - CONCLUSION DE LA VENTE**

Le RESERVATAIRE s'engage, les conditions suspensives étant réalisées, à régulariser l'acte de vente au plus tard à la date indiquée sur la fiche particulière du présent contrat.

Après justification par le RESERVATAIRE de l'obtention de ou des offres de prêts qu'il a pu obtenir dans les conditions de la Loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979, et acceptation de celles-ci dans les conditions prévues par cette loi, conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, et un mois avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente ainsi que l'état descriptif de division/règlement de copropriété et le Document d'Information.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception qui comportera la date proposée de signature de l'acte de vente, et l'adresse du notaire de l'opération.

Le RESERVATAIRE pourra toutefois accepter une réduction de ce délai de notification à compter du jour où les conditions ci-dessus seront réalisées.

Au cas où le RESERVATAIRE ne se présenterait pas à la date fixée par le RESERVANT, une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, lui sera adressée, huit jours à l'avance, pour un nouveau rendez-vous.

Si le RESERVATAIRE

- fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation,
- ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte authentique,
- ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la totalité du prix convenu,
- ou s'il n'avait pas signé l'acte authentique à la date de signature notifiée ou dans le délai de 10 jours, indiqué ci-dessus, le RESERVANT le mettrait en demeure de signer sous 8 jours en l'étude du Notaire à l'effet de procéder à la régularisation de la vente. Dans le cas où le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour la signature de l'acte de vente prévue dans ladite mise en demeure, le RESERVANT lui adresserait par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter au jour et heure fixés, en l'étude du notaire, à l'effet de procéder à la vente.

le RESERVANT aura la possibilité,

- soit de considérer que le contrat de réservation est purement et simplement annulé sous réserve des stipulations de l'article 7 « dépôt de garantie » ci-après indiquées et reprenant sa liberté de réserver alors ou de vendre le bien désigné aux conditions particulières à tout autre acquéreur,
- soit de compter au RESERVATAIRE un intérêt de retard de 1 % par mois, tout mois commencé étant compté en entier.

La vente ne sera parfaite que par la signature de l'acte de vente à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné.

#### **ARTICLE SIX : REMISE DES DOCUMENTS**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu, annexés aux présentes :

- la notice descriptive de vente,
- le plan masse de l'ensemble immobilier,
- le plan des locaux réservés avec leurs surfaces approximatives (à l'exclusion de celles des emplacements de stationnement),
- l'état des risques naturels et technologiques,
- la Promesse de prise à bail commercial meublé par l'Exploitant des biens acquis par le RESERVATAIRE,
- la liste et le descriptif du mobilier meublant le logement,
- la promesse d'achat du mobilier avec le prix de vente pour chaque type de logement.

#### **ARTICLE SEPT : DEPOT DE GARANTIE**

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des locaux réservés au profit du RESERVATAIRE, celui-ci constitue aujourd'hui même un dépôt du montant figurant sur la fiche particulière.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours, comme indiqué ci-dessous, le chèque déposé par lui à titre de dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion de l'acte de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2/ et 3/ ci-dessous) ;

1. ils s'imputeront sur le prix de vente, si celle-ci se réalise, et ce, lors du premier versement ;
2. ils seront restitués au RESERVATAIRE dans les cas prévus par l'article R 261-31 et textes subséquents ;
3. ils seront acquis de plein droit au RESERVANT à titre de dommages et intérêts, si le RESERVATAIRE ne signe pas le contrat authentique de vente, pour une ou des raisons autres que celles indiquées au 2/ ci-dessus.

LE RESERVATAIRE autorise expressément par les présentes, le dépositaire à verser le dépôt de garantie entre les mains du RESERVANT, sur la seule signature de ce dernier et contre justification de la carence du RESERVATAIRE constatée comme il est prévu au troisième alinéa de l'article précédent.

Les dépôts de garantie seront déposés sur le compte de réservation ouvert en l'Office Notarial SCP CHEUVREUX, titulaires d'un Office Notarial sis 77 bd Malesherbes à 75 008 PARIS

Le RESERVATAIRE autorise l'Office Notarial de la SCP CHEUVREUX, à transférer ces dépôts de garantie sur un compte bancaire qui serait ultérieurement ouvert par le RESERVANT dans un établissement bancaire, transfert dont le RESERVATAIRE serait alors informé par le RESERVANT par un courrier lui indiquant les coordonnées de ce compte bancaire.

La validité des présentes est conditionnée par l'encaissement de ce chèque. A défaut de provision, le présent contrat sera caduc

## **ARTICLE HUIT : MENTIONS REGLEMENTAIRES**

Conformément aux dispositions de l'article R.261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, la teneur des articles R.261-28 à 261-31 dudit Code est reproduite ci-dessous :

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) *si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du Vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.*
- b) *si le prix de vente excède de plus de 5 pour cent (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 de 10 pour cent 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 pour cent.*

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

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

## **ARTICLE NEUF : LOCATION AVEC RESIDENCES SERVICES GESTION**

La Réservation portant sur des logements compris dans une résidence dans laquelle un ensemble de services sont proposés par le Gestionnaire, RESIDENCES SERVICES GESTION (encore dénommée « Exploitant ») à ce titre et en vue de la fourniture de ces services, le RESERVATAIRE, prend les engagements suivants à l'égard de l'Exploitant :

- Le RESERVATAIRE s'engage à louer les locaux, objet du présent contrat, à la société RESIDENCES SERVICES GESTION selon les modalités annexées aux présentes ;
- Le RESERVATAIRE s'engage à signer le bail définitif reprenant les modalités de location ci-après annexées au moment de la régularisation de l'acte authentique ;
- Le RESERVATAIRE déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à l'investissement réalisé dans le cadre LMP ou LMNP et/ou celui du dispositif dit Censi-Bouvard (Article 199 sexvicies du CGI) et de la perte des incitations fiscales en cas de non-respect de ces obligations.

## **ARTICLE DIX : FRAIS**

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter en sus du prix de vente fixé dans la fiche particulière, les frais suivants :

- les frais d'acte de vente et des formalités y afférentes,
- les frais éventuels de prêts qu'il aura sollicités
- le mobilier
- les frais du cabinet fiscal

## **ARTICLE ONZE - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

Les litiges éventuels seront portés devant le Tribunal de Grande Instance du ressort du siège social du RESERVANT.

## **ARTICLE DOUZE – ACCES AU CHANTIER**

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

## **ARTICLE TREIZE - FACULTE DE RETRACTATION LOI N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000**

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000, les présentes seront adressées par lettre recommandée avec accusé de réception par les soins du RESERVANT au RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'il dispose d'un délai de SEPT jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le présent contrat pour se rétracter ; il devra dans le cas où il souhaite user de cette faculté, faire connaître sa décision au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception, avant l'expiration de ce délai.

A défaut, le présent contrat deviendra définitif entre les parties à l'issue du délai de SEPT jours.

## **ARTICLE QUATORZE - ENREGISTREMENT**

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ .

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES originaux que de parties,

dont un exemplaire sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception **à chaque réservataire**, conformément aux dispositions de l'article 72 de la Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

*N.B. - Faire précéder les signatures de la mention « Lu et approuvé »*

**Résidence Etudiante**  
**Boulevard des Provinces Françaises**  
**NANTERRE (92 000)**

**FICHE PARTICULIERE**  
**ANNEXEE AU CONTRAT DE RESERVATION**

**RESERVATAIRE**

Nom : \_\_\_\_\_ Nom (née) : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_ Adresse : \_\_\_\_\_

Code Postal : \_\_\_\_\_ Code Postal : \_\_\_\_\_

Date de naissance : \_\_\_\_\_ Date de naissance : \_\_\_\_\_

Lieu de naissance : \_\_\_\_\_ Lieu de naissance : \_\_\_\_\_

Profession : \_\_\_\_\_ Profession : \_\_\_\_\_

Tel. Travail : \_\_\_\_\_ Tel. Travail : \_\_\_\_\_

Domicile : \_\_\_\_\_ Domicile : \_\_\_\_\_

**Mariage** : ..... OUI\* NON\*

Date et lieu de mariage : .....

Régime adopté : .....

Contrat de mariage : ..... OUI\* NON\*

**Divorce** : ..... OUI\* NON\*

Jugement rendu par Tribunal de : .....

Séparé de corps et de biens : ..... OUI\* NON\*

**Veuf ou veuve** : ..... OUI\* NON\*

Date et lieu de décès : .....

Le conjoint achète-t-il ? ..... OUI\* NON\*

**Signature acte notarié** : ..... sur place\* par procuration\*

**DESIGNATION DES BIENS RESERVES**

**PROGRAMME** : « NANTERRE CŒUR DE QUARTIER »

**Adresse** : 41 boulevard des Provinces Françaises - 92000 Nanterre

- LOT N° : \_\_\_\_\_ Appartement n° \_\_\_\_\_ Type \_\_\_\_\_ Superficie habitable \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

. LOT N° : \_\_\_\_\_ parking n° \_\_\_\_\_

**Destination achat :**

Résidence Etudiante destinée à être gérée par la société RESIDENCES SERVICES GESTION

*\*(rayer les mentions inutiles)*

**PRIX TTC:**

APPARTEMENT (en lettres) : ..... Euros  
.....  
(en chiffres) :

**TOTAL immobilier TTC en Euros :**

(en lettres).....

(en chiffres) .....Euros

Soit un prix Hors Taxe TOTAL (Appartement hors mobilier) de : Euros

Il est ici précisé que le prix ci-dessus stipulé toutes taxes comprises a été calculé compte tenu d'une taxe sur la valeur ajoutée totale au taux de 19.6% ; il doit être en conséquence considéré comme variable en cas d'évolution éventuelle du taux de la taxe sur la valeur ajoutée. Le prix hors taxes sur la valeur ajoutée étant lui ferme et définitif.

Le prix ci-dessus ne comprend ni les frais de Notaire, ni les frais d'hypothèques, ni la participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété, ni le **prix du mobilier** qui est indiqué dans le document « *Promesse d'achat du mobilier et accessoires* » annexé aux présentes.

**PAIEMENT DU PRIX**

- Apport personnel : \_\_\_\_\_ Euros

- Prêts (montant) : \_\_\_\_\_ Euros  
\_\_\_\_\_ Euros

- Etablissement : \_\_\_\_\_

- Nature : \_\_\_\_\_

- Durée : \_\_\_\_\_

**DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE :**

La signature de l'acte de vente interviendra trente jours après la notification, au RESERVATAIRE, qui sera faite à l'initiative du RESERVANT et au plus tard quarante jours à compter de cette notification. Cette signature interviendra en pratique en l'étude du notaire du RESERVANT au plus tard le 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

**DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON : 4<sup>me</sup> trimestre 2014**

**DEPOT DE GARANTIE :**

5 % du prix de vente, soit \_\_\_\_\_ Euros,  
réglés en un chèque à l'ordre de Me CHEUVREUX

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

1. s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise,
2. sera restituée, sans indemnité de part ni d'autre, au bénéficiaire de la présente réservation, dans les trois mois de sa demande, dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation,
3. sera acquise au réservant, qui ne pourra demander une quelconque indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le réservataire ne signe pas l'acte de vente, pour une raison autre que celles indiquées à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La validité des présentes est conditionnée par l'encaissement de ce chèque. A défaut de provision, le présent contrat sera caduc

**NOTAIRE DE LA SOCIETE**

SCP CHEUVREUX

77 bd Malesherbes

75 008 PARIS

**NOTAIRE DU RESERVATAIRE**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Fait à \_\_\_\_\_ le, \_\_\_\_\_.

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

(Lu et approuvé)

# LES ESTUDINES NANTERRE UNIVERSITE

Boulevard des Provinces Françaises  
NANTERRE (92 000)

- CONTRAT DE RESERVATION –  
- Sans récupération de la TVA -

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE, Société Par Action Simplifiée au capital de 40.000 € dont le siège social est situé au 8 avenue Delcassé - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 485 049 290

Ladite SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE est représentée par la Société en Nom Collectif dénommée COGEDIM RESIDENCE, SNC au capital de 320.000 € ayant son siège social au 8 avenue Delcassé, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro RCS 319 293 916, en vertu du contrat de commercialisation qui lui a été donné, elle-même représentée en la personne de :.....  
.....  
Dûment mandatée à cet effet.

Ci-après dénommée "LE RESERVANT"  
D'UNE PART

## ET :

Monsieur.....  
Né à ..... Le.....  
Profession.....  
Demeurant à .....  
Situation de famille\* .....

et :

Madame .....  
Née à ..... Le .....  
Profession.....  
Demeurant à .....  
Situation de famille\* .....

Mariés le ..... Régime matrimonial .....  
Société (raison sociale, adresse) .....  
.....  
RCS (numéro et lieu d'immatriculation) .....  
Représentée par .....

Ci-après dénommé "LE RESERVATAIRE"  
D'AUTRE PART

PREALABLEMENT A LA CONVENTION FAISANT L'OBJET DES PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

## **EXPOSE**

### **I - SITUATION DE L'IMMEUBLE**

Les biens et droits immobiliers objets du présent contrat de réservation doivent être édifiés sur un terrain que le RESERVANT se propose d'acquérir à NANTERRE, 41 Boulevard des Provinces Françaises

Sur ce terrain, le RESERVANT doit édifier un ensemble immobilier collectif composé de 118 logements en résidence étudiante et d'espaces communs.

### **II - PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le RESERVANT a obtenu, en date du 11 juin 2012 un Permis de Construire enregistré sous le n° PC unique 092 050 11 D 0096, autorisant un ensemble immobilier d'une SHON totale de 24 666 m<sup>2</sup> dont 2 377 m<sup>2</sup> à destination de Résidence Etudiante.

L'opération est composée de plusieurs bâtiments :

- Rez-de-chaussée occupant toute la parcelle, et recevant une moyenne surface commerciale et les entrées des différents bâtiments
- 2 immeubles de logements en accession pour 84 logements
- 2 immeubles de logement social pour 55 logements
- 1 résidence pour étudiants privée de 117 logements et un logement de fonction
- 1 résidence pour étudiants sociale de 97 logements et un logement de fonction
- 1 résidence de tourisme de 104 logements et un logement de fonction

Ces 7 immeubles se développent sur un jardin suspendu au 1er étage. L'opération est desservie sur l'arrière par une voie nouvelle située au-dessus du parking, aménagée par l'EPADESA. Cette voie nouvelle constituera la nouvelle adresse postale des trois résidences (tourisme – étudiants)

L'opération contient un parking souterrain de 455 places, desservies par une rampe unique :

- 98 places affectées aux logements en accession
- 357 places mutualisées, à l'usage de la moyenne surface, des résidences et des logements sociaux. Une partie de ces places mutualisées sera acquise par la Commune de Nanterre. Ce parking mutualisé sera géré comme un parking public

Toutefois, le RESERVANT se réserve la faculté de déposer ultérieurement toute demande de permis de construire modificatif et de modifier la consistance, la destination, l'affectation et la subdivision des locaux non réservés aux présentes.

### **III - GARANTIE-ASSURANCES**

Le RESERVANT fournira au RESERVATAIRE l'une des garanties prévues aux articles R 261-17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Il justifiera en outre à ce dernier, de la souscription des assurances obligatoires prévues par la Loi et plus particulièrement des assurances de dommages à l'ouvrage et de responsabilité civile du constructeur non réalisateur.

#### **IV - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES**

En outre, le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la notice descriptive sommaire, du plan des locaux choisis, et du plan masse de l'ensemble immobilier, qui demeureront annexés aux présentes.

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble de logements édifié sous le régime de la copropriété, sont déterminées dans une notice technique établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968 qui sera déposée au rang des minutes du notaire de l'opération, indiqué sur la fiche particulière.

Cette note énoncera la nature et la qualité des matériaux qui seront utilisés, tant des équipements propres aux fractions, objet des présentes, que de l'immeuble qui les comprend.

Observation étant ici faite que des différences de surfaces de plus ou moins cinq pour cent (5%) exprimées sur les plans ci-joints, par rapport aux biens livrés, seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

#### **V - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES**

L'achèvement des BIENS VENDUS et des parties communes nécessaires à leur utilisation, est prévu pour la date figurant sur la fiche particulière ci-jointe.

Ce délai sera prorogé de plein droit d'une durée égale aux interruptions de travaux pour cas de force majeure ou plus généralement pour cause légitime de suspension du délai de livraison (intempéries, grèves, faillites ou déconfitures d'entreprise, injonctions administratives ou autres).

L'achèvement s'entend de la définition légale donnée par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **VI - PRIX**

Le prix des lots réservés aux présentes au § 2.1 du contrat de réservation est stipulé Valeur Ajoutée comprise, sachant que le montant de TVA pourra être récupéré par le réservataire. En cas de modification du taux de TVA en vigueur, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification, étant entendu que compte tenu des modalités de récupération stipulées au § 2.2 du contrat de réservation, cela n'aurait pas d'impact sur le prix HT. En cas de modification de tout autre impôt, redevance ou taxe qui, postérieurement à ce jour, viendrait à être modifié ou qui deviendrait applicable à l'opération de construction susvisée ou à la vente qui résulterait de la présente convention, le prix serait ajusté pour tenir compte de l'incidence de cette modification.

# CONTRAT DE RESERVATION

## **ARTICLE UN - RESERVATION**

Le RESERVANT s'oblige vis à vis du RESERVATAIRE à lui réserver et à lui offrir par préférence à tout autre, la faculté d'acquérir les biens et droits immobiliers ci-après désignés, si le projet de construction se réalise, conformément aux dispositions de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, pendant un délai expirant à la date prévisionnelle de vente portée sur la fiche particulière, sous réserve de l'extinction à cette date, de la condition suspensive de réitération par acte authentique de l'acquisition foncière.

Le RESERVANT s'interdit de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RESERVATAIRE de les lui vendre dans les conditions ci-après indiquées et avant que le RESERVATAIRE ait pris une décision à l'égard de cette offre, le tout selon les règles prévues à l'article 5 ci-après. Le RESERVATAIRE déclare accepter la faculté de se porter acquéreur, qui lui est conférée par le RESERVANT par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessus fixés.

Il déclare en outre avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont ci-après littéralement reproduits sous l'article 8.

### **DESIGNATION**

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est ci-dessus réservée sont désignés sur la fiche particulière du présent contrat, et compte tenu des indications ci-dessus données en l'exposé.

### **DIVISION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble à édifier dont dépendent les lots objets de la présente réservation est destiné à être vendu par lots soumis au régime de la copropriété conformément à la Loi du 10 Juillet 1965 et aux textes subséquents. Mise en place de deux AFUL (Parkings et Espaces communs) qui géreront les espaces communs en dehors de la copropriété

## **ARTICLE DEUX - PRIX DE VENTE**

### **1 °) PRIX**

La vente des locaux réservés sera offerte au RESERVATAIRE au prix ferme et définitif en ce qui concerne seulement le prix hors taxes qui figure sur la fiche particulière annexée au présent contrat. Le prix TTC est variable compte tenu des éventuelles modifications de la taxe sur la valeur ajoutée.

En cas de variation soit du taux, soit de l'assiette de la TVA actuellement en vigueur, ce prix sera majoré ou diminué suivant l'incidence de cette variation.

Ce prix ne tient pas compte des frais, qui seront à la charge du RESERVATAIRE, tels que précisés à l'article 10 ci-après.

## 2°) MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE de la manière suivante :

Stade d'avancement des travaux	Pourcentage à chaque stade (en % du prix TTC connu à ce jour)	Pourcentage cumulé (en % du prix TTC connu à ce jour)
Signature du contrat de réservation (dépôt de garantie)	5 %	5 %
Signature de l'acte authentique	25%	30%
Achèvement des fondations	5 %	35 %
Achèvement du plancher bas RDJ	20 %	55 %
Achèvement du plancher bas du RDJ +3	10 %	65 %
A la mise hors d'eau	5%	70%
Au début du cloisonnement	15%	85%
Peinture	10%	95%
Livraison	5%	100%

Tous les règlements seront domiciliés au compte ouvert au nom de la société venderesse, dans les livres de la Banque garante de l'achèvement.

Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les HUIT jours de la notification correspondante.

Toute somme qui ne serait pas payée à l'échéance exacte serait de plein droit et sans mise en demeure, passible d'une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans sa totalité.

### ARTICLE TROIS - CONDITIONS SUSPENSIVES

- 1/ Condition suspensive de financement au profit du RESERVATAIRE ou renonciation par lui à la condition suspensive de financement  
(Sélection à effectuer entre le 1-1 (condition suspensive de financement) ou le 1-2 (absence de condition suspensive de financement) ci-après)

#### 1-1 PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont précisées sur la fiche particulière, pour le financement du bien ci-dessus désigné.

Il s'engage à déposer auprès de ou des organismes prêteurs de son choix, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, au plus tard dans le mois suivant la signature du contrat de réservation, et à en justifier aussitôt au RESERVANT. Le RESERVATAIRE supportera l'ensemble des charges financières et autres de ses emprunts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans les délais impartis pour la signature de l'acte authentique de vente, le présent contrat préliminaire de réservation sera considéré comme nul et non avenu.

Pour le cas où ce ou ces prêts n'auraient pas été obtenus, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE s'il adresse au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception une demande de remboursement justifiant de la non obtention de son prêt par deux attestations de banque :

- l'une indiquant qu'il a déposé son dossier de prêt dans le délai imparti ci-dessus,
- l'autre justifiant du refus de ce prêt.

Cette demande devra être adressée au RESERVANT dans les QUINZE JOURS de la notification du refus de prêt.

## 1-2 ABSENCE DE PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare ne pas avoir l'intention pour financer l'acquisition des locaux réservés de solliciter de prêt.

En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et à apposer ci-après la mention manuscrite prévue par la Loi :

*" Je soussigné(e) M. \_\_\_\_\_ déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la Loi n° 78-596 du 13 Juillet 1979".*  
(Cette mention manuscrite doit être portée ci-après par chacun des RESERVATAIRES suivie de la signature de chaque RESERVATAIRE correspondant)


## ARTICLE QUATRE - CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la Loi n° 67-3 du 3 Janvier 1967 modifiée, et du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, modifié, pris pour son application, actuellement codifiés sous les articles suivants : article 1601-1, 1601-3 et 1601-4 du Code Civil, articles L 261-9 à L 261-22, R 261-1 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment sous celles indiquées ci-dessous.

Les biens et droits immobiliers sont vendus dans leur état futur d'achèvement et seront livrés conformes aux plans et à la notice technique sommaire déposés au rang des minutes du notaire de l'opération, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour répondre aux contraintes techniques.

## LE RESERVANT

- conservera la qualité de MAITRE DE L'OUVRAGE à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens du bâtiment, sans que le RESERVATAIRE puisse s'immiscer dans la conduite des travaux et il aura le pouvoir de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'immeuble désigné dans l'exposé qui précède.

## LE RESERVATAIRE

- sera propriétaire par le seul fait de la signature de l'acte de vente, des ouvrages alors existants ;
- deviendra propriétaire des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur exécution ;
- en aura la jouissance à l'achèvement de ses locaux ;
- acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges afférentes au bien vendu ;
- acquittera les droits, taxes et honoraires, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts sollicités par lui.

## ARTICLE CINQ - CONCLUSION DE LA VENTE

Le RESERVATAIRE s'engage, les conditions suspensives étant réalisées, à régulariser l'acte de vente au plus tard à la date indiquée sur la fiche particulière du présent contrat.

Après justification par le RESERVATAIRE de l'obtention de ou des offres de prêts qu'il a pu obtenir dans les conditions de la Loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979, et acceptation de celles-ci dans les conditions prévues par cette loi, conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, et un mois avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente ainsi que l'état descriptif de division/règlement de copropriété et le Document d'Information.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception qui comportera la date proposée de signature de l'acte de vente, et l'adresse du notaire de l'opération.

Le RESERVATAIRE pourra toutefois accepter une réduction de ce délai de notification à compter du jour où les conditions ci-dessus seront réalisées.

Au cas où le RESERVATAIRE ne se présenterait pas à la date fixée par le RESERVANT, une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, lui sera adressée, huit jours à l'avance, pour un nouveau rendez-vous.

Si le RESERVATAIRE

- fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation,
- ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte authentique,
- ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la totalité du prix convenu,
- ou s'il n'avait pas signé l'acte authentique à la date de signature notifiée ou dans le délai de 10 jours, indiqué ci-dessus, le RESERVANT le mettrait en demeure de signer sous 8 jours en l'étude du Notaire à l'effet de procéder à la régularisation de la vente. Dans le cas où le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour la signature de l'acte de vente prévue dans ladite mise en demeure, le RESERVANT lui adresserait par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter au jour et heure fixés, en l'étude du notaire, à l'effet de procéder à la vente.

le RESERVANT aura la possibilité,

- soit de considérer que le contrat de réservation est purement et simplement annulé sous réserve des stipulations de l'article 7 « dépôt de garantie » ci-après indiquées et reprenant sa liberté de réserver alors ou de vendre le bien désigné aux conditions particulières à tout autre acquéreur,
- soit de compter au RESERVATAIRE un intérêt de retard de 1 % par mois, tout mois commencé étant compté en entier.

La vente ne sera parfaite que par la signature de l'acte de vente à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné.

## **ARTICLE SIX : REMISE DES DOCUMENTS**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu, annexés aux présentes :

- la notice descriptive de vente,
- le plan masse de l'ensemble immobilier,
- le plan des locaux réservés avec leurs surfaces approximatives (à l'exclusion de celles des emplacements de stationnement),
- l'état des risques naturels et technologiques,
- la Promesse de prise à bail commercial meublé par l'Exploitant des biens acquis par le RESERVATAIRE,
- la liste et le descriptif du mobilier meublant le logement,
- la promesse d'achat du mobilier avec le prix de vente pour chaque type de logement.

## **ARTICLE SEPT : DEPOT DE GARANTIE**

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des locaux réservés au profit du RESERVATAIRE, celui-ci constitue aujourd'hui même un dépôt du montant figurant sur la fiche particulière.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours, comme indiqué ci-dessous, le chèque déposé par lui à titre de dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion de l'acte de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2/ et 3/ ci-dessous) ;

1. ils s'imputeront sur le prix de vente, si celle-ci se réalise, et ce, lors du premier versement ;
2. ils seront restitués au RESERVATAIRE dans les cas prévus par l'article R 261-31 et textes subséquents ;
3. ils seront acquis de plein droit au RESERVANT à titre de dommages et intérêts, si le RESERVATAIRE ne signe pas le contrat authentique de vente, pour une ou des raisons autres que celles indiquées au 2/ ci-dessus.

LE RESERVATAIRE autorise expressément par les présentes, le dépositaire à verser le dépôt de garantie entre les mains du RESERVANT, sur la seule signature de ce dernier et contre justification de la carence du RESERVATAIRE constatée comme il est prévu au troisième alinéa de l'article précédent.

Les dépôts de garantie seront déposés sur le compte de réservation ouvert en l'Office Notarial SCP CHEUVREUX, titulaires d'un Office Notarial sis 77 bd Malesherbes à 75 008 PARIS

Le RESERVATAIRE autorise l'Office Notarial de Maître CHEUVREUX, à transférer ces dépôts de garantie sur un compte bancaire qui serait ultérieurement ouvert par le RESERVANT dans un établissement bancaire, transfert dont le RESERVATAIRE serait alors informé par le RESERVANT par un courrier lui indiquant les coordonnées de ce compte bancaire.

La validité des présentes est conditionnée par l'encaissement de ce chèque. A défaut de provision, le présent contrat sera caduc

## **ARTICLE HUIT : MENTIONS REGLEMENTAIRES**

Conformément aux dispositions de l'article R.261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, la teneur des articles R.261-28 à 261-31 dudit Code est reproduite ci-dessous :

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

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

**ARTICLE R 261-29 :**

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

**ARTICLE R 261-30 :**

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

**ARTICLE R 261-31 :**

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

- a) *si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du Vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.*
- b) *si le prix de vente excède de plus de 5 pour cent (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 de 10 pour cent 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 pour cent.*

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

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

**ARTICLE NEUF : LOCATION AVEC RESIDENCES SERVICES GESTION**

La Réservation portant sur des logements compris dans une résidence dans laquelle un ensemble de services sont proposés par le Gestionnaire, RESIDENCES SERVICES GESTION (encore dénommée « Exploitant ») à ce titre et en vue de la fourniture de ces services, le RESERVATAIRE, prend les engagements suivants à l'égard de l'Exploitant :

- Le RESERVATAIRE s'engage à louer les locaux, objet du présent contrat, à la Société RESIDENCES SERVICES GESTION selon les modalités annexées aux présentes ;
- Le RESERVATAIRE s'engage à signer le bail définitif reprenant les modalités de location ci-après annexées au moment de la régularisation de l'acte authentique ;
- Le RESERVATAIRE déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à l'investissement réalisé dans le cadre LMP ou LMNP et/ou celui du dispositif dit Censi-Bouvard (Article 199 sexvicies du CGI) et de la perte des incitations fiscales en cas de non-respect de ces obligations.

**ARTICLE DIX : FRAIS**

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter en sus du prix de vente fixé dans la fiche particulière, les frais suivants :

- les frais d'acte de vente et des formalités y afférentes,
- les frais éventuels de prêts qu'il aura sollicités
- le mobilier
- le cabinet fiscal

## **ARTICLE ONZE - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

Les litiges éventuels seront portés devant le Tribunal de Grande Instance du ressort du siège social du RESERVANT.

## **ARTICLE DOUZE – ACCES AU CHANTIER**

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

## **ARTICLE TREIZE - FACULTE DE RETRACTATION LOI N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000**

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000, les présentes seront adressées par lettre recommandée avec accusé de réception par les soins du RESERVANT au RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'il dispose d'un délai de SEPT jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le présent contrat pour se rétracter ; il devra dans le cas où il souhaite user de cette faculté, faire connaître sa décision au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception, avant l'expiration de ce délai.

A défaut, le présent contrat deviendra définitif entre les parties à l'issue du délai de SEPT jours.

## **ARTICLE QUATORZE - ENREGISTREMENT**

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ .

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES originaux que de parties,

dont un exemplaire sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception **à chaque réservataire**, conformément aux dispositions de l'article 72 de la Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

*N.B. - Faire précéder les signatures de la mention « Lu et approuvé »*

**Résidence Etudiante**  
**Boulevard des Provinces Françaises**  
**NANTERRE (92 000)**

**FICHE PARTICULIERE**  
**ANNEXEE AU CONTRAT DE RESERVATION**

**RESERVATAIRE**

Nom : \_\_\_\_\_ Nom (née) : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_ Adresse : \_\_\_\_\_

Code Postal : \_\_\_\_\_ Code Postal : \_\_\_\_\_

Date de naissance : \_\_\_\_\_ Date de naissance : \_\_\_\_\_

Lieu de naissance : \_\_\_\_\_ Lieu de naissance : \_\_\_\_\_

Profession : \_\_\_\_\_ Profession : \_\_\_\_\_

Tel. Travail : \_\_\_\_\_ Tel. Travail : \_\_\_\_\_

Domicile : \_\_\_\_\_ Domicile : \_\_\_\_\_

**Mariage** : ..... OUI\* NON\*

Date et lieu de mariage : .....

Régime adopté : .....

Contrat de mariage : ..... OUI\* NON\*

**Divorce** : ..... OUI\* NON\*

Jugement rendu par Tribunal de : .....

Séparé de corps et de biens : ..... OUI\* NON\*

**Veuf ou veuve** : ..... OUI\* NON\*

Date et lieu de décès : .....

Le conjoint achète-t-il ? ..... OUI\* NON\*

**Signature acte notarié** : ..... sur place\* par procuration\*

**DESIGNATION DES BIENS RESERVES**

**PROGRAMME** : « NANTERRE CŒUR DE QUARTIER »

**Adresse** : 41, boulevard des Provinces Françaises - 92000 Nanterre

- LOT N° : \_\_\_\_\_ Appartement n° \_\_\_\_\_ Type \_\_\_\_\_ Superficie habitable \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

. LOT N° : \_\_\_\_\_ parking n° \_\_\_\_\_

**Destination achat :**

Résidence Etudiante destinée à être gérée par la société RESIDENCES SERVICES GESTION

*\*(rayer les mentions inutiles)*

**PRIX TTC:**

APPARTEMENT (en lettres) : ..... Euros  
.....  
(en chiffres) :

**TOTAL immobilier TTC en Euros :**

(en lettres).....

(en chiffres) .....Euros

Soit un prix Hors Taxe TOTAL (Appartement hors mobilier) de : Euros

Il est ici précisé que le prix ci-dessus stipulé toutes taxes comprises a été calculé compte tenu d'une taxe sur la valeur ajoutée totale au taux de 19.6% ; il doit être en conséquence considéré comme variable en cas d'évolution éventuelle du taux de la taxe sur la valeur ajoutée. Le prix hors taxes sur la valeur ajoutée étant lui ferme et définitif.

Le prix ci-dessus ne comprend ni les frais de Notaire, ni les frais d'hypothèques, ni la participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété, ni le **prix du mobilier** qui est indiqué dans le document « *Promesse d'achat du mobilier et accessoires* » annexé aux présentes.

**PAIEMENT DU PRIX**

- Apport personnel : \_\_\_\_\_ Euros

- Prêts (montant) : \_\_\_\_\_ Euros  
\_\_\_\_\_ Euros

- Etablissement : \_\_\_\_\_

- Nature : \_\_\_\_\_

- Durée : \_\_\_\_\_

**DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE :**

La signature de l'acte de vente interviendra trente jours après la notification, au RESERVATAIRE, qui sera faite à l'initiative du RESERVANT et au plus tard quarante jours à compter de cette notification. Cette signature interviendra en pratique en l'étude du notaire du RESERVANT au plus tard le 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

**DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON : 4<sup>me</sup> trimestre 2014**

**DEPOT DE GARANTIE :**

5 % du prix de vente, soit \_\_\_\_\_ Euros,  
réglés en un chèque à l'ordre de SCP CHEUVREUX

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

1. s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise,
2. sera restituée, sans indemnité de part ni d'autre, au bénéficiaire de la présente réservation, dans les trois mois de sa demande, dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation,
3. sera acquise au réservant, qui ne pourra demander une quelconque indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le réservataire ne signe pas l'acte de vente, pour une raison autre que celles indiquées à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La validité des présentes est conditionnée par l'encaissement de ce chèque. A défaut de provision, le présent contrat sera caduc

**NOTAIRE DE LA SOCIETE**

SCP CHEUVREUX

77 bd Malesherbes

75 008 PARIS

**NOTAIRE DU RESERVATAIRE**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Fait à \_\_\_\_\_ le, \_\_\_\_\_.

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

(Lu et approuvé)

**BAIL COMMERCIAL**  
**Résidence avec services «LES ESTUDINES NANTERRE UNIVERSITE»**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

Représentée par  
Domiciliée à :

Ci-après désignée par le vocable le «bailleur», d'une part,

Et

la Société **RESIDENCES SERVICES GESTION**, Société par actions simplifiée au capital de 2 000 000 euros dont le siège social est sis au 42 avenue George V - 75008 PARIS Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro RCS PARIS B 404 362 576 APE 5510 Z

Ci-après dénommée par le vocable le «preneur», d'une seconde part,

**EXPOSE DES MOTIFS**

Le BAILLEUR a acquis un bien immobilier dans la résidence LES ESTUDINES située à NANTERRE- boulevard des Provinces Françaises (92000)

Le descriptif, la définition de l'achèvement, les causes légitimes de retard et les conditions de livraison de ces biens étant déterminés dans l'acte authentique susvisé, dont le preneur déclare avoir une parfaite connaissance, les parties conviennent de ne pas reprendre le détail de ces dispositions qu'elles déclarent bien connaître.

Le vendeur s'est obligé à achever l'immeuble et à livrer les logements prévisionnellement au 4ème trimestre 2014

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite résidence sous forme d'une résidence avec services, en assurant un certain nombre de prestations de services para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Ainsi, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite résidence, puis les sous-louer meublés aux futurs résidents, le PRENEUR versant ainsi un loyer au BAILLEUR, quel que soit le taux d'occupation réel du local et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations de services para-hôtelières ci-après décrites à l'article 3.

**CECI EXPOSE, il est passé au BAIL COMMERCIAL objet des présentes.**

**I. OBJET DU BAIL**

Conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et aux articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953, le BAILLEUR donne par les présentes à bail au PRENEUR, les locaux équipés et meublés suivants :

Dans un ensemble immobilier complexe, à édifier dans le cadre d'une volumétrie sur un terrain situé à Nanterre (92) cadastré section AF 519, AF 634, AF 649

Et plus particulièrement dans le volume de la Résidence Etudiants Privée dudit ensemble immobilier, les lots de copropriété et/ou volumes suivants :

N° DE LOT	Tantièmes de copropriété	TYPE	ETAGE

Lesdits locaux étant loués meublés ainsi qu'il résulte d'un état qui demeurera ci-joint et annexé, la fourniture du mobilier étant à la charge du bailleur.

Et dans un volume distinct désigné (à compléter) dudit ensemble immobilier, les lots de copropriété (parking) suivant :

N° DE LOT	Tantièmes de copropriété	TYPE	ETAGE

Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles du descriptif des parties communes et privatives et des plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, ainsi que de la nature des biens mobiliers qui les garnissent.

## **II. DUREE DU BAIL**

Le présent bail est conclu le jour de l'acquisition des biens. Il prend effet le lendemain du jour de la livraison des parties communes et privatives nécessaires à la mise en exploitation de la résidence meublée et équipée et en tout état de cause, au plus tard dans les 30 jours de l'achèvement du bien, objet du présent bail; ou le premier jour du mois suivant l'acquisition si celle-ci est postérieure à la mise en exploitation de la résidence, sous réserve de l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de la résidence et notamment l'avis favorable de la commission de sécurité si elle s'avérait nécessaire.

Il est précisé que la livraison s'entend de la procédure de constatation de l'achèvement telle que définie aux termes de la VEFA susvisée en l'exposé qui précède.

Le bail est conclu pour une période de 9 années fermes et consécutives à compter de la prise d'effet, et sans possibilité de résiliation triennale, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-4 alinéa 2 du Code de commerce.

Dans le cas d'une date de livraison au PRENEUR, du (des) lot(s) ou des moyens d'accès à la Résidence, postérieure à la date du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, la date initiale de prise d'effet du bail sera décalée dans les mêmes proportions.

A défaut de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des parties de mettre fin au bail dans le respect des conditions visées au paragraphe suivant, ou si le PRENEUR ne demande pas le renouvellement du bail dans les conditions de l'article L 145-10 du Code de commerce, le présent bail sera reconduit tacitement pour une nouvelle période de 9 années.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-9 du Code du Commerce, le présent bail cessera par l'effet d'un congé donné par l'une ou l'autre des parties, pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance, dans le respect des formes prévues par les dispositions dudit article L145-9 du Code du Commerce.

Il est expressément rappelé que le BAILLEUR peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le BAILLEUR doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du Code de Commerce, payer au PRENEUR une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L 145-14 du Code de Commerce.

## **III. DESTINATION DES LIEUX**

Il est précisé que le PRENEUR exercera, dans les locaux faisant l'objet du présent contrat, une activité commerciale d'exploitant de résidence étudiante meublée avec services para-hôtelières consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite résidence pour des périodes de temps déterminées.

Le BAILLEUR déclare qu'il est déterminant, dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA et, en conséquence, le PRENEUR s'engage auprès du BAILLEUR à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement trois des quatre services suivants : le petit-déjeuner, le nettoyage des locaux, la fourniture de linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par l'article 261 D, 4<sup>o</sup>, b du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le PRENEUR devra être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités d'exploitant de résidences avec services, ce qui a notamment pour conséquence, l'assujettissement des loyers à la TVA, et d'autre part, le PRENEUR devra faire le nécessaire pour que la résidence, objet des présentes, conserve son statut de résidence avec services pendant toute la durée du bail.

Afin de permettre aux bailleurs qui le souhaiteraient de bénéficier de la loi « Scellier Bouvard », le PRENEUR s'engage à respecter pendant les neuf premières années du bail le caractère de résidence étudiante conformément à l'instruction fiscale 5 B-2-10 du 29 décembre 2009.

## **IV. CHARGES ET CONDITIONS**

### **4.1. Concernant le PRENEUR**

#### **A. Livraison**

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. Un inventaire du mobilier devra être établi le jour de l'entrée en jouissance des locaux. Le mobilier devra nécessairement correspondre à la liste susvisée et ci-annexée, le BAILLEUR étant propriétaire des meubles.

#### **B. Entretien et réparations**

Le PRENEUR entretiendra le bien en bon état d'entretien et de réparations locatives ou de menu entretien.

Il les rendra, à la sortie, dans un état lié à une usure normale. En conséquence, le BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, revendiquer au PRENEUR, la remise en l'état neuf d'origine, ni ne pourra demander le remplacement des biens mobiliers dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.

Le PRENEUR entretiendra en bon état le mobilier et le matériel servant aux biens loués, tels qu'ils sont décrits (liste jointe). Toutes les réparations d'entretien les concernant seront à sa charge, même celles qui seraient rendues nécessaires par l'usure normale desdits mobilier et matériel. Il sera tenu, entre autre, de remplacer à ses frais tous objets qui viendraient, au cours du présent bail, à être perdus, volés ou détruits pour quelque cause que ce soit, fut-ce par vétusté ou dégradation.

Le PRENEUR prendra à sa charge l'entretien et les dépenses de réparation courante des parties communes et des parties privatives pendant toute la durée du bail sous la seule exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil et notamment du ravalement et de l'entretien des façades, de la réparation ou du remplacement des équipements techniques des parties communes, du remplacement des organes de production d'eau chaude, de la réfection de l'étanchéité des toitures, et du maintien en conformité du bâtiment et de ses ouvrages accessoires, qui resteront à la charge du BAILLEUR exclusivement.

### **C. Travaux d'amélioration – Restitution des lieux à la fin du bail**

Le PRENEUR s'oblige à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

Les améliorations faites par le PRENEUR au matériel et au mobilier loués resteront acquises en fin de bail au BAILLEUR sans indemnité.

Le PRENEUR sera tenu, en fin de bail, de restituer le matériel, le mobilier et tous objets présentement loués dans l'état où le «bailleur» sera en droit de les exiger. Tout objet manquant devra être remplacé par un autre de même nature et qualité.

### **D. Enseigne**

Le PRENEUR pourra installer, dans le cadre du règlement publicitaire de la ville de NANTERRE, toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette installation étant autorisée par le règlement de copropriété, sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état.

### **E. Assurances**

Le PRENEUR sera tenu de contracter, pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vol et de dégâts des eaux, couvrant tant les locaux loués que les biens mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers et couvrant l'immeuble loué assuré en valeur de reconstruction.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Le PRENEUR se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Le PRENEUR devra payer ponctuellement chacune de ces primes, et justifier de ses assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées. Ces indemnités devront exclusivement servir à la remise en état ou à la reconstruction de l'immeuble et/ou de l'appartement, objet de la présente location.

### **F. Contribution, taxes et charges diverses**

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des charges impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes les dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, etc.), le BAILLEUR conservant à sa charge les impôts et taxes à la charge des propriétaires (y compris la taxe d'ordures ménagères), ainsi que les charges de copropriété réputées non récupérables.

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité, et l'ensemble des charges liées aux services de la résidence et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

## **4.2. Concernant le BAILLEUR**

### **A. Cession – Sous location**

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci avant, et à céder son bail, à charge cependant de l'en informer le cas échéant, de rester garant et répondant solidaire de son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de toutes ses conditions.

Il autorise par ailleurs le PRENEUR à sous-louer meublés et avec services les locaux objets du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies ci-avant. Dans cette hypothèse, et par dérogation à l'article L 145-31 du code de commerce, le BAILLEUR déclare expressément exonérer le PRENEUR de l'obligation de l'informer par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée, de son intention de sous-louer le Bien. Le BAILLEUR renonce également à la faculté qu'il a de concourir à des contrats de sous-location.

### **B. Garanties**

Le BAILLEUR mandate irrévocablement le PRENEUR et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relatifs à la mise en jeu, contre le vendeur des garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance «dommages ouvrage».

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

### **C. Contribution, taxes et charges diverses**

Le BAILLEUR conservera la charge de ses impôts, de la taxe foncière (y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères), de sa quote-part des honoraires de syndic de copropriété ainsi que sa quote-part des charges de copropriété réputées non récupérables (celles récupérables étant définies au sens du Décret n°87-713 du 26 août 1987) ainsi que les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil ou celles qui deviendraient utiles ou nécessaires alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours, en particulier :

- Ravalement et entretien des façades,
- Réparation ou remplacement des équipements techniques des parties communes
- Remplacement des organes de production d'eau chaude,
- Réfection de l'étanchéité des toitures,
- Maintien en conformité du bâtiment et de ses ouvrages accessoires,

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur, s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes. Ces travaux seront répartis en proportion des tantièmes de copropriété conformément aux règles de répartition prévues au règlement de copropriété, s'il s'agit des parties communes et supportés intégralement par le Bailleur s'il s'agit des parties privatives.

Le BAILLEUR reste d'une manière générale redevable des travaux et dépenses engagés sans l'accord express du PRENEUR que ce soit sur les parties privatives ou communes.

#### **D. Mobilier**

En raison des obligations assumées par le PRENEUR, le BAILLEUR s'oblige à garnir les lieux loués du mobilier nécessaire pour que le PRENEUR puisse consentir, dans le cadre de son activité, des sous-locations en meublé.

Le BAILLEUR s'engage à financer le renouvellement du mobilier usagé à la demande du PRENEUR ; toutefois celui-ci ne pourra proposer de plan de renouvellement avant le terme de la première période du bail de 9 années.

#### **E. Information sur les risques naturels et technologiques**

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, que l'immeuble, objet du présent bail commercial :

- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prescrit,
- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels appliqué par anticipation ou approuvé,
- est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé,
- n'est pas situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'état.

Cette déclaration est corroborée par un état des risques délivré par le Cabinet Legrand, géomètre-expert, dont copie demeurera ci-annexée.

### **V. LOYER**

#### **5.1. Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer annuel HT de .....euros** assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée selon le taux en vigueur lors de chaque paiement.

Lequel loyer le PRENEUR s'oblige à payer, par virement, au BAILLEUR en quatre termes égaux, à terme échu, les trente et un mars, trente juin, trente septembre et trente et un décembre de chaque année.

De convention expresse entre les parties, en raison des sujétions particulières supportées par le PRENEUR (délais de mise en location, date de livraison...), il est fait remise définitive des quatre premiers mois de loyer suivant la prise d'effet du bail.

Ainsi, le premier loyer dû sera prévisionnellement celui du mois de juin 2015, si le bail commence le 30 décembre 2014.

Dans le cas d'une date de livraison au PRENEUR, du (des) lot(s) ou des moyens d'accès à la résidence, postérieure à celle énoncée dans l'exposé, à savoir 30 décembre 2014, la date initiale de prise d'effet du bail ainsi que le paiement du premier loyer seront décalés dans les mêmes proportions au premier jour du mois suivant celui de la livraison.

Au terme d'une période de 4 ans après la prise d'effet du bail, soit prévisionnellement au 30 décembre 2018, ce loyer sera révisé de plein droit le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année, proportionnellement à la variation de l'indice de révision des loyers publié par l'INSEE, et plafonné à 2 % par an ; l'indice de base servant à la révision du présent loyer sera le dernier connu par référence à celui de la même période de l'année précédente. Toutefois, ce calcul d'indexation ne pourra avoir pour conséquence d'amener le loyer à un montant inférieur au loyer contractuel initial.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice, un nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement mentionnés par l'INSEE.

Les modalités de révision du loyer, stipulées à l'alinéa précédent, excluent la fixation d'un loyer déplafonné, quel que soit le motif de déplafonnement invoqué, notamment lors du renouvellement du bail.

#### **5.2. Charges**

En sus du loyer, le PRENEUR règlera directement au syndic de la copropriété les charges lui incombant, et ci-dessus énoncées, sur appel de fonds du syndic.

Le PRENEUR fait également son affaire des charges afférentes à la jouissance des places de parking.

### **VI. DELEGATION EVENTUELLE DE LOYER**

Pour assurer au vendeur des biens faisant l'objet du présent bail le paiement des sommes qui pourraient lui être dues au titre du paiement stipulé à terme et non réglées à leur échéance, le BAILLEUR cède et transporte, avec toutes garanties, une somme égale au montant dû à recevoir du PRENEUR.

Le BAILLEUR donne ordre irrévocable afin d'en effectuer le paiement, au compte de la société vendeuse sans le concours et hors sa présence par le seul fait d'une signification au PRENEUR.

Pour assurer au syndicat des copropriétaires le paiement des sommes qui pourraient lui être dues, en cas de non-paiement par le BAILLEUR, dans un délai d'un mois à réception d'un appel de fonds du syndic, celui-ci pourra, par le seul fait d'une signification au

PRENEUR, se faire remettre sans délai le montant dudit appel de fonds. Le PRENEUR déduira ensuite cette somme du loyer à recevoir par le BAILLEUR.

## **VII. CLAUSE PARTICULIERE - MANDAT DE GESTION**

Le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR de gérer les biens objets du présent bail, dans les termes de l'article 1984 du Code Civil et suivants, pour les missions ci-après :

- Concernant les parties privatives faire exécuter tous travaux, arrêter tous devis et marchés, avec ou sans architecte,
- Pour le compte du BAILLEUR, à la constatation de l'achèvement et à la prise de livraison des Biens et des parties communes dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement dudit bien, ainsi qu'à la validation du suivi de levée des réserves. Le PRENEUR s'engage à transmettre au BAILLEUR un exemplaire du procès-verbal qui aura été établi, s'il en fait la demande.
- Faire le nécessaire pour que les biens loués soient assurés contre l'incendie et le dégât des eaux, et le cas échéant signer et résilier toutes polices d'assurances, payer toutes primes et cotisations, déclarer tous sinistres, régler ou recevoir toutes indemnités ou demander la nomination de tous experts à cette fin.
- Surveiller la bonne exécution des contrats d'entretien concernant le bien loué,
- Etablir pour son compte les factures des loyers ; le BAILLEUR s'engageant d'ores et déjà à quittance lesdites factures ; ces factures seront majorées de la T.V.A. au taux en vigueur et pourront être compensées entre elles,
- Etablir tous traités et toutes conventions avec tous fournisseurs, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le chauffage, etc,
- Assister aux Assemblées Générales du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les biens sus désignés ; le représenter et exercer ses droits dont il est titulaire en sa qualité de copropriétaire,
- Accepter toutes fonctions compatibles avec les exigences légales,
- Signer toutes feuilles de présence, ainsi que tous actes et procès-verbaux, substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer sa représentation à toutes les assemblées du syndicat des copropriétaires. Toutefois, le preneur s'engage à transmettre une copie de la convocation au bailleur qui, s'il le souhaite, pourra, bien entendu, exercer directement ses droits à l'assemblée.
- Informer le représentant légal du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les biens sus désignés, du présent mandat et en conséquence, l'aviser qu'il devra convoquer désormais aux assemblées générales le mandataire et le mandant ; adresser toutes les informations, et notifier tous ordres du jour, directement au mandataire. Toutefois, pour le cas où le mandant voudrait mettre fin, ainsi que le permet l'article 2004 du Code civil, au présent mandat et notamment pour la représentation aux assemblées de syndicat de copropriétaires, il devra lui-même notifier expressément, par lettre recommandée avec accusé de réception, simultanément au mandataire et au représentant légal du syndicat des copropriétaires, ces deux formalités étant indivisibles, l'éventuelle révocation qui ne prendra effet qu'un mois après notification effectuée de la manière sus indiquée.

## **VIII. DISPOSITIONS DIVERSES**

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait :

- soit du fait ou d'une faute du BAILLEUR,
- soit de l'apparition de désordre de nature décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc.) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison,

le loyer, défini ci avant, ne sera pas payé jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance.

## **IX. CLAUSE RESOLUTOIRE – DEFAUT D'EXECUTION DES ENGAGEMENTS**

Il est expressément convenu qu'en cas du non-paiement par le PRENEUR des loyers à l'une des échéances ou de non-respect des obligations figurant sous l'article 3 "Destination des lieux", le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat.

Cette résiliation interviendra automatiquement deux mois après une mise en demeure par courrier recommandé avec avis de réception ou une sommation de payer par huissier de justice rester infructueuse, rappelant la présente clause, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

## **X. REVENTE – DROIT DE PREFERENCE**

Pour le cas où le BAILLEUR se déciderait à vendre, dans un délai de 25 ans, les biens immobiliers liés au présent bail et ci-dessus désignés, le PRENEUR bénéficiera de la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition desdits biens immobiliers à l'exception des ayants droits directs ou les sociétés de famille. Le BAILLEUR s'oblige en conséquence à lui faire connaître l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par courrier recommandé avec avis de réception. La date de réception de ladite lettre recommandée fixera le point de départ d'un délai de 30 jours avant l'expiration duquel il devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, faire connaître au BAILLEUR son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai, sans manifestation de volonté de sa part, le PRENEUR sera définitivement déchu de ce droit.

Si le PRENEUR a fait connaître son intention d'user de son droit de préférence, la vente des locaux devra intervenir au plus tard dans les cinq mois suivant la notification précitée. Passé ce délai, le BAILLEUR reprendra sa liberté pleine et entière pour la cession du Bien.

Il est expressément convenu que le droit de préférence conféré aux présentes au PRENEUR, profite également à toute société du Groupe RESIDE ETUDES. Pour autant, le BAILLEUR notifiera la préférence au seul PRENEUR.

#### **XI. FRAIS**

Il est ici précisé qu'il n'y a pas d'obligation de faire enregistrer le présent bail. Toutefois, si l'une des parties en fait la demande, elle en supportera les frais et honoraires, droits de timbres et d'enregistrement.

#### **XII. DECLARATIONS FISCALES**

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA. Le BAILLEUR, conformément à l'article 293F du Code Général des Impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise en base.

#### **XIII. ELECTION DE DOMICILE**

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

- Le BAILLEUR à son domicile ou en son siège social,
- Le PRENEUR, à ce jour en son siège social, et à compter de la prise d'effet du bail dans les lieux loués.

#### **XIV. ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

Fait à..... le.....  
En deux exemplaires originaux

LE «BAILLEUR»  
Lu et approuvé  
Bon pour accord

LE «PRENEUR»  
Lu et approuvé  
Bon pour accord

Annexes :

- liste du mobilier
- état des risques naturels et technologiques



## LES ESTUDINES NANTERRE UNIVERSITE

41 boulevard des Provinces Françaises – 92 000 NANTERRE

### PROMESSE D'ACHAT DU MOBILIER ET ACCESSOIRES

Madame \_\_\_\_\_ et Monsieur \_\_\_\_\_  
Ci-après dénommé(s) « le Réservataire » du lot <\_\_\_\_\_> et du parking <\_\_\_\_\_> dans la Résidence Etudiante « LES ESTUDINES NANTERRE UNIVERSITE », Boulevard des provinces Françaises à Nanterre (92 000), s'engage(nt) à acheter l'ensemble du mobilier et accessoires selon descriptif ci-joint en annexe au prix de :

MOBILIER par appartement de 1 Pièce (Studio) : 5.980 €uros <sup>(1) (2)</sup>  
(soit un prix Hors Taxe « Mobilier » de 5.000 €uros)

MOBILIER par appartement de 2 Pièces : 9.568 €uros <sup>(1) (2)</sup>  
(soit un prix Hors Taxe « Mobilier » de 8.000 €uros)

La commande sera formalisée lors de la signature de l'acte de vente et du bail. L'ensemble du mobilier et des accessoires sera payé suivant l'échéancier de paiement ci-dessous :

Stade d'avancement	Pourcentage à chaque stade (en % du prix TTC)	Pourcentage cumulé (en % du prix TTC)
Signature de l'acte authentique de vente	30%	30%
Livraison	70%	100%

Le mobilier sera payé TTC (acompte et solde) par le Réservataire, le mandataire de gestion fiscale du réservataire se chargeant de procéder à la demande de remboursement de TVA qui sera reversée au signataire après émission de la facture.

Fait à :

Le :

Nom du Signataire :

Signature :

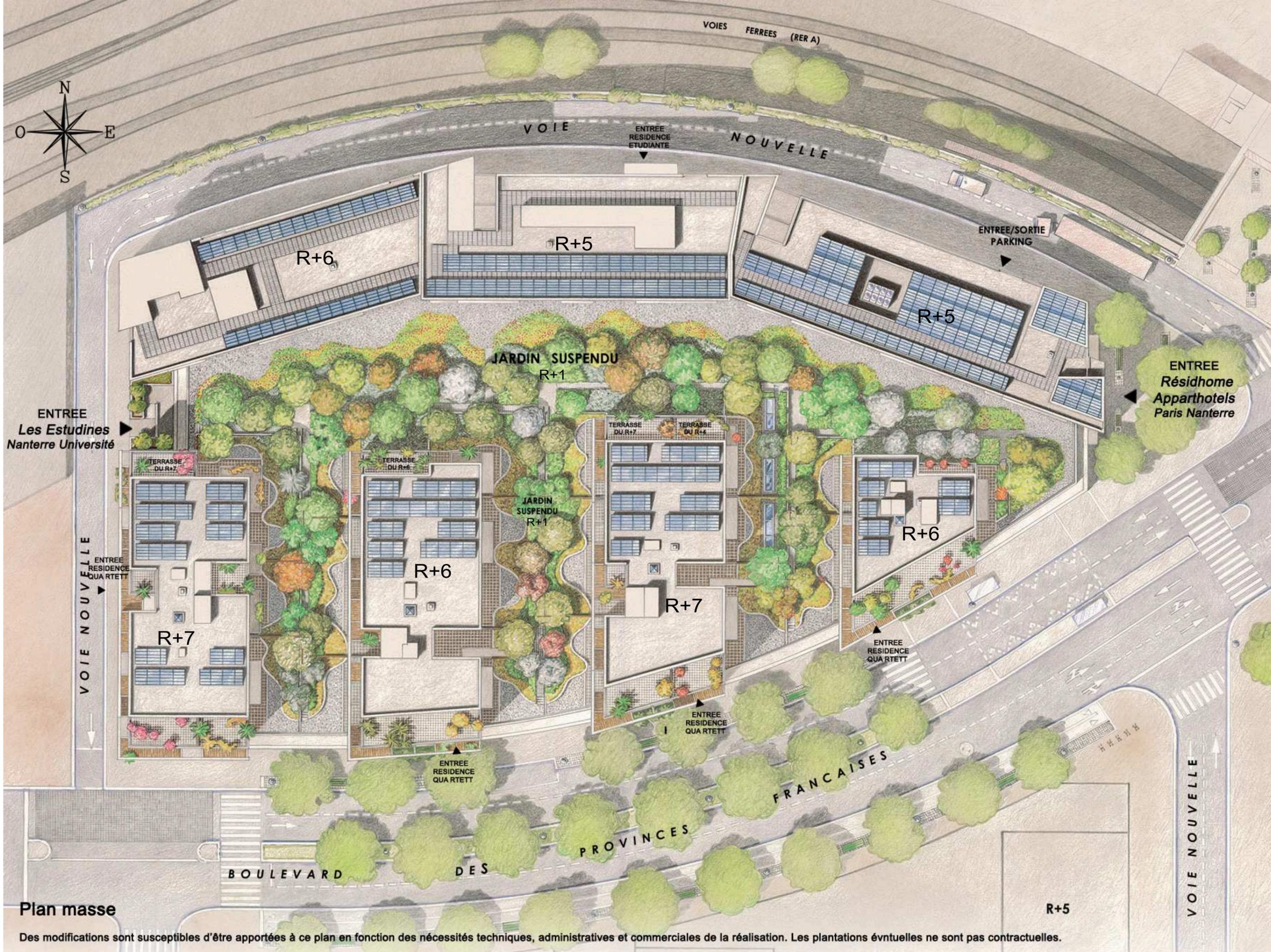
*Inscrire la mention manuscrite « Bon pour Accord »*

(1) *Rayer la mention inutile*

(2) *Le taux et le montant de la TVA ci-dessus indiqués peuvent être recalculés à la hausse afin de prendre en compte les éventuelles modifications du taux de la TVA.*

**LISTE DU MOBILIER ET ACCESSOIRES**  
**LES ESTUDINES NANTERRE UNIVERSITE**  
**Boulevard des provinces Françaises - NANTERRE 92000**

		<b>STUDIO</b>	<b>2P</b>
<b>SEJOUR</b>	Linge de maison divers	1	1
	Rideaux voilage et/ou occultants	1	1
	Lot de 6 cintres	1	1
	Colonne bibliothèque	1	1
	Bureau console	1	1
	Meuble tiroir	1	1
	Meuble chevet/TV	1	
	Pouf	1	1
	Chaise de bureau	1	1
	Lampe de bureau	1	1
	Luminaires divers	1	1
	Canapé lit convertible (140*200)	1	1
	<b>CHAMBRE</b>	Canapé lit convertible (140*200)	
Table de chevet			2
<b>COIN CUISINE</b>	Kit vaisselle	1	1
	Combiné pelle + balai	1	1
<b>S de E/WC</b>	Poubelle	1	1
	Porte savon	1	1
	Anneau porte serviette	1	1
	Dévidoir à papier	1	1
	Pot et balayette WC	1	1
	Patère	1	2
<b>PRIX € H.T.</b>		<b>5.000</b>	<b>8.000</b>
<b>PRIX € TTC</b>		<b>5 980</b>	<b>9.568</b>



**Plan masse**

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, administratives et commerciales de la réalisation. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.

**NOTICE DESCRIPTIVE**

**ACQUEREUR**

**LES ESTUDINES NANTERRE UNIVERSITE**

**CŒUR DE QUARTIER NANTERRE LOT 2**

<b>CHAPITRE 0 - PREAMBULE.....</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE 1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 INFRASTRUCTURE.....</b>	<b>7</b>
1.1.1 - Fouilles.....	7
1.1.2 - Fondations .....	7
1.1.3 - Plancher bas.....	7
<b>1.2 MURS ET OSSATURE .....</b>	<b>7</b>
1.2.1 - Murs du sous-sol .....	8
1.2.2 - Murs de façades (tous niveaux) .....	8
1.2.3 - Murs pignons .....	8
1.2.4 - Murs mitoyens.....	8
1.2.5 - Murs extérieurs divers.....	8
1.2.6 - Murs porteurs à l'intérieur des appartements (refends).....	8
1.2.7 - Murs ou cloisons séparatifs d'appartement .....	8
<b>1.3 PLANCHERS .....</b>	<b>8</b>
1.3.1 - Planchers sur étage courant.....	8
1.3.2 - Planchers sous terrasse ou sous comble .....	9
1.3.3 - Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés .....	9
1.3.4 - Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts.....	9
1.3.5 - Dallage.....	9
<b>1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION .....</b>	<b>9</b>
1.4.1 - Entre pièces humides (cuisine, salle de bains, WC, salle d'eau) et chambre.....	9
1.4.2 - Entre autres pièces .....	9
1.4.3 - Cloisons des gaines techniques d'appartement .....	9
1.4.4 - Cloisons des locaux communs en RDC et mezzanine.....	9
1.4.5 - Soffites.....	9
1.4.6 - Cloisons de redressement .....	9
<b>1.5 ESCALIERS .....</b>	<b>9</b>
1.5.1 - Escaliers .....	9
1.5.2 - Escaliers de secours.....	9
1.5.3 - Escaliers des duplex .....	9
<b>1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION .....</b>	<b>9</b>
1.6.1 - Conduits de fumée des locaux de l'immeuble.....	10
1.6.2 - Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble .....	10
1.6.3 - Conduits d'amenée d'air frais et d'extraction .....	10
1.6.6 - Ventilation haute des parkings.....	10
1.6.7 - Ventilation local poubelle .....	10
<b>1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS.....</b>	<b>10</b>
1.7.1 - Chutes d'eaux pluviales .....	10
1.7.2 - Chutes d'eaux usées .....	10
1.7.3 - Canalisations en sous-sol.....	10
1.7.4 - Branchements aux égouts .....	10
<b>1.8 TOITURES .....</b>	<b>10</b>
1.8.1 - Charpente, couverture et accessoires .....	11
1.8.2 - Etanchéité et accessoires .....	11
1.8.3 - Souches de cheminées, ventilations et conduits divers .....	11
<b>CHAPITRE 2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 SOLS ET PLINTHES.....</b>	<b>11</b>
2.1.1 - Sols et plinthes des pièces principales .....	11
2.1.2 - Sols et plinthes des pièces humides .....	11
2.1.3 - Sols et plinthes des placards et dressings.....	11
2.1.4 - Sol des balcons et loggias non étanchés .....	12
<b>2.2 REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QU'ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES).....</b>	<b>12</b>

2.2.1 - Revêtements muraux des pièces de service .....	12
<b>2.3 PLAFONDS (SAUF PEINTURES TENTURES) .....</b>	<b>12</b>
2.3.1 - Plafonds des pièces intérieures.....	12
2.3.2 - Plafonds des séchoirs à l'air libre .....	12
2.3.3 - Plafonds des loggias.....	12
2.3.4 - Sous-faces des balcons.....	12
<b>2.4 MENUISERIES EXTERIEURES .....</b>	<b>12</b>
2.4.1 - Menuiseries extérieures des pièces principales .....	12
2.4.2 - Menuiseries extérieures des pièces de service .....	13
2.4.3 - Menuiseries extérieures des circulations .....	13
<b>2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE .....</b>	<b>13</b>
2.5.1 - Pièces principales des logements.....	13
2.5.2 - Pièces de locaux de services à rez-de-chaussée .....	13
2.5.3 - Coffres de volets roulants.....	13
2.5.4 - Rideaux d'occultations.....	13
<b>2.6 MENUISERIES INTERIEURES.....</b>	<b>13</b>
2.6.1 - Huisseries et bâtis .....	13
2.6.2 - Portes intérieures.....	14
2.6.3 - Impostes et menuiseries .....	14
2.6.4 - Portes palières .....	14
2.6.5 - Façades de placards .....	14
2.6.6 - Portes de locaux de rangement .....	14
2.6.7 - Moulures et habillages .....	14
2.6.8 - Coffres de volets roulants.....	14
2.6.9 - Divers .....	14
<b>2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS .....</b>	<b>14</b>
2.7.1 - Garde-corps et barres d'appui .....	14
2.7.2 - Grilles de protection des baies de logements .....	14
2.7.3 - Ouvrages divers.....	14
<b>2.8 PEINTURES, PAPIERS, TENTURES.....</b>	<b>15</b>
2.8.1 - Peintures extérieures .....	15
2.8.2 - Peintures intérieures.....	15
<b>2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS .....</b>	<b>15</b>
2.9.1 - Equipements ménagers .....	15
2.9.2 - Equipements sanitaires et plomberie.....	16
2.9.3 - Equipements électriques.....	17
2.9.4 - Chauffage - rafraîchissement - ventilation.....	18
2.9.5 - Equipements intérieurs des placards, et pièces de rangement.....	19
2.9.6 - Equipement de télécommunication .....	19
2.9.7 - Autres équipements .....	19
<b>CHAPITRE 3 - ANNEXES PRIVATIVES .....</b>	<b>19</b>
<b>3.1 CAVES, CELLIERS, GRENIERS.....</b>	<b>19</b>
<b>3.2 BOXES ET PARKINGS COUVERTS .....</b>	<b>19</b>
<b>3.3 PARKINGS EXTERIEURS .....</b>	<b>19</b>
<b>3.4 JARDINS PRIVATIFS, TERRASSES, LOGGIAS ET BALCONS.....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE 4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE.....</b>	<b>19</b>
<b>4.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE .....</b>	<b>19</b>
4.1.1 - Sols.....	19
4.1.2 - Parois.....	20
4.1.3 - Eléments de décoration .....	20
4.1.4 - Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble.....	20
4.1.5 - Boîtes aux lettres.....	20
4.1.6 - Tableau d'affichage.....	20
4.1.7 - Chauffage-Rafraîchissement .....	20

4.1.8 - Equipement électrique.....	20
<b>4.2 CIRCULATIONS REZ DE CHAUSSEE, COULOIRS, HALLS D'ETAGE.....</b>	<b>20</b>
4.2.1 - Sols.....	20
4.2.2 - Murs.....	21
4.2.3 - Plafonds.....	21
4.2.4 - Eléments de décoration.....	21
4.2.5 - Chauffage.....	21
4.2.6 - Portes des escaliers, des locaux de service, portes de recouplement.....	21
4.2.7 - Equipement électrique.....	21
4.2.8 - Gaines techniques.....	21
<b>4.3 CIRCULATIONS DU SOUS-SOL.....</b>	<b>21</b>
<b>4.4 CAGES D'ESCALIERS.....</b>	<b>21</b>
4.4.1 - Sols des paliers en superstructure.....	21
4.4.2 - Murs.....	22
4.4.3 - Escaliers (marches, contremarches), limons, plinthes, garde-corps.....	22
4.4.4 - Chauffage / Ventilation.....	22
4.4.5 - Eclairage.....	22
<b>4.5 LOCAUX COMMUNS.....</b>	<b>22</b>
4.5.1 - Locaux vélo, voitures d'enfants.....	22
4.5.2 - Vestiaires des employés.....	22
4.5.3 - Local laverie.....	23
4.5.4 - Local lingerie.....	23
4.5.5 - Local entretien rangement.....	23
4.5.6 - Salle des petits déjeuners.....	24
4.5.7 - Office.....	24
4.5.8 - Bureau du directeur.....	24
4.5.9 - Accueil.....	25
4.5.10 - Arrière desk.....	25
4.5.11 - Bagagerie (selon plan).....	25
4.5.12 - Sanitaires publics et local ménage-stockage.....	25
<b>4.6 LOCAUX TECHNIQUES.....</b>	<b>26</b>
4.6.1 - Local des ordures ménagères.....	26
4.6.2 - Local Eau et Locaux techniques divers.....	26
4.6.3 - Local transformateur ERDF.....	27
4.6.4 - Locaux machineries ascenseurs (sauf machinerie embarquée).....	27
4.6.5 - Locaux ventilation mécanique.....	27
4.6.6 - Locaux déchets encombrants.....	27
<b>CHAPITRE 5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE.....</b>	<b>27</b>
<b>5.1 ASCENSEURS.....</b>	<b>27</b>
<b>5.2 CHAUFFAGE EAU CHAUDE.....</b>	<b>28</b>
<b>5.3 TELECOMMUNICATIONS.....</b>	<b>28</b>
5.3.1 - Téléphone.....	28
5.3.2 - Informatique.....	28
<b>5.4 RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES.....</b>	<b>28</b>
<b>5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX.....</b>	<b>28</b>
<b>5.6 ALIMENTATION EN EAU.....</b>	<b>28</b>
5.6.1 - Comptages généraux.....	28
5.6.2 - Suppresseurs, réducteurs et régulateurs de pression.....	28
5.6.3 - Colonnes montantes.....	28
<b>5.7 ALIMENTATION GAZ.....</b>	<b>28</b>
5.7.1 - Colonnes montantes.....	28
5.7.2 - Branchements + Comptages particuliers.....	28
<b>5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE.....</b>	<b>28</b>
5.8.1 - Comptages généraux.....	28
5.8.2 - Colonnes montantes.....	28

5.8.3 - Branchements + Comptages particuliers .....	29
<b>CHAPITRE 6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS .....</b>	<b>29</b>
<b>6.1 VOIRIES ET PARKINGS .....</b>	<b>29</b>
<b>6.2 CIRCULATIONS DES PIETONS .....</b>	<b>29</b>
<b>6.3 ESPACES VERTS .....</b>	<b>29</b>
<b>6.4 ENSEIGNES .....</b>	<b>29</b>
<b>6.5 ECLAIRAGE EXTERIEUR.....</b>	<b>29</b>
<b>6.6 CLOTURES ENTRE JARDINS .....</b>	<b>29</b>
<b>6.7 RESEAUX DIVERS.....</b>	<b>29</b>
6.7.1 - Eau potable.....	29
6.7.2 - Gaz.....	29
6.7.3 - Electricité du réseau.....	29
6.7.4 - Poste d'incendie, extincteurs, colonne sèche.....	29
6.7.5 - Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins etc... ..	29

## CHAPITRE 0 - PREAMBULE

- La présente notice est relative à la Résidence ETUDIANTS PRIVÉE et une partie du sous-sol d'un ensemble immobilier complexe comportant :
  - 6200 m<sup>2</sup> HON environ de logements en accession
  - 4100 m<sup>2</sup> HON environ de logements sociaux
  - 3000 m<sup>2</sup> HON environ de logements étudiants privés
  - 2600 m<sup>2</sup> HON environ de logements étudiants sociaux
  - 3200 m<sup>2</sup> HON environ de résidence de tourisme
  - 5400 m<sup>2</sup> HON environ de commerce
  - 455 emplacements de parking
- Ces 7 immeubles se développent sur un jardin suspendu au 1er étage. L'opération est desservie sur l'arrière par une voie nouvelle située au-dessus du parking, aménagée par l'EPADESA. Cette voie nouvelle constituera la nouvelle adresse postale des trois résidences (tourisme - étudiants)
- L'opération contient un parking souterrain de 455 places, desservi par une rampe unique :
  - 98 places affectées aux logements en accession
  - 357 places mutualisées, à l'usage de la moyenne surface, des résidences et des logements sociaux. Une partie de ces places mutualisées sera acquise par la Commune de Nanterre. Ce parking mutualisé sera géré comme un parking public
- L'ensemble des prestations ainsi que la conception du bâtiment permettent de satisfaire aux exigences :
  - du Code de la Construction et de l'Habitation, selon classement de sécurité incendie précisé au permis de construire
  - de la Nouvelle Réglementation Acoustique (N.R.A.)
  - de la Réglementation Thermique 2005 selon performances énergétiques retenues par le maître d'ouvrage : le label BBC
  - de la certification Habitat & Environnement PROFIL A délivrée par CERQUAL, organisme certificateur indépendant
  - de l'annexe 6 de la circulaire interministérielle n°DGUHC 2007-53 du 30 NOVEMBRE 2007 traitant de l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectif neufs.
- Les prestations, produits ou marques décrits dans la présente notice descriptive, sont donnés à titre indicatif et de référence : ils seront remplacés le cas échéant par des produits de qualité équivalente y compris d'un point de vue environnemental. En conséquence, et sans que cela soit pour autant spécifié systématiquement, chaque produit cité sera prévu : « ou similaire ». Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.
- Seront admises de plein droit toutes les modifications de structure et d'agrément apportées par l'Architecte ou le Maître d'œuvre d'Exécution au cours des travaux ayant pour but de résoudre un problème technique et/ou administratif ou de compléter et parfaire l'harmonie de la construction.
- Est considérée comme chambre principale, la chambre la plus grande en surface au sol (y compris surface du placard lorsqu'il existe)
- Toute modification de revêtement de sol telle que le remplacement de la moquette par du parquet ou le remplacement du parquet par du carrelage ne pourra entraîner de réclamations des acquéreurs situés à l'étage inférieur du lieu de la modification.
- Tout produit en bois issu de forêts tropicales sera éco-certifié FSC ou PEFC.
- Le parking souterrain sera desservi par une rampe unique

## SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE

- Une tolérance de 5% à maxima, sera tolérée, sur la surface de chaque logement.
- La hauteur libre générale dans les appartements en étage courant sera de 2,50 mètres environ sauf dans les salles d'eau et salles de bain et sauf présence de soffites, faux-plafonds, retombées de poutres, selon nécessité technique.
- Les hauteurs d'allèges portées sur les plans sont susceptibles de légères variations.
- L'emplacement des équipements électriques, téléphoniques et télévision sera défini par l'Architecte sur la base du plan d'étage courant.
- La conformité de la construction sera soigneusement vérifiée par un bureau de contrôle agréé.
- Les marques et références sont mentionnées pour indiquer un niveau qualitatif.
- Sauf spécification contraire dans la présente notice, le sens de pose des revêtements sera déterminé par le Maître d'Ouvrage.
- Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte.
- Les logements seront réalisés conformément à la Réglementation Acoustique et à la Réglementation thermique en vigueur à la date du dépôt du Permis de construire
- 5% des logements seront spécifiquement adaptés aux personnes en situation de handicap, avec les équipements suivants :
  - Volets roulants (si nécessaire thermiquement) à commande électrique pour les fenêtres de la pièce principale, de la chambre adaptée de l'unité de vie et, le cas échéant, de la salle d'eau de l'unité de vie.
  - Dans la salle d'eau de l'unité de vie: douche avec siphon de sol équipée d'un mitigeur thermostatique et d'une barre murale en « T » pour réception d'un siège de douche amovible ; plan vasque adapté avec siphon déporté, équipé d'un mitigeur à bec long orientable ;
  - WC équipé d'une barre d'appui de chaque côté dont une relevable
  - Evier de cuisine équipé d'un mitigeur à bec long orientable
  - Prise de courant à proximité de l'interrupteur situé à l'entrée de chaque pièce (entre 0,90 m et 1,20 m du sol).

## CHAPITRE 1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

### **1.1** **Infrastructure**

#### **1.1.1** - *Fouilles*

Fouilles en pleine masse en terrain de toute nature

Fouilles en rigoles ou en trou réalisées en fond de fouille en terrain de toute nature.

Les terres provenant des fouilles serviront pour le remblaiement périphérique du sous-sol, si leur qualité le permet.

Les terres excédentaires seront évacuées aux décharges publiques appropriées en fonction de leur qualité.

#### **1.1.2** - *Fondations*

Les fondations seront réalisées selon les résultats de la campagne de reconnaissance géotechnique.

Réalisées en béton armé conformément aux conclusions du Géotechnicien et l'avis du Contrôleur Technique.

#### **1.1.3** - *Plancher bas*

Suivant étude géotechnique, dallage reposant sur terrain naturel compacté.

### **1.2** **Murs et ossature**

**1.2.1 - Murs du sous-sol**

1.2.1.1 Murs périphériques

Murs en béton banché armé avec application sur la face extérieure de produits bitumineux pour les voiles coffrés deux faces. Epaisseur selon calculs.

Dans le cas des voiles parkings en surélévation (coté Voies RER RATP) la face extérieure sera traitée en béton matricé.

1.2.1.2 Murs de refends

Murs en béton armé, ou maçonné en parpaings de ciment. Epaisseur selon calculs.

**1.2.2 - Murs de façades (tous niveaux)**

Murs des structures en béton armé. Epaisseur selon calculs.

Murs de façade en béton banché et aggloméré de ciment ou parpaings, revêtus de:

- En soubassement périphérique sur la hauteur du RDC : béton matricé
- Etages supérieurs à partir du R+1 : Enduit de parement marque WEBER et BROUTIN type monocouche WEBERPRAL ou CODIPRAL et façon de joints en creux suivant plans ou produit équivalent dans la gamme PRB ou KEIM.
- Habillage de façades selon plans architecte par panneaux métalliques verticaux en tôle d'aluminium perforée laquée ou anodisée au choix du maître d'ouvrage.
- Edicules : enduits dito façade étages supérieurs et ventelles métalliques suivant plans

Doublage thermique intérieur suivant réglementation thermique et suivant calculs thermiques

**1.2.3 - Murs pignons**

Idem 1.2.2., selon plans architecte.

**1.2.4 - Murs mitoyens**

Peinture pliolite ou enduit monocouche idem 1.2.2, selon plans architecte.

**1.2.5 - Murs extérieurs divers**

Idem 1.2.4.

**1.2.6 - Murs porteurs à l'intérieur des appartements (refends)**

Voile en béton armé.

**1.2.7 - Murs ou cloisons séparatifs d'appartement**

- Entre appartements contigus :  
Selon plans architecte, voile en béton armé épaisseur avec un minimum de 18cm et/ou cloison acoustique de type PLACOSTIL avec laine minérale d'épaisseur selon exigences de l'étude acoustique.
- Entre appartements et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers) :  
Selon plans architecte, voile en béton armé avec présence éventuelle d'isolants rapportés en respect des exigences des études thermique et acoustique (Placomur, Calibel ou laine minérale).
- Entre appartements et circulations palières des étages :  
Selon plans architecte, cloison acoustique de type PLACOSTIL avec laine minérale ou voile béton. Epaisseur selon calculs structures et exigences des études thermiques et ou acoustiques.

**1.3 Planchers**

**1.3.1 - Planchers sur étage courant.**

Plancher en béton armé. Epaisseur selon étude de structure et contraintes acoustiques.

Prédalles avec joints uniquement au droit des cloisons, poutres et linteaux.

Chape flottante coulée sur un isolant acoustique dans les logements et circulations palières

## **SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE**

Chape thermique en planchers bas du rez de chaussée et du R+1 si nécessaire, épaisseur et définition selon performance thermique visée.

### **1.3.2 - Planchers sous terrasse ou sous comble**

Plancher en béton armé sous terrasse. Epaisseur selon calculs thermiques dans l'objectif de la performance énergétique visée.

### **1.3.3 - Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés**

Idem 1.3.1. + isolation rapportée ou flocage, épaisseurs et natures selon calculs thermiques et exigences acoustiques NRA

### **1.3.4 - Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts**

Idem 1.3.1. + isolation rapportée ou flocage, épaisseurs et natures selon calculs thermiques et exigences acoustiques NRA

### **1.3.5 - Dallage**

Dallage reposant sur terrain naturel compacté selon les études géotechniques, épaisseur selon calculs.

## **1.4 Cloisons de distribution**

### **1.4.1 - Entre pièces humides (cuisine, salle de bains, WC, salle d'eau) et chambre..**

En béton ou en cloison type PLACOSTIL hydrofuge de 72 mm d'épaisseur ou de type Hydropanel 70 mm ou de 100 mm selon réglementation et plans. Angles saillants renforcés d'une bande armée.

Les pièces des logements munies d'un point d'eau seront équipées de parois verticales hydrofuges ou insensibles à l'eau.

### **1.4.2 - Entre autres pièces**

En béton ou en cloison type PLACOSTIL d'épaisseur selon plans et selon exigences du rapport acoustique.

### **1.4.3 - Cloisons des gaines techniques d'appartement**

Type PLACOSTIL de 72/36 avec ou sans laine minérale, ou PLACOSTIL 98/48 avec laine minérale, selon exigences des études acoustiques et certifications environnementales visées.

### **1.4.4 - Cloisons des locaux communs en RDC et mezzanine**

En béton ou en cloison type PLACOSTIL 72 mm ou 98 mm d'épaisseur avec doublage thermique suivant calcul réglementaire et DTU en fonction des hauteurs.

### **1.4.5 - Soffites**

Selon plans et suivant exigences des études acoustiques et certifications environnementales visées.

### **1.4.6 - Cloisons de redressement**

Cloison 1/2 PLACOSTIL.

## **1.5 Escaliers**

### **1.5.1 - Escaliers**

En béton armé préfabriqués ou coulés en place selon destination et choix du maître d'ouvrage.

Mise en place sur paliers d'étage, de bandes podotactiles.

### **1.5.2 - Escaliers de secours**

Idem 1.5.1.

### **1.5.3 - Escaliers des duplex**

Sans objet

## **1.6 Conduits de fumée et de ventilation**

## **SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE**

### **1.6.1 - Conduits de fumée des locaux de l'immeuble.**

Sans objet

### **1.6.2 - Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble**

Appartements :

Conduits de ventilation en tôle positionnés dans une gaine technique située dans les pièces humides, dimensionnés pour une extraction mécanique simple flux et équipés de bouches d'extraction de type hygro B; les bouches d'entrée d'air frais seront positionnées dans les pièces sèches, sur les menuiseries extérieures ou en façade selon plans et exigences de l'étude acoustique .

Circulations palières (cas spécifique de la 3<sup>ème</sup> famille B)

Gaines de désenfumage des circulations en béton préfabriqué de type unitaire, équipées de grille en aluminium laqué et volets asservis à la détection de fumées des dégagements, en respect du classement du bâtiment vis à vis de la réglementation relative à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

### **1.6.3 - Conduits d'amenée d'air frais et d'extraction**

Gaines béton ou staff

Selon localisation, grilles en façade et intérieures métalliques en finition thermo laquées.

Locaux techniques, locaux de services et locaux communs, selon réglementation et classement incendie

### **1.6.4 - Conduit de fumée de chaufferie**

Conduit de fumée selon réglementation au droit de la chaufferie située en terrasse haute au niveau R+7

### **1.6.5 - Ventilation haute de chaufferie**

Local chaufferie situé en terrasse haute (niveau R+7) avec ventilation naturelle par gaine béton, staff ou maçonnerie.

### **1.6.6 - Ventilation haute des parkings**

De type mécanique pour l'ensemble du parking par ventilateurs à deux vitesses et commande prioritaire pompiers

### **1.6.7 - Ventilation local poubelle**

Les locaux de stockage des déchets d'ordures ménagères devront être aérés et ventilés ; la ventilation haute du local sera raccordée à un conduit indépendant de celles des autres locaux. Extraction mécanique reprise sur extracteur des logements.

## **1.7 Chutes et grosses canalisations**

### **1.7.1 - Chutes d'eaux pluviales**

Chutes verticales d'eaux pluviales en PVC ou en acier galvanisée ou en fonte, selon localisation à l'extérieur et/ou intérieur de l'immeuble selon plans et choix du maître d'ouvrage

Dévoisement au sein des logements admis avec présence de soffites.

### **1.7.2 - Chutes d'eaux usées**

Chutes verticales d'eaux usées en PVC.

### **1.7.3 - Canalisations en sous-sol**

En tuyaux PVC M1 apparents avec protection mécanique quand cela est nécessaire, en tuyaux PVC spécial assainissement en partie enterrée sous dallage.

### **1.7.4 - Branchements aux égouts**

Sur égouts existants ou à créer, branchements de type séparatif (eaux usées/eaux pluviales) en tuyau PVC renforcé ou suivant prescriptions des services techniques de la ville.

## **1.8 Toitures**

**1.8.1 - Charpente, couverture et accessoires**

Sans objet.

**1.8.2 - Etanchéité et accessoires**

Etanchéité du type multicouche

- Protection par des dalles en gravillons lavés ou dalle lisse posés sur plots pour terrasses accessibles suivant plans.
- Auto-protégée pour les terrasses inaccessibles et édicules ou protection par forme en gravillon.
- Protection par couche drainante en polystyrène et couche filtrante en non tissé pour les terrasses jardin.
- Isolation thermique réglementaire sur les locaux chauffés.

Tous les acrotères recevront en protection, une couverture en aluminium ou acier laqué ou béton en fonction de la finition des façades.

- Sécurité collective par garde-corps en acier peint et ou en béton selon plans.
- Certaines zones recevront des panneaux solaires participant à la production d'eau chaude.

**1.8.3 - Souches de cheminées, ventilations et conduits divers**

Souches en béton ou maçonneries compris relevé d'étanchéité de ventilation haute et de cheminée : traitement par dalle de couverture ou par grille en aluminium laqué selon destination.

Finition peinture pliolite.

## **CHAPITRE 2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS**

### **2.1 Sols et plinthes**

#### **2.1.1 - Sols et plinthes des pièces principales**

**2.1.1.1 - Sols et plinthes (selon plans) des entrées et séjours,**

Revêtement en PVC en lés classement U3P3 imitation Parquet Références : TARKETT ESSENTIAL 3.

Barres de seuil ou profilé de transition au changement de revêtement

Plinthes en bois (pin) de 70 mm finition à peindre

**2.1.1.2. Sols et plinthes des chambres et dégagements d'accès aux chambres compris placards attenants.**

Idem 2.1.1.1

#### **2.1.2 - Sols et plinthes des pièces humides**

**2.1.2.1 - Sols et plinthes des cuisines (cuisine logement gardien et kitchenettes tous logements)**

Revêtement en PVC en lés classement U3P3 imitation Parquet Références : TARKETT ESSENTIAL 3.

Barres de seuil ou profilé de transition au changement de revêtement

Plinthes en bois (pin) de 70 mm finition à peindre

**2.1.2.2 - Sols et plinthes des salles de bains et salles d'eau**

Carrelage grès cérame émaillé U2P3E3C2 dimensions 20x20 cm environ en pose collée ou sol PVC adaptée pour les salles d'eau Plinthes de même nature de hauteur 70mm si carrelage. Référence : SALONI ou PORCELANOSA

**2.1.2.3 - Sols et plinthes des WC (si indépendants)**

Carrelage grès émaillé ou grès cérame émaillé U2P3E3C2 dimensions 20x20 cm environ. Plinthes de même nature de hauteur 70mm

Référence : SALONI ou H&B Design ou équivalent

Coloris ou choix du maître d'ouvrage.

#### **2.1.3 - Sols et plinthes des placards et dressings**

Dito sols et plinthes des pièces où se situent placards et penderies.

**2.1.4 - Sol des balcons et loggias non étanchés**  
SANS OBJET

**2.2 Revêtements muraux (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)**

**2.2.1 - Revêtements muraux des pièces de service**

**2.2.1.1 - Salles de bains avec baignoire (logement gardien T3)**

Faïence 20X20 cm blanche de chez SALONI ou H&B Design ou équivalent sur 1.50 m de hauteur minimum au-dessus et au pourtour de la baignoire uniquement, y compris tablier de baignoire avec trappe de visite et paillasse éventuelles.

En présence de lave mains ou de lavabo, sur la longueur et en débords de 20cm de part et d'autre, pose de 3 rangs de faïence blanche 20x20 cm au-dessus de celui-ci avec un minimum de 0.60 m de hauteur ; en présence de miroir (cf art 2.2.1.5) pose de 1rang de faïence au-dessus de l'appareil sous le miroir.

**2.2.1.2 - Salles d'eau avec douche et WC**

Un revêtement de mur type PVC calandré ONYX FR sur tout le périmètre de la salle de bains  
Coloris au choix du Maître d'Ouvrage.

**2.2.1.3 - Cuisines et kitchenette**

Crédence ou carreaux de faïence blanche selon plans d'aménagement ultérieurs des cuisines sur adossement de 60cm ht au-dessus de l'évier compris retours éventuels et hauteur dito pour les kitchenettes sur la longueur totale et les retours éventuels de la crédence.

Référence : 20x20cm ou 30x30cm SALONI ou PORCELANOSA

**2.2.1.4 - WC séparé**

En présence de lave mains ou de lavabo, sur la longueur et en débords de 20cm de part et d'autre, pose de 3 rangs de faïence blanche au-dessus de celui-ci avec un minimum de 0.60 m de hauteur.

Référence : 20\*20cm SALONI ou PORCELANOSA

**2.2.1.5- Miroir**

Miroir de la largeur du meuble vasque et de hauteur minimale 1.10 m.

En présence de lave mains ou de lavabo, miroir de la largeur de l'appareil et de hauteur minimale 0,60m

**2.3 Plafonds (sauf peintures tentures)**

**2.3.1 - Plafonds des pièces intérieures**

En béton ou en plaque de plâtre avec préparation pour application d'une peinture

**2.3.2 - Plafonds des séchoirs à l'air libre**

Sans objet

**2.3.3 - Plafonds des loggias**

En béton avec ragréage, pour application d'une peinture Pliolite

**2.3.4 - Sous-faces des balcons**

En béton avec ragréage, pour application d'une peinture Pliolite

**2.4 Menuiseries extérieures**

**2.4.1 - Menuiseries extérieures des pièces principales**

Les menuiseries seront en PVC de fabrication LES ZELLES ou SOTRAP/ GREGOREX ou équivalent et devront répondre aux exigences thermiques et acoustiques des façades selon leur classement vis-à-vis des réglementations et des labels et certifications décrits au Chapitre 0. Teintes des menuiseries et des doubles vitrages au choix du maître d'ouvrage.

Doubles châssis côté voies RER, ouverture à la française, localisations et dimensions en façade NORD et pignon NORD-EST selon plans, définitions selon performances requises dans les rapports d'études acoustiques et d'études thermiques.

Simple châssis sur allèges fixes de 60cm ht mini, ouverture à la française, localisations et dimensions en façades SUD et SUD -OUEST selon plans, définitions selon performances requises dans les rapports d'études acoustiques et d'études thermiques.

Porte fenêtre PVC double vitrage isolant sur logement gardien

Quincaillerie dans la gamme du fabricant de menuiseries extérieures.

Contact en feuillure pour asservissement du ventilateur convecteur.

Compas d'arrêt ou dispositif de blocage « à l'espagnolette » sur les menuiseries extérieures situées en R+1 façade SUD afin d'éviter l'accessibilité à la dalle jardin depuis le logement et inversement

### 2.4.2 - Menuiseries extérieures des pièces de service

Les menuiseries seront en PVC de fabrication LES ZELLES ou SOTRAP/ GREGOREX ou équivalent et devront répondre aux exigences thermiques et acoustiques des façades selon leur classement vis-à-vis des réglementations et des labels et certifications décrits au Chapitre 0. Teintes des menuiseries et des doubles vitrages opaques ou dépolis au choix du maître d'ouvrage.

Ouverture à la française en façades selon plans, simples ou doubles châssis selon performances requises dans les rapports d'études acoustiques et d'études thermiques.

Compas d'arrêt ou dispositif de blocage « à l'espagnolette » sur les menuiseries extérieures situées en R+1 façade SUD afin d'éviter l'accessibilité à la dalle jardin depuis le logement.

### 2.4.3 - Menuiseries extérieures des circulations

En étages sur circulations palières : Ensembles vitrés constitués de menuiseries en aluminium ou acier thermolaqué ou PVC, au choix du maître d'ouvrage, qui devront répondre aux exigences thermiques et acoustiques des façades selon leur classement vis-à-vis des réglementations et des labels et certifications décrits au Chapitre 0. Teintes des menuiseries et des doubles vitrages au choix du maître d'ouvrage.

Ouvrants à la française selon plans pour nettoyage des parties vitrées; performances requises selon rapports d'études acoustiques et d'études thermiques. Occultations si nécessaire selon études thermiques.

## 2.5 Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaires

### 2.5.1 - Pièces principales des logements

Pour tous les logements situés sur la façade SUD-SUD OUEST côté jardin :

Sur toutes les baies, volets roulants en lames PVC doubles parois rigides de teinte blanche, intégrés aux menuiseries ou rapportés selon leurs localisations, leurs dimensions et les exigences acoustiques réglementaires.

Manœuvre individuelle par tige, et verrouillage par ¼ de tour final.

Les coulisses latérales sont en PVC et descendent jusqu'aux appuis et seuils des baies.

### 2.5.2 - Pièces de locaux de services à rez-de-chaussée

Toutes baies (avec ouvrants ou fixes) équipées de volets roulants PVC dit 2.5.1, sauf façade vitrée du hall équipée d'occultations (stores intérieurs en toile au lot mobilier) si nécessaire thermiquement...

### 2.5.3 - Coffres de volets roulants

Sur toutes les baies équipées de volets roulants, selon dimensions des baies et exigences acoustiques du programme. Coffres de volets roulants monobloc en PVC de teinte blanche, compris isolation intérieure thermique et acoustique conforme aux exigences du programme.

### 2.5.4 - Rideaux d'occultations

Rideaux intérieurs d'occultation opaques en toutes pièces des logements et locaux de services, à l'exception des pièces équipées de volets roulants

## 2.6 Menuiseries intérieures

### 2.6.1 - Huisseries et bâtis

Tous blocs -portes : huisseries métalliques, incorporées dans voile B.A. ou dans cloisons selon destination, finition à peindre, teinte au choix du maître d'ouvrage.

**2.6.2 - Portes intérieures**

Dimensions et nombres de vantaux selon plans de vente et réglementation handicapés.  
Blocs-Portes en bois de type MALERBA ou équivalent, alvéolaires pré-peints à parement ISOGIL, finition à peindre teinte blanche,  
Quincaillerie marque CADAP série ARIANE  
Serrure à condamnation pour les portes des WC, salles de bains et salles d'eau.  
Serrure à bec de cane pour les séjours et cuisines et autres pièces de service  
Serrure à pêne dormant demi-tour pour les chambres.

**2.6.3 - Impostes et menuiseries**

Porte valise : Mise en œuvre dans l'entrée, au-dessus de la porte palière d'une étagère en panneau stratifié

**2.6.4 - Portes palières**

Dimensions selon plans de vente et réglementation handicapés  
Serrure 3 points sur organigramme  
Bloc porte certifié A2P BP1 gamme FIBER modèle FILETTI chez MALERBA ou SENTRY chez DIERRE ou équivalent  
Bloc-porte pare flamme ou coupe-feu une demi-heure suivant réglementation, à âme pleine blindée (tôle retardataire d'effraction)  
Finition aux 2 faces en peinture acrylique brillante, teinte au choix du maître d'ouvrage.  
Microviseur, nombre à adapter pour les logements handicapés adaptés.  
Béquille en alu aux deux faces de la porte  
Seuil à la suisse bois fixé mécaniquement,  
Tenons anti-dégondage  
Butoir de porte  
Signalétique indiquant le numéro des appartements  
Joint isophonique en feuillure dans l'hubriserie

**2.6.5 - Façades de placards**

Placards type SOGAL série-INITIAL ou équivalent de chez SIFISA  
Porte coulissante de 10mm revêtement mélaminé blanc, pour les placards de largeur supérieure à 0,80 m.  
Porte pivotante de mêmes composition et finition pour les placards de largeur inférieure à 0.80 m.

**2.6.6 - Portes de locaux de rangement**

Dito 2.6.2.

**2.6.7 - Moulures et habillages**

Champlat d'habillage selon nécessité.

**2.6.8 - Coffres de volets roulants**

En PVC monobloc ou bois selon dimensions des ouvertures et performances acoustiques et thermiques requises.

**2.6.9 - Divers**

Butées de forme demi-lune ou cylindrique en harmonie avec la quincaillerie pour toutes les portes.  
Trappes de gaines techniques dans les appartements avec isolation par panneau rigide de laine de verre ou de roche si nécessaire, en bois finition à peindre

**2.7 Serrurerie et garde-corps**

**2.7.1 - Garde-corps et barres d'appui.**

En façades, garde-corps en lisses acier thermolaqué ou en lisses alu thermolaqué ou en vitrage verre stadip avec barres d'appui selon plans et choix du maître d'ouvrage.

**2.7.2 - Grilles de protection des baies de logements**

En R+1 sur terrasse accessible, grilles de protection en acier thermolaqué à prévoir sur toutes les baies accessibles dans le cas où ces baies ne sont pas certifiées A2PR1 ou si elles ne sont pas équipées de volets roulants.

**2.7.3 - Ouvrages divers**

Cadre de tapis brosse en laiton dans le sas du hall.

Echelle en aluminium pour accès aux terrasses techniques dans chaque escalier, compris barre de fixation au droit de la trémie et étrier avec cadenas et protection anti-chutes.  
Grilles de ventilation intérieure des ascenseurs, locaux techniques, en acier galvanisé avec 2 couches de peinture.  
Protection par arceaux sur 1 m de hauteur, des canalisations traversant le parking, en acier avec finition peinture.  
Protection métallique à peindre au droit des places de parkings aux débouchés des sas, locaux poubelles et entre places de parkings si nécessaire.

### **2.8** **Peintures, papiers, tentures**

#### **2.8.1** - *Peintures extérieures*

2.8.1.1 Sur menuiseries extérieures  
Sans objet

2.8.1.2 Serrurerie  
Sur acier : anti-rouille 1 couche + 2 couches de peinture  
Sur aluminium ou acier thermo laqué : néant

2.8.1.3 Sur béton  
Les surfaces non enduites recevront après préparation et débullage du support deux couches de peinture pliolite.

#### **2.8.2** - *Peintures intérieures*

2.8.2.1 Sur menuiseries  
2 couches de peinture acrylique satinée, teinte blanche

2.8.2.2 Sur murs  
Pièces sèches Logement gardien 2 couches de peinture acrylique mate de teinte blanche  
Pièces sèches autres logements : Revêtement en enduit pâte à projeter type gouttelette grains fins finition talochée teinte blanche  
Pièces humides tous logements : 2 couches de peinture acrylique satinée de teinte blanche.

2.8.2.3 Sur plafonds  
Pièces sèches y compris au droit de la kitchenette : enduit à projeter dito murs  
Pièces humides : 2 couches de peinture acrylique satinée de teinte blanche sauf dans les cuisines ouvertes sur séjours.  
Lorsque la cuisine est ouverte sur la pièce principale : enduit à projeter type gouttelette grains fins teinte blanche

2.8.2.4 Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers  
2 couches de peinture acrylique satinée de teinte blanche.  
Peinture spéciale pour canalisation E.C.S. de teinte blanche

### **2.9** **Equipements intérieurs**

#### **2.9.1** - *Equipements ménagers*

Tous les appareils sanitaires sont équipés de mitigeurs dotés d'un limiteur de débit et d'un limiteur de température.

Robinetterie mitigeuse tête céramique classement E1C2A2U3 IDEAL STANDARD série CERAPLAN ou EUROSMART COSMO de chez GROHE ou équivalent

Autres logements :  
Kitchenette selon choix du maître d'ouvrage, dimensions selon plan de vente comprenant :  
Evier inox 18/10 1 cuve et égouttoir selon possibilité.  
Robinetterie mitigeuse tête céramique classement E1C2A2U3  
Meuble bas support mélaminé avec une porte et équipé d'une étagère  
Deux meubles hauts en mélaminé dont un avec porte et une niche micro-onde et l'autre avec porte et deux étagères.  
Une applique lumineuse fluo au droit du plan de travail.  
Réfrigérateur 4\* 120 l, référence FAGOR ou équivalent;

## SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE

Plaque de cuisson 2 feux en vitrocéramique avec minuteur et sans marche forcée.  
Prises de courant selon équipements précités  
Coloris des plans de travail, façades et poignées au choix du Maître d'Ouvrage.

### 2.9.2 - Equipements sanitaires et plomberie

#### Distribution eau froide

Colonnes montantes dans gaine palière en acier galvanisé ou P.V.C.; Distribution vers les appareils en tube cuivre pour les canalisations apparentes et en PER pour les canalisations encastrées. Les alimentations des douches seront encastrées. Robinets accessibles permettant d'isoler le logement en eau froide.  
Tous les robinets d'arrêt seront du type à boisseau sphérique ¼ de tour.

#### Distribution eau chaude

Distribution vers les appareils en tube cuivre pour les canalisations apparentes et en PER pour les canalisations encastrées. Les alimentations des douches seront encastrées. Robinets accessibles permettant d'isoler le logement en eau chaude.

#### Production d'eau chaude collective

La production d'eau chaude est fournie par les panneaux solaires associés à des ballons collectifs et par un appoint assuré par les deux chaudières gaz collectives à condensation associées à des ballons de stockage selon besoins. Compteur de calories en sortie de ballons.  
Les chaudières précitées servent également à la production de chauffage.

#### Evacuations

Elles seront en PVC raccordées sur les chutes situées en gaine technique.

#### Branchements en attente pour le logement gardien

2 robinets d'alimentation eau froide et 2 siphons pour la vidange des 2 machines à laver le linge et la vaisselle, bouchonnées dans l'attente du raccordement des appareils non fournis.

#### Branchements en attente pour les autres logements

1 robinet d'alimentation eau froide

#### Appareils sanitaires

Les appareils sanitaires seront de couleur blanche et de marque IDEAL STANDARD ou ROCA.  
Les robinetteries seront de marque GROHE ou IDEAL STANDARD ou ROCA.

#### Pour les salles de bains ou les salles d'eau selon plans de vente:

Salles de bains : Baignoires acrylique dimensions 1,70m x 0,80 m de type CONTESA de chez ROCA ou STYL de chez Jacob Delafon

Salle d'eau : douche à l'italienne avec sol dans le même revêtement que le reste de la salle de bain ou en carrelage et siphon adapté incorporé en chape.

Ensemble vasque composé de :

- Meuble bas de la marque CHENE VERT suspendu fixé au mur avec pieds métal chrome, parement ASTRAGAL, dimensions selon plan de vente, équipé de 2 portes avec une étagère intermédiaire.
- Plan stratifié de la marque CHENE VERT série MATRIX 545, monoplan FLEUR D'EAU
- Vasque céramique XAO de chez CHENE VERT.

#### Pour les WC :

Cuvette en porcelaine série VICTORIA de chez ROCA ou Brive 2 de chez Jacob Delafon avec bouton économiseur d'eau, abattant double rigide blanc adapté à la cuvette.

L'ensemble cuvette/réservoir/mécanisme de vidange et robinet d'alimentation est NF - APPAREIL SANITAIRE.

S'ils figurent sur les plans de vente, les lave-mains seront en porcelaine modèle IBIS de chez ROCA.

#### Robinetterie:

La vasque, le lavabo et le lave mains sont équipés de mitigeurs dotés d'un limiteur de débit et d'un limiteur de température, classement E1C2A2U3 de chez PORCHER série OKYRIS 2 ou équivalent EUROSMART de chez GROHE ou NIAGARA de chez ROCA.

## SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE

Les robinetteries des baignoires (E3C2U3) et des douches (E1C2U3) sont de type mitigeurs thermostatiques avec bouton ECO et bouton STOP température de marque PORCHER type PRECITHERM ou équivalent de chez GROHE.

### Accessoires divers

Bandeau lumineux de chez CHENE VERT, avec spots Fluo compact ou une applique FLUOLIGHT (au choix du maître d'ouvrage) au-dessus du miroir de la salle de bains et de la salle d'eau ; le bandeau sera aligné à hauteur de la faïence.

Eclairage plafond par spots de chez REXEL ou équivalent, un au plafond de la salle de bain et un au droit du wc. Tringle type chemin de fer et rideau de douche au droit des bacs à douches, définition au choix du maître d'ouvrage. .

Pare bains en verre sécurit (ht 1,00m \*long 0,60m) au droit des baignoires, définition au choix du maître d'ouvrage. Douchettes 2 jets et flexibles de 1,50 m pour douches et 2,00m pour baignoires, avec barre murale de chez GROHE. Dans chaque Salle de bain : Distributeur mural de papier en rouleau, porte savon d'angle grillagé (laiton chromé), anneau porte serviette (laiton chromé) et patère (laiton chromé, 3vis de fixation),

### 2.9.3 - Equipements électriques

#### Type d'installation

L'installation sera réalisée sous tubes encastrés pour alimentation des centres, descentes aux interrupteurs et prises de courant, conforme à la norme C15 100 et à la réglementation Handicapés - PMR (personne à mobilité réduite).

#### Puissances à desservir

Energie délivrée par ERDF en 220 volts ; puissance selon type d'appartement, comptage tarif jaune général pour les services généraux et tarif bleu pour chaque logement.

Téléreport des comptages selon recommandations ERDF.

#### Equipement de chaque pièce

Aucune fourniture de lustrerie n'est prévue dans les appartements.

Appareillage encastré série MOSAIC blanc de chez LEGRAND ou ESPACE blanc de chez ARNOULD ou équivalent de chez BTICINO.

Tableau électrique de marque HAGER ou LEGRAND, encastré dans gaine technique d'appartement ou bien en applique sur cloison selon plan de vente équipé de portillon métallique si apparent ou en placard

#### Entrée :

1 point lumineux en applique, allumage simple ou va et vient ou télé rupteur au-delà de 2 interrupteurs

1 prise de courant en plinthe 16 A + T

#### Dégagement :

1 point lumineux en plafond, (ou 2 si la pièce est en L) allumage simple ou en va et vient ou télé rupteur au-delà de 2 interrupteurs

1 prise de courant en plinthe 16 A + T.

#### W.C. adapté aux PMR:

1 point lumineux en plafond, allumage simple.

1 prise de courant 16 A + T à proximité de l'interrupteur.

#### Salle de bains/Salle d'eau :

2 spots en plafond, allumage simple.

1 alimentation pour bandeau lumineux.

1 prise de courant près du lavabo ou du plan vasque dans volume 3, 16 A + T

1 alimentation pour mise en place ultérieure de sèche-cheveux (lot mobilier)

1 prise de courant 16 A + T à proximité de la commande d'éclairage principal

1 liaison équipotentielle.

#### Cuisine du logement gardien :

1 point lumineux en plafond, allumage simple ou va et vient

1 point lumineux équipé d'une réglette en applique au-dessus du plan de travail, allumage simple.

2 prises de courant 16 A + T

4 prises de courant à hauteur du plan de travail 16 A + T dont une à proximité de la commande d'éclairage va et vient

## SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE

1 prise de courant spécifique 20 A + T pour le four  
1 alimentation spécifique 32 A + T pour la plaque de cuisson ou la cuisinière.

Kitchenette de studio et des 2 pièces :

1 point lumineux en plafond, allumage simple  
1 point lumineux équipé d'une réglette en applique au-dessus du plan de travail, allumage simple.  
2 prises de courant à hauteur du plan de travail 16 A + T dont une à proximité de la commande d'éclairage principal  
1 prise de courant spécifique 16 A + T pour le micro-onde derrière la niche prévue à cet effet  
1 alimentation spécifique 32 A + T pour la plaque de cuisson  
1 prise de courant spécifique 20 A et 16 A + T pour réfrigérateur.

Séjour :

1 point lumineux au plafond simple allumage ou va et vient  
5 prises de courant minimum 16 A + T, dont une à proximité de la commande d'éclairage, et 1 prise supplémentaire par tranche de 4 m<sup>2</sup> au-delà de 20 m<sup>2</sup>.

Chambre (dans chaque) :

1 point lumineux en plafond simple allumage  
4 prises de courant 16 A + T ; dans la chambre adaptée au PMR, 1PC à proximité de la commande d'éclairage  
1 prise pour le raccordement de la TV (lot mobilier) à environ 1 m 50 du sol

Interphone- vidéophone

Combiné vidéophone URMET ou BTICINO uniquement avec bouton de commande d'ouverture de la porte du hall.

### 2.9.4 - Chauffage - rafraîchissement - ventilation

2.9.4.1 Chauffage :

Chauffage collectif assuré par deux chaudières gaz collectives à condensation situées en terrasse haute (R+6) équipée d'un kit hydraulique alimentant le réseau de radiateurs.

Rafraîchissement : Sans objet

2.9.4.2 - Températures garanties, avec mise en fonctionnement du chauffage, dans les diverses pièces par température minimale extérieure de - 7°

Salle de bains 22° C

Autres pièces 19° C

2.9.4.3 - Appareils d'émission de chaleur

A robinets thermostatiques

Selon choix du maître d'ouvrage : radiateur PROFILE COMPACT de KERMI ARBONIA ou TEMPO de chez JAGA  
Thermostat d'ambiance programmable de marque FLASH PILOT ECO: 1 zone pour les studios, 2 zones pour les autres types de logements,.

Sèche serviette électrique 750 w dans les salles de bains et 500 w dans les salles d'eau réf CALA de chez ACOVA ou équivalent ATLANTIC.

Conduits et bouches de ventilation,

Par ventilation mécanique simple flux avec bouches d'extraction dans les pièces humides, et prises d'air frais dans les pièces sèches en façade.

Les conduits collectifs verticaux seront réalisés en matériaux rigides et seront équipés de dispositifs de visite et de nettoyage appropriés afin d'en faciliter l'entretien et la maintenance.

Prises d'air frais en façades

Amenée d'air frais avec pièges à son, selon classement acoustique et exigences thermiques des façades ou du site, en partie haute des menuiseries ou dans les murs de façades des pièces principales.

**2.9.5 - Equipements intérieurs des placards, et pièces de rangement.**

Placards de 1,00m de longueur maxi : équipés de 2 tablettes hautes fixes sur toute la longueur totale du placard dont 1 équipée en sous-face d'une tringle en laiton chromé, fixée en sous face de la tablette chapelière (étagère située à 1.6 m du sol). Cintres au lot mobilier.

Placards au-delà de 1,00m de longueur: équipés d'1 tablette haute fixe, sur la longueur totale du placard, d'1 tablette chapelière fixe, sur la longueur totale du placard (située à 1.60 m du sol), d'1 séparatif vertical, formant séparation entre la partie lingère (sur le 1/3 de la longueur du placard avec une largeur minimale de 30 cm) et 1 partie penderie sur les 2/3 de la longueur du placard.

- Partie lingère constituée de 3 étagères montées sur crémaillères métalliques, avec support d'étagère à picots, pour que les tablettes restent immobiles.
  - Partie penderie constituée d'une tringle en laiton chromé, fixée en sous face de la tablette chapelière.
- Cintres au lot mobilier.

**2.9.6 - Equipement de télécommunication**

Radio - TV

1 prise TV/radio pour les studios (T1)

2 prises TV/radio pour les 2 pièces (T2) et le logement gardien (séjour et chambre principale)

Téléphone.

Installation suivant les règles de la norme NF C15 100

1 prise RJ45 dans toutes les pièces suivantes séjour, chambres (côté tête de lit) et cuisine.

Pré équipement en fibre optique du bâtiment selon l'article R 111-14 du décret n°2009-52 du 15 janvier 2009

Commande d'ouverture des portes d'entrées de l'immeuble de marque URMET ou BTICINO

Platine vidéophone relié à l'accueil avec dispositif de commande d'ouverture de la porte extérieure.

Contrôle d'accès résidents par lecteur de carte permettant l'ouverture de la porte extérieure

**2.9.7 - Autres équipements**

Télésurveillance par vidéo et alarme intrusion comprenant :

Installation vidéo comprenant la mise en place de 6 caméras couleurs au droit du hall et des accès et sorties extérieurs à rez de chaussée, y compris caisson étanche et thermique si nécessaire, avec report à l'accueil.

**CHAPITRE 3 - ANNEXES PRIVATIVES**

**3.1 Caves, celliers, greniers**

Sans objet

**3.2 Boxes et parkings couverts**

Sans objet

**3.3 Parkings extérieurs**

Sans objet

**3.4 Jardins privatifs, terrasses, loggias et balcons**

Sans Objet

**CHAPITRE 4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE**

**4.1 Hall d'entrée de l'immeuble**

**4.1.1 - Sols**

Au choix du maître d'ouvrage, revêtement en pierre marbrière ou carrelage grès cérame, classement U4 P3 E2 C2, dimensions et calepinage selon plans de décoration de l'architecte.

## SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE

Plinthe de même nature.

Tapis brosse CORAL de chez FORBO ou SOL SYSTEM ou TUFTYGUARD dans le sas du hall.

Suivant plan de détail du hall établi par l'architecte

### **4.1.2 - Parois**

Revêtement en toile de verre collée marque TEXDECOR ou MURASPEC avec motifs et application de deux couches de peinture lavable et lessivable selon plan de décoration de l'architecte.

Protection des angles saillants par cornière aluminium 20\*20 mm sur une hauteur de deux mètres

Fourniture et pose d'un miroir.

Suivant plan de détail du hall établi par l'architecte

### **4.1.3 - Eléments de décoration**

Faux plafond en B.A. 13 ou GYPTONE, perforation selon exigences acoustiques, avec spots encastrés, appliques ou éclairage indirect.

Finition par 2 couches de peinture acrylique satinée teinte au choix du maître d'ouvrage.

Suivant plan de détail du hall établi par l'architecte

### **4.1.4 - Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble**

Ensemble de menuiserie métallique composé d'une ossature en acier laqué ou en aluminium et vitrage sécurisé :

-- Condamnation par ventouses électromagnétiques

- Décondamnation extérieure par portier électronique de type vidéophonie avec digicode dé programmable.

- Platines anti vandalisme.

- Clé VIGIK prévue pour l'accès des concessionnaires et locataires.

Ferme porte incorporé dans traverse haute sur chaque porte.

Butée de porte.

Horloge hebdomadaire et marche forcée.

### **4.1.5 - Boîtes aux lettres**

Boîtes à lettres : Les boîtes aux lettres seront encastrées.

Ensemble composé d'éléments normalisés de marque VISOREX ou DECAYEUX selon plan de décoration architecte.

Serrure pour chaque boîte (2 clefs de boîtes aux lettres par appartement), compris porte étiquettes, conforme au règlement de la Poste.

### **4.1.6 - Tableau d'affichage**

Tableaux d'affichage normalisé et plans d'évacuation suivant réglementation incendie

Signalétique : Repérage des logements, des étages et tous locaux annexes par plaque

### **4.1.7 - Chauffage-Raîchissement**

Unité de traitement d'air pour la salle de petits déjeuners et le hall.

Chauffage d'appoint (selon étude thermique) par radiateurs blancs à fluides caloporteurs ou panneaux rayonnants ATLANTIC série SOLIUS équipés de thermostats électroniques.

### **4.1.8 - Equipement électrique**

Eclairage par spots encastrés dans le faux plafond, et/ou appliques décoratives, suivant plans de décoration de l'architecte. Commande d'éclairage sur détecteur de présence couplée à une minuterie.

1 prise 16 A + T, 1 prise TV et 1 prise téléphone dans le hall.

Eclairage extérieur : allumage sur horloge et sur sonde crépusculaire.

Suivant plan de détail du hall établi par l'architecte

## **4.2 Circulations rez de chaussée, couloirs, halls d'étage**

### **4.2.1 - Sols**

Revêtement moquette en lés de chez BALSAN type BACCARAT ou équivalent, classement U3P3E1C0 pour l'ensemble des circulations, plinthes bois sapin 10 cm à peindre.

**4.2.2 - Murs**

Revêtement mural décoratif collé type toile de verre finition 2 couches peinture acrylique satinée avec protection des angles saillants par cornière aluminium 20\*20 mm sur 2 mètres de hauteur selon plans de décoration de l'architecte.

Trappes de désenfumage asservies au système de détection incendie, avec grille de façade en aluminium anodisé ou pré-laqué (suivant réglementation)

**4.2.3 - Plafonds**

Sur support béton armé, finitions par peinture acrylique sur enduit repassé et plages de plafond acoustique en GYPTONE perforé selon performances acoustiques requises réglementairement et pour satisfaire aux certifications visées en chapitre 0..

**4.2.4 - Eléments de décoration**

Appliques ou plafonniers décoratifs selon choix du maître d'ouvrage, en cohérence avec le niveau d'éclairage requis réglementairement et pour satisfaire aux certifications visées en chapitre 0.

Suivant plan de détail des circulations établi par l'architecte

**4.2.5 - Chauffage**

Sans objet

**4.2.6 - Portes des escaliers, des locaux de service, portes de recoupement**

Portes des escaliers et des locaux de services :

Huisserie métallique

Portes à âme pleine finition par 2 couches de peinture acrylique satinée, teinte à différencier de celle des portes de logements

Serrure bec de cane

Béquille aluminium ou en laiton

Ferme porte hydraulique

Signalétique à tous les étages pour indiquer les niveaux, sur paliers et en cage d'escalier.

Porte de recoupement de circulations (si nécessaire) suivant plans :

Huisserie métallique

Portes à âme pleine deux vantaux coupe-feu 1 heure va te vient avec oculus finition par 2 couches de peinture acrylique satinée, teinte à prévoir différenciée des portes de logements et des portes d'escaliers et locaux de service

Pivots ou ventouses électromagnétiques en traverses hautes + crapaudines encastrées dans le sol

Plaques de propreté 250X150mm en acier inoxydable satiné de chaque côté du vantail

**4.2.7 - Equipement électrique**

Une prise de courant palière tous les 10 ml raccordée aux services généraux, sur circuit indépendant.

Eclairage automatique à l'ouverture de la porte de l'ascenseur et par détecteur de présence sur palier et circulation.

**4.2.8 - Gains techniques**

Ensemble composé de bâtis dormants en sapin, avec montants, traverses hautes, basse et intermédiaire,

Porte en médium de 22 mm d'épaisseur.

Imposte fixe en médium de 22 mm d'épaisseur.

Ferrage par charnières invisibles à ressort.

Fermeture par batteuse spéciale, et verrou à coulisse haut et bas.

Finition par 2 couches de peinture acrylique satinée en étages et en placage stratifié dans hall à RDC

**4.3 Circulations du sous-sol**

Sans objet

**4.4 Cages d'escaliers**

Il n'y a pas d'accès direct (escalier ou cage d'ascenseur) reliant le rez de chaussée de la résidence Etudiants Privée avec le parking.

**4.4.1 - Sols des paliers en superstructure**

Finitions par 2 couches de peinture de sol polyuréthane

**4.4.2 - Murs**

Finitions par deux couches de peinture vinylique ou enduit projeté type BAGAR

**4.4.3 - Escaliers (marches, contremarches), limons, plinthes, garde-corps**

Finitions par deux couches de peinture de sol polyuréthane sur marches et contremarches.

Garde-corps et mains courantes en acier peint.

Marquages au sol en peinture avec repérage et différenciation de teinte conformément à la réglementation PMR

**4.4.4 - Chauffage / Ventilation**

Sans objet

**4.4.5 - Eclairage**

Eclairage par hublot anti-vandale commandé par poussoir sur minuterie ou détecteurs de présence

Branchement sur comptage services généraux

**4.5 Locaux communs**

**4.5.1 - Locaux vélo, voitures d'enfants**

Local voitures d'enfants

Sans objet

Local vélo :

Equipement mobilier : Néant

Sur murs et plafonds : peinture acrylique satinée blanche.

Au sol : Peinture époxy 2 couches

Eclairage : plafonnier étanche ballast électronique avec détecteur de présence

Equipement électrique : Sans objet

Menuiserie :

. Huisserie métallique

. Porte à âme pleine finition par 2 couches de peinture acrylique,

. Béquille aluminium ou laiton

. Ferme porte hydraulique

. Serrure sur organigramme

**4.5.2 - Vestiaires des employés**

Sur murs : faïence 20 x 20 blanche SALONI ou PORCELANOSA sur 1.50 m ht (cis plinthe) et peinture acrylique satinée blanche. Au droit des douches, faïence blanche ht 2,00m

En plafond : faux plafond en fibre minérale acoustique 60X60cm selon hauteur disponible et ou peinture acrylique satinée blanche

Au sol : carrelage grès cérame antidérapant, U4P3E3C2, format 20x20 ou 30X30cm SALONI ou PORCELANOSA, plinthe assortie 20cmx 10cmht

Eclairage : plafonnier étanche ballast électronique avec détecteur de présence

Equipement électrique : 2 PC 16 A+T et convecteurs électriques, blancs, de marque ATLANTIC ou équivalents, équipés de thermostats électroniques.

Equipement sanitaire :

Ensemble vasque composé de :

- Plan stratifié de la marque CHENE VERT série MATRIX 545, monoplan FLEUR D'EAU

- Vasque céramique XAO de chez CHENE VERT avec mitigeurs dotés d'un limiteur de débit et d'un limiteur de température, classement E1C2A2U3 de chez PORCHER série OKYRIS 2 ou équivalent GROHE, miroir adapté et bandeau lumineux fluo compact

. WC : Cuvette en porcelaine série VICTORIA de chez ROCA avec réservoir de chasse en porcelaine, avec bouton économiseur d'eau, abattant double rigide blanc adapté à la cuvette. L'ensemble cuvette/réservoir/mécanisme de vidange et robinet d'alimentation est NF - APPAREIL SANITAIRE. Equipement adapté pour le respect de la réglementation handicapée à prévoir et distributeur papier en rouleau

. Douche : Receveur de douche extra-plat de chez IDEAL STANDARD incorporé dans le plancher, mitigeur thermostatique (E1C2U3) avec bouton ECO et bouton STOP température de marque PORCHER type PRECITHERM.ou équivalent de chez GROHE, douchette 2jets + flexible + barre de douche de chez GROHE

Menuiserie :

. Huisserie métallique

## SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE

- . Porte à âme pleine finition par 2 couches de peinture acrylique satinée
- . Béquille en aluminium ou en laiton
- . Butoirs de sol en caoutchouc avec âme métallique.
- . Ferme porte hydraulique
- . Serrure sur organigramme

Extraction d'air vicié :

Bouches d'extraction auto réglables ou hydro-réglables fixées sur des manchettes de raccordement en partie haute si nécessaire.

### 4.5.3 - Local laverie

Sur murs : faïence 20 x 20 cm blanche SALONI ou PORCELANOSA sur 1.80mht (cis plinthe) et enduit mat teinte blanche type gouttelette de 1,80m au plafond

Sur plafonds : faux plafond en fibre minérale acoustique 60X60cm selon hauteur disponible et ou peinture acrylique satinée blanche

Au sol : Carrelage grès CERAME 20x20 ou 30x30cm SALONI ou PORCELANOSA, compris socle maçonné, profondeur 90, classement U4 P4 E2 C2, épaisseur 8 mm environ, pose droite collée, plinthes assorties 20 cm x 10 cm environ.

Socle pour 2 MAL et 1 SL : 2,10 m x 0,90 m x 0,15 m de hauteur habillé en carreaux de grès cérame. Siphon de sol

#### Équipement électrique

Alimentation triphasée pour le SL et les 2 MAL

2 PC 2x10/16A+T à H=1.20m.

Alimentations et évacuations pour 2 MAL et 1 SL.

Eclairage : hublot étanche avec interrupteur-minuteur ou détecteur de présence; alimentation sur services généraux

Équipement sanitaire : Attentes EF avec robinets d'arrêt et siphon pour évacuation sur socle maçonné

Ventilation naturelle AF et VH sur VMC selon réglementation et évacuation des condensas du ou des sèche linges.

1 siphon de sol

1 vidoir sur EF.

Menuiserie :

- . Huisserie métallique
- . Porte à âme pleine finition par 2 couches de peinture acrylique satinée,
- . Béquille
- . Ferme porte hydraulique
- . Serrure sur organigramme

Local non chauffé.

Extraction mécanique d'air vicié par des bouches d'extraction.

Conduit de diamètre 150 mm pour l'évacuation des condensas du SL sur l'extérieur.

### 4.5.4 - Local lingerie

Sur murs : Faïence format 20 cm x 20 cm environ SALONI ou PORCELANOSA, épaisseur 8mm environ, pose droite collé sur une hauteur de 1,80 m environ et application au-dessus du carrelage d'un enduit mat teinte blanche type gouttelette de 1,80m au plafond

Sur plafonds : faux plafond en fibre minérale acoustique 60X60cm selon hauteur disponible et ou peinture acrylique satinée blanche

Au sol : Carrelage grès Cérame 20x20 ou 30\*30 SALONI ou PORCELANOSA, classement U4 P4 E2 C2, épaisseur 8 mm environ, pose droite collée, plinthes assorties 20 cm x 10 cm environ. Siphon de sol.

Eclairage : Hublot en plafond ou sur les parois, commandé en simple allumage par un bouton poussoir lumineux apparent ou détecteur de présence.

Équipement électrique : 2 PC 16 A+T

Équipement sanitaire : Sans objet

Menuiserie :

- . Huisserie métallique
- . Porte à âme pleine finition par 2 couches de peinture acrylique satinée,
- . Béquille
- . Ferme porte hydraulique

Ventilation haute et basse naturelle ou mécanique.

### 4.5.5 - Local entretien rangement

Équipement : vidoir ménager

Sur murs et plafonds : peinture acrylique satinée.

## SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE

Au sol : carrelage grès cérame antidérapant, U4P3E3C2 SALONI ou PORCELANOSA

Eclairage: hublot étanche avec interrupteur-minuteur ou détecteur de présence ; alimentation sur services généraux

Menuiserie :

- . Huisserie métallique
- . Porte à âme pleine finition par 2 couches de peinture acrylique
- . Béquille aluminium ou en laiton
- . Ferme porte hydraulique
- Serrure sur organigramme

### 4.5.6 - Salle des petits déjeuners

Sol

Carrelage en carreaux de grès cérame 40 X40cm finition adoucie format et teinte suivant plans de décoration de l'architecte, classement : U4 P3 E2 C2., pose scellée ou collée avec interposition d'un isolant en fonction des précautions d'isolation acoustiques réglementaires propre à ce type d'ouvrage.

Plinthes assorties 10cm ht.

Marque : SALONI ou PORCELANOSA ou équivalent.

Plafond

Faux plafond GYPTONE ou BA 13 perforé et ou peinture acrylique satinée blanche suivant plans de décoration de l'architecte.

Murs

Revêtement mural décoratif collé type toile de verre finition 2 couches peinture acrylique satinée ou revêtement mural type TEXDECOR série Fresco ou MURASPEC série Resimur selon plans de décoration de l'architecte.

Equipements électriques

5 PC 16A+T.

2 RJ 45 pour téléphone et informatique et 1 prise TV, sonorisation avec report à l'accueil.

Eclairage avec appliques et plafonniers décoratifs selon plans de décoration de l'architecte.

Commande par détecteur de présence avec temporisation 5mn.

Portes

Huisserie métallique.

Portes à âme pleine selon plans de décoration de l'architecte

Serrure sur organigramme.

Béquilles selon plans de décoration de l'architecte.

Ferme porte hydraulique à glissière.

Unité de traitement d'air avec batterie électrique et batterie froide permettant le chauffage et le rafraîchissement de l'air dans le hall et la salle petits déjeuners.

Chauffage d'appoint si nécessaire thermiquement: Radiateurs blancs à fluides caloporteurs ou rayonnants équipés de thermostats électroniques.

Extraction d'air par bouches d'extraction auto-réglables ou hygro-réglables fixées sur des manchettes de raccordement en partie haute.

Suivant plan de détail établi par l'architecte

### 4.5.7 - Office

L'ensemble des raccordements plomberies (alimentation / évacuation) et électriques nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, y compris 4 PC sur plan de travail. Sur murs et plafond : Faux plafond GYPTONE ou BA 13 perforé et ou peinture acrylique satinée blanche suivant plans de décoration de l'architecte.

Au sol : Dito salle des petits déjeuners

Eclairage : Suivant plan de détail du hall établi par l'architecte avec détecteur de présence

Equipement sanitaire :

2 arrivées EF et 2 évacuations lave-vaisselle

Menuiserie : Suivant plan de détail du hall établi par l'architecte.

### 4.5.8 - Bureau du directeur

Sur murs : peinture acrylique satinée blanche

En plafond : faux plafond en fibres minérales si hauteur disponible, à défaut peinture acrylique satinée.

Au sol : moquette en lès de haute densité U3SP3E1C0 de chez BALSAN plinthes en bois peintes hauteur 10 cm environ.

Eclairage : plafonnier encastré 4\*18W avec détecteur de présence

Equipement électrique : 4 PC, 2 RJ 45 pour le téléphone, 1 prise TV

## SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE

Equipement sanitaire : Sans objet

Menuiserie :

- . Huisserie métallique
- . Porte à âme pleine finition par 2 couches de peinture acrylique satinée,
- . Serrure sur organigramme
- . Béquille
- . Ferme porte hydraulique

### **4.5.9 - Accueil**

Banque d'accueil selon plan architecte

Selon Suivant plan de détail du hall établi par l'architecte

### **4.5.10 - Arrière desk**

Sur murs : peinture acrylique satinée blanche

En plafond : faux plafond en fibres minérales si hauteur disponible, à défaut peinture acrylique satinée.

Au sol : moquette en lès de haute densité U3SP3E1C0 de chez BALSAN plinthes en bois peintes hauteur 10 cm environ.

Eclairage : plafonnier 4\*18W encastré si faux plafond, sinon apparent, avec détecteur de présence

Equipement électrique : 4 PC, 2 RJ 45 pour le téléphone

Equipement sanitaire : Sans objet

Menuiserie :

- . Huisserie métallique
- . Porte à âme pleine finition par 2 couches de peinture acrylique satinée,
- . Serrure sur organigramme
- . Béquille
- . Ferme porte hydraulique

### **4.5.11 - Bagagerie (selon plan)**

Equipement mobilier : Néant

Sur murs : peinture acrylique satinée blanche

En plafond : faux plafond en fibres minérales si hauteur disponible, à défaut peinture acrylique satinée.

Au sol : moquette en lès de haute densité U3SP3E1C0 de chez BALSAN plinthes en bois peintes hauteur 10 cm environ.

Eclairage : Plafonnier 4\*18W encastré si faux plafond, sinon apparent.

Equipement électrique : 1 PC

Equipement sanitaire : Néant

Menuiserie :

- . Huisserie métallique
- . Porte à âme pleine finition par 2 couches de peinture acrylique,
- . Béquille
- . Ferme porte hydraulique
- . Serrure sur organigramme

### **4.5.12 - Sanitaires publics et local ménage-stockage**

**Locaux sanitaires publics en mezzanine accessibles depuis le hall :**

Sol

Carrelage en carreaux de grès cérame 40X40cm finition adoucie teinte au choix de l'architecte, classement : U4 P3 E2 C2., pose scellée droite et diagonale.

Plinthes assorties.

Marque : SALONI ou H&B Design ou équivalent.

Murs

Faïence murale 20X20 cm ou 30X30cm, teinte blanche marque : SALONI ou équivalent.

Localisation : sur les parois situées en périphérie, sur une hauteur de 2 m depuis le sol.

Application de deux couches de peinture acrylique satinée au-dessus des faïences.

Plafond

Selon hauteurs disponibles: faux plafond en dalles de fibres minérales suspendues sur ossatures métalliques ou peinture satinée blanche.

## SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE

Lave-mains, marque : PORCHER ou équivalent, gamme : Solfège ou équivalent. Miroir au-dessus.  
Robinetterie à mitigeur chromé avec tête céramique classement E1 C1 A2 U3.  
Marque : Roca ou GROHE ou Jacob Delafon ou équivalent, gamme : Eurostyle ou équivalent.  
Bonde à grille. Cache tuyaux en panneaux agglomérés hydrofuge stratifié bois.

Blocs W.C. avec cuvettes et réservoirs en porcelaine vitrifiée blanche, mécanisme à 2 débits dans les W.C.  
Marque : PORCHER ou équivalent, gamme : Kheops 2 ou équivalent.  
Abattants doubles en matière plastique rigide blanc.  
Cache tuyaux en panneaux agglomérés hydrofuge stratifié bois.

### Equipement

Portes iso planes suivant plans de l'architecte.  
Béquilles en acier chromé brillant sur plaques côté circulations.  
Butoirs de sol en caoutchouc avec âme métallique.  
Pour le sas, serrure à mortaiser avec bec de cane.  
Pour les portes des W.C, serrures avec bec de cane à condamnation.  
Ferme porte à coulisse.

### Equipement électrique

1 point lumineux double (centre) appareillé sur simple allumage / sur détecteur de présence.  
1 PC 2x10/16A+T à 1.10 m.  
1 amenée pour sèche-mains électrique.  
Radiateur sèche-mains électrique.

### Extraction d'air vicié

Bouches d'extraction auto-réglables ou hydro-réglables fixées sur des manchettes de raccordement en partie haute.

### Local Ménage- Stockage

Sol carrelage en carreaux de grès émaillé, format 20x20 ou 30x30 cm environ, classement U4 P3 E2 C2, plinthes assorties

Murs et plafond : peinture acrylique mate blanche.

Porte d'accès sur huisserie métallique, parement lisse pré-peint.  
Béquilles et serrure sur organigramme  
Hublot en plafond ou sur les parois, commandé en simple allumage par un bouton poussoir lumineux apparent ou détecteur de présence.  
Local non chauffé et non ventilé.

## **4.6 Locaux techniques**

### **4.6.1 - Local des ordures ménagères**

Stockage à prévoir suivant imposition de la Ville ou règlement de ZAC.  
Poste de lavage : point d'eau équipé d'un robinet d'arrêt avec raccord au nez et siphon de sol, accès avec clés  
Porte métal avec, serrure de sûreté sur lecteur de badge et ferme-porte  
Murs : Carrelage sur 1,50 m. depuis le sol fini et peinture acrylique satinée au-delà  
Plafonds : peinture acrylique satinée blanche  
Sols : carrelage grès cérame antidérapant, U4P3E3C2  
Le local sera aéré et ventilé avec une prise d'air frais en façade.  
Eclairage par hublot étanche commandé par minuterie ou détecteur de présence, alimentation sur services généraux.

### **4.6.2 - Local Eau et Locaux techniques divers**

#### Local eau :

Surpresseur ou limiteur de la pression à l'entrée de l'installation à 3 bars avec réducteur de pression si nécessaire  
Robinetterie de réglage et sécurité.  
Siphon au sol.  
Murs : peinture acrylique satinée blanche  
Plafonds : peinture acrylique satinée blanche  
Sols : Peinture de sol polyuréthane renforcé avec relevé en plinthe de 10 cm

## SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE

Eclairage par hublot étanche commandé par minuterie ou détecteur de présence, éclairage du local : 100 LUX, alimentation sur services généraux.

Porte bois âme pleine à peindre avec, serrure de sûreté sur organigramme et ferme-porte,

### Local informatique, local CFA (compris dégagement) :

Sur murs et plafond : Peinture acrylique satinée blanche

Au sol : Revêtement PVC type ESSENTIAL 3 ou équivalent

2 prises de courant 16 A + T dont une à proximité de la commande d'éclairage

Eclairage par hublot étanche commandé par minuterie ou détecteur de présence, alimentation sur services généraux.

Porte bois âme pleine à peindre avec serrure de sûreté avec lecteur de badge et ferme-porte,

### Local TGBT et autres locaux techniques :

Murs : peinture acrylique satinée blanche

Plafonds : peinture acrylique satinée blanche

Sols : Peinture de sol polyuréthane renforcé avec relevé en plinthe de 10 cm

Eclairage par hublot étanche commandé par minuterie ou détecteur de présence, alimentation sur services généraux.

Porte bois âme pleine à peindre avec, serrure de sûreté sur organigramme et ferme-porte

### 4.6.3 - Local transformateur ERDF

Selon études concessionnaires

### 4.6.4 - Locaux machineries ascenseurs (sauf machinerie embarquée)

Sans objet

### 4.6.5 - Locaux ventilation mécanique

Sans objet

### 4.6.6 - Locaux déchets encombrants

Porte métal avec serrure de sûreté avec lecteur de badge et ferme-porte

Murs : peinture acrylique satinée blanche

Plafonds : peinture acrylique satinée blanche

Sols : Peinture de sol polyuréthane renforcé avec relevé en plinthe de 10 cm

Eclairage par hublot étanche commandé par minuterie ou détecteur de présence, alimentation sur services généraux.

## CHAPITRE 5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

### 5.1 Ascenseurs

Implantation suivant plans.

Cabine 800 kg - vitesse variable sans dispositif de réduction de vitesse (capacité à définir suivant étude de trafic).

Manœuvre de type « collectif descente » ; Moteur électrique

Cabine :

Métallique avec revêtement intérieur panneau de bois stratifié sur deux faces

Sol identique au revêtement du hall.

Miroir sur une face ; Main courante et plinthes en inox

Tableau de commande avec boutons et indicateurs lumineux

Porte à ouverture automatique avec contact de réouverture de porte pour éviter les chocs intempestifs

Eclairage plafond lumineux décoratif ou par panneau de commande et éclairage de secours autonome.

Crochets de fixation et bâche de protection pour chaque appareil.

Portes palières :

A tous les niveaux portes en acier : finition par peinture brillante, sauf à rez de chaussée finition parement inox brossé ; A tous les niveaux en étage et à rez-de-chaussée : bouton d'appel sur palier.

## **5.2** **Chauffage eau chaude**

Chauffage eau chaude collectif : pré-chauffage de l'eau sanitaire prévu par capteurs solaires positionnés en toiture y compris ballons de stockage ECS solaire verticaux, les pompes et autres équipements. Appoint et complément par chaufferie gaz

## **5.3** **Télécommunications**

### **5.3.1** - *Téléphone*

Raccordement sur réseau

### **5.3.2** - *Informatique*

L'ensemble de l'installation comprendra :

- . le coffret de brassage principal équipé,
- . les fourreaux encastrés, le câblage, les cordons de brassage
- . les prises terminales,
- . la recette de l'installation.

## **5.4** **Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères**

Stockage des ordures dans local situé en rez de chaussée accessible par une porte de 1,00m depuis la voirie nouvelle.

## **5.5** **Ventilation mécanique des locaux**

Ventilation mécanique des locaux de stockage ordures, les autres locaux seront ventilés naturellement  
Prise d'air en façade

## **5.6** **Alimentation en eau**

### **5.6.1** - *Comptages généraux*

Compteur situé dans un local spécialisé avec porte équipée d'une serrure sur organigramme

### **5.6.2** - *Suppresseurs, réducteurs et régulateurs de pression*

Limitation de la pression à l'entrée de l'installation à 3 bars avec un réducteur de pression NF Robinetterie de réglage et sécurité suivant nécessité.

### **5.6.3** - *Colonnes montantes*

Depuis comptage général, distribution en tube acier galvanisé ou PVC, compris vannes d'isolement en parties communes ; repérage en pieds de colonne.  
Dispositif anti-bélier en tête de colonne.

## **5.7** **Alimentation gaz**

### **5.7.1** - *Colonnes montantes*

Alimentation gaz cheminant en façade suivant plan, du pied de bâtiment (coffret d'alimentation) jusqu'au droit de la chaufferie située en terrasse haute (R+6)

### **5.7.2** - *Branchements + Comptages particuliers*

Coffret d'alimentation et de coupure en pied de bâtiment destiné au raccordement concessionnaire.  
Comptage de calories sur réseau eau chaude et chauffage en sortie de chaufferie

## **5.8** **Alimentation en électricité**

### **5.8.1** - *Comptages généraux*

- 1 comptage tarif jaune pour les services généraux
- 1 comptage tarif bleu pour les ascenseurs
- 1 comptage tarif bleu pour l'éclairage extérieur et l'arrosage éventuel des espaces verts.

### **5.8.2** - *Colonnes montantes*

Dans la gaine technique ERDF sur palier.

**5.8.3 - Branchements + Comptages particuliers**

1 comptage tarif bleu par appartement.

**CHAPITRE 6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS**

**6.1 Voiries et parkings**

Sans objet

**6.2 Circulations des piétons**

Selon aménagement paysager et plan de vrd.

**6.3 Espaces verts**

Aménagement en R+1 suivant plan paysagé.

**6.4 Enseignes**

Emplacement pour pose d'une enseigne par l'exploitant de la résidence

**6.5 Eclairage extérieur**

Appliques et/ou bornes, à commande crépusculaire.

Alimentation en attente d'une enseigne lumineuse (fournie par le gestionnaire) au droit de l'entrée de la résidence y compris coupe circuit de type coup de poing pompier facilement accessible depuis l'extérieur.

**6.6 Clôtures Entre jardins**

Clôture métallique et portail métallique: définitions et dimensions selon plan d'aménagement paysager.

**6.7 Réseaux divers**

**6.7.1 - Eau potable**

Raccordement depuis le comptage général.

**6.7.2 - Gaz**

Raccordement depuis le comptage général

**6.7.3 - Electricité du réseau**

Le raccordement basse tension sera effectué à partir du poste de transformation public à créer au droit des commerces de l'ensemble immobilier sur le boulevard des provinces françaises.

**6.7.4 - Poste d'incendie, extincteurs, colonne sèche**

Bouche d'incendie suivant nécessité et plans VRD de l'aménageur.

Selon réglementation et classement incendie de l'immeuble, extincteurs à liquide et/ou à poudre pour circulations communes des RDC et étages.

Colonne sèche réglementaire au droit de chaque cage d'escaliers avec prise d'alimentation en eau située en pieds de bâtiment dans des niches ou en retrait de d'alignement avec signalétique réglementaire.

**6.7.5 - Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins etc...**

Evacuation depuis les entrées d'eau en pieds de bâtiments vers le réseau EP public, avec mise en œuvre d'un dispositif de rétention si les réglementations départementale et ou communale l'exigent.

Date :

Signatures :

# 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° **DRIEA IDF 2011-2-099** du **15/09/2011** mis à jour le

## Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

### 2. Adresse commune code postal

**Boulevard des Provinces Françaises – 92000 NANTERRE**  
(Section AF n°519-634-635-636-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651)

### 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 liés à :

Inondation  Crue torrentielle  Remontée de nappe   
Avalanche  Mouvement de terrain  Sécheresse   
Séisme  Cyclone  Volcan   
Feux de forêt  autre

### 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 liés à :

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 des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité forte zone 5  moyenne zone 4  modérée zone 3  faible zone 2  très faible zone 1

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

Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-079 du 15/09/2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/SEU/SE n°2010.074 du 14/06/2010 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département des HAUTS-DE-SEINE

Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-099 du 15/09/2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/GEP n°2006/075 du 07/02/2006 relatif à l'Etat des Risques Naturels et Technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de NANTERRE

Périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque (immeuble hors zone du risque)

Périmètre réglementaire du Plan de Prévention des risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine (immeuble hors zone du risque)

Périmètre réglementaire du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du dépôt pétrolier CCMP (immeuble hors zone du risque)

Périmètre d'étude de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du dépôt pétrolier SDPN (immeuble hors zone du périmètre)

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom  rayer la mention inutile

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom  rayer la mention inutile

9. Date à **PARIS** le **13/06/2012**

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-paiement par 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]



# 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 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement.

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 2, 3, 4, 5 .
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune 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.

## 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](http://www.prim.net)**

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – Arche Nord 925055 La Défense cedex  
standard +(33) 1 40 81 21 22  
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>



**PREFET DES HAUTS-DE-SEINE**

**Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs**

LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE  
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

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

**Vu** le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

**Vu** le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

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

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

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

**Vu** l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006.037 du 2 février 2006, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SEU/SE n° 2007.274 du 8 juin 2007, DDE/SEU/SE n° 2008.010 du 23 juillet 2008 et DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 ;

**Vu** les arrêtés préfectoraux du 7 août 1985 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour les communes d'Antony, Bagneux, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Issy-les-Moulineaux, Malakoff, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves et Ville-d'Avray ;

**Vu** les arrêtés préfectoraux du 25 novembre 1985 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour les communes de Courbevoie et de Meudon ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour la commune de Montrouge ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1986 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour la commune de Chatillon ;

**Vu** l'arrêté préfectoral DRCT/1 n° 2004-01 du 9 janvier 2004 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Clichy-sur-Seine, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sèvres, Suresnes et Villeneuve-la-Garenne ;

**Vu** l'arrêté préfectoral DDE n° 2003/096 du 15 avril 2003 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques Prévisibles de Mouvements de Terrain sur le territoire de la commune de Meudon ;

**Vu** l'arrêté préfectoral SPB 2005.14 du 29 mars 2005 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain sur la commune de Chaville ;

**Vu** l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/261 du 2 juin 2006 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain sur la commune de Saint-Cloud ;

**Vu** l'arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé à Nanterre ;

**Vu** l'arrêté inter-préfectoral n° 2010-129 du 19 août 2010 portant prorogation du délai d'approbation du PPRT du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé au 22, rue Jean Perrin à Nanterre prescrit par arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 ;

**Vu** l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-117 du 8 juillet 2011 portant prorogation du délai d'approbation du PPRT du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé au 22, rue Jean Perrin à Nanterre prescrit par arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques des dépôts pétroliers classés « AS » situés à Gennevilliers et exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2011-60 du 6 mai 2011 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques des dépôts pétroliers classés « AS » situés à Gennevilliers et exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2011-85 du 1er juin 2011 portant prorogation du délai d'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) des dépôts pétroliers classés « AS » exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL situés au 27 , route du bassin n°6 et au 19, route du bassin n°6 à Gennevilliers prescrit par arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 ;

**Vu** l'arrêté inter-préfectoral DATEDE/2 n° 2010-070 du 29 avril 2010 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques pour le dépôt pétrolier classé « AS » situé à Gennevilliers et exploité par la société TOTAL Raffinage Marketing ;

**Vu** l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-61 du 23 mai 2011 portant modification de l'arrêté inter-préfectoral n° 2010-070 du 29 avril 2010 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques pour le dépôt pétrolier classé « AS » situé à Gennevilliers et exploité par la société TOTAL Raffinage Marketing ;

**Vu** l'arrêté inter-préfectoral n°2011-80 du 30 mai 2011 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société CCMP et situé à Nanterre ;

**Vu** le décret du 31 mars 2011 portant nomination de M. Pierre-André PEYVEL en qualité de préfet des Hauts-de-Seine ;

**Sur** proposition de Monsieur le Directeur de l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine,

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1 :**

L'arrêté préfectoral n° 2010.074 du 14 juin 2010 et ses annexes relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs des Hauts-de-Seine est remplacé par le présent arrêté et son annexe.

### **ARTICLE 2 :**

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

### **ARTICLE 3 :**

Les éléments nécessaires à l'établissement du formulaire d'« **état des risques naturels et technologiques** » prévu pour informer les acquéreurs et les locataires de biens immobiliers sont consignés dans un dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairies concernées et accessible sur le site Internet de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France.

Le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de cartes associées.

#### **ARTICLE 4 :**

La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article L.125-5 du code de l'environnement.

#### **ARTICLE 5 :**

L'obligation d' **« information sur les sinistres »** prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique aux communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en Préfecture des Hauts-de-Seine et mairie concernée.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement : [www.prim.net](http://www.prim.net), rubrique « ma commune face aux risques ».

#### **ARTICLE 6 :**

Ces deux obligations d'information s'appliquent depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006.

#### **ARTICLE 7 :**

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée aux maires des communes concernées du département des Hauts-de-Seine.

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté avec la liste des communes annexée, est affiché dans les mairies des communes concernées et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département. Il est également accessible sur les sites Internet de la Préfecture et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'un avis de publication dans un journal local du département.

Il en sera de même à chaque mise à jour.

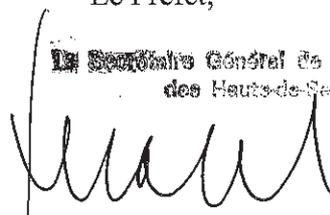
#### **ARTICLE 8 :**

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, M. le Sous-Préfet de l'arrondissement d'Antony en charge de l'arrondissement de Boulogne-Billancourt, M. le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Énergie et de l'Environnement d'Ile-de-France, M. le Directeur l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine et Mmes et MM. les Maires du département des Hauts-de-Seine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le **5 SEP. 2011**

Le Préfet,

**Le Secrétaire Général de la Préfecture  
des Hauts-de-Seine**



**Didier MONTCHAMP**

**PREFET DES HAUTS-DE-SEINE**

Annexe à l'arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

**Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location**

N° Insee	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
92002	Antony		Carrières <sup>1</sup>			Zone 1 <sup>2</sup>
92004	Asnières-sur-seine		Inondation <sup>3</sup>			Zone 1
92007	Bagneux		Carrières			Zone 1
92009	Bois-Colombes		Inondation			Zone 1
92012	Boulogne-Billancourt		Inondation			Zone 1
92019	Châtenay-Malabry		Carrières			Zone 1
92020	Châtillon		Carrières			Zone 1
92022	Chaville		Mouvements de terrain <sup>4 5</sup>			Zone 1
92023	Clamart		Carrières			Zone 1
92024	Clichy- la-Garenne		Inondation			Zone 1
92025	Colombes		Inondation			Zone 1
92026	Courbevoie		Inondation Carrières			Zone 1
92032	Fontenay-aux-Roses		Carrières			Zone 1
92036	Gennevilliers		Inondation	- PPRT SOGEPP- TRAPIL <sup>6</sup> - PPRT TOTAL RM		Zone 1
92040	Issy-les-Moulineaux		Inondation Carrières			Zone 1
92044	Levallois-Perret		Inondation			Zone 1
92046	Malakoff		Carrières			Zone 1
92048	Meudon	Mouvements de terrain <sup>4 7</sup>	Inondation Carrières			Zone 1
92049	Montrouge		Carrières			Zone 1
92050	Nanterre		Inondation Carrières	PPRT SDPN <sup>8</sup>	PPRT CCMP <sup>9</sup>	Zone 1

N° Insee	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
92051	<b>Neuilly-sur-Seine</b>		<b>Inondation</b>			<b>Zone 1</b>
92062	<b>Puteaux</b>		<b>Inondation Carrières</b>			<b>Zone 1</b>
92063	<b>Rueil-Malmaison</b>		<b>Inondation Carrières</b>			<b>Zone 1</b>
92064	<b>Saint-Cloud</b>		<b>Inondation Mouvements de terrain<sup>4 10</sup></b>			<b>Zone 1</b>
92071	<b>Sceaux</b>		<b>Carrières</b>			<b>Zone 1</b>
92072	<b>Sèvres</b>		<b>Inondation Carrières</b>			<b>Zone 1</b>
92073	<b>Suresnes</b>		<b>Inondation Carrières</b>			<b>Zone 1</b>
92075	<b>Vanves</b>		<b>Carrières</b>			<b>Zone 1</b>
92077	<b>Ville-d'Avray</b>		<b>Carrières</b>			<b>Zone 1</b>
92078	<b>Villeneuve-la-Garenne</b>		<b>Inondation</b>			<b>Zone 1</b>

<sup>1</sup> Risques Carrières : Arrêtés préfectoraux pris en application de l'ancien article R111-3 du code de l'urbanisme et valant PPR.

<sup>2</sup> Zonage sismique : Zone 1 = Zone de sismicité très faible.

<sup>3</sup> Risque Inondation : Inondation par débordement de la Seine – PPRi approuvé le 9 janvier 2004.

<sup>4</sup> Risque Mouvements de terrain : PPRMT incluant les risques carrières et glissements de terrain.

<sup>5</sup> PPRMT approuvé le 29 mars 2005.

<sup>6</sup> Deux PPRMT prescrits :

- Dépôts pétroliers SOGEPP-TRAPIL, le 30 décembre 2009
- Dépôt pétrolier TOTAL RM, le 29 avril 2010

<sup>7</sup> PPRMT prescrit le 15 avril 2003.

<sup>8</sup> PPRMT du dépôt SDPN prescrit le 25 février 2009.

<sup>9</sup> PPRMT du dépôt CCMP approuvé le 30 mai 2011.

<sup>10</sup> PPRMT approuvé le 2 juin 2006.



**PREFET DES HAUTS-DE-SEINE**

**Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-099 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/075 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de NANTERRE**

LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE  
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

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

**Vu** le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

**Vu** le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

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

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

**Vu** l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006.037 du 2 février 2006 et ses annexes, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SEU/SE n° 2007.274 du 8 juin 2007 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2008.010 du 23 juillet 2008 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 et ses annexes et DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 et son annexe ;

**Vu** l'arrêté préfectoral DDE/SEU/SE n° 2010.076 du 14 juin 2010 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/075 du 7 février 2006 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Nanterre ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 7 août 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme sur la commune de Nanterre ;

**Vu** l'arrêté préfectoral DRCT/1 n° 2004-01 du 9 janvier 2004 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Asnières-sur-Seine,

Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Clichy-sur-Seine, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sèvres, Suresnes et Villeneuve-la-Garenne ;

**Vu** l'arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé à Nanterre ;

**Vu** l'arrêté inter-préfectoral n° 2010-129 du 13 août 2010 portant prorogation du délai d'approbation du PPRT du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé au 22, rue Jean Perrin à Nanterre prescrit par arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 ;

**Vu** l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-117 du 8 juillet 2011 portant prorogation du délai d'approbation du PPRT du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé au 22, rue Jean Perrin à Nanterre prescrit par arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 ;

**Vu** l'arrêté inter-préfectoral n°2011-80 du 30 mai 2011 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société CCMP et situé à Nanterre ;

**Sur** proposition de Monsieur le Directeur de l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine,

## ARRÊTE

### ARTICLE 1 :

La commune de Nanterre est exposée au risque naturel de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, au risque naturel d'inondation par débordement de la Seine et aux risques technologiques liés aux dépôts pétroliers CCMP et SDPN.

### ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'établissement du formulaire d'« **état des risques naturels et technologiques** » pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune Nanterre sont consignés dans le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de la cartographie des zones réglementées :
  - la carte du périmètre réglementaire sur la commune de Nanterre du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine ;
  - la carte du périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque ;

- o la carte du périmètre d'étude du Plan de Prévention des Risques Technologiques du dépôt pétrolier SDPN ;
- o la carte du périmètre réglementaire du Plan de Prévention des Risques Technologiques du dépôt pétrolier CCMP.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Nanterre et en Préfecture des Hauts-de-Seine.

Le dossier d'information est accessible sur les sites Internet de la Préfecture et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement.

### **ARTICLE 3 :**

L'obligation d'« **information sur les sinistres** » prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour les communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en Préfecture des Hauts-de-Seine et mairie de Nanterre.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement : [www.prim.net](http://www.prim.net), rubrique « ma commune face aux risques ».

### **ARTICLE 4 :**

Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont notifiés au maire de la commune de Nanterre.

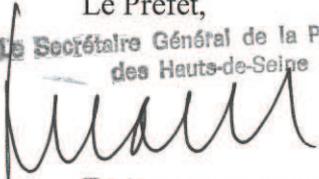
Une copie du présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Nanterre et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

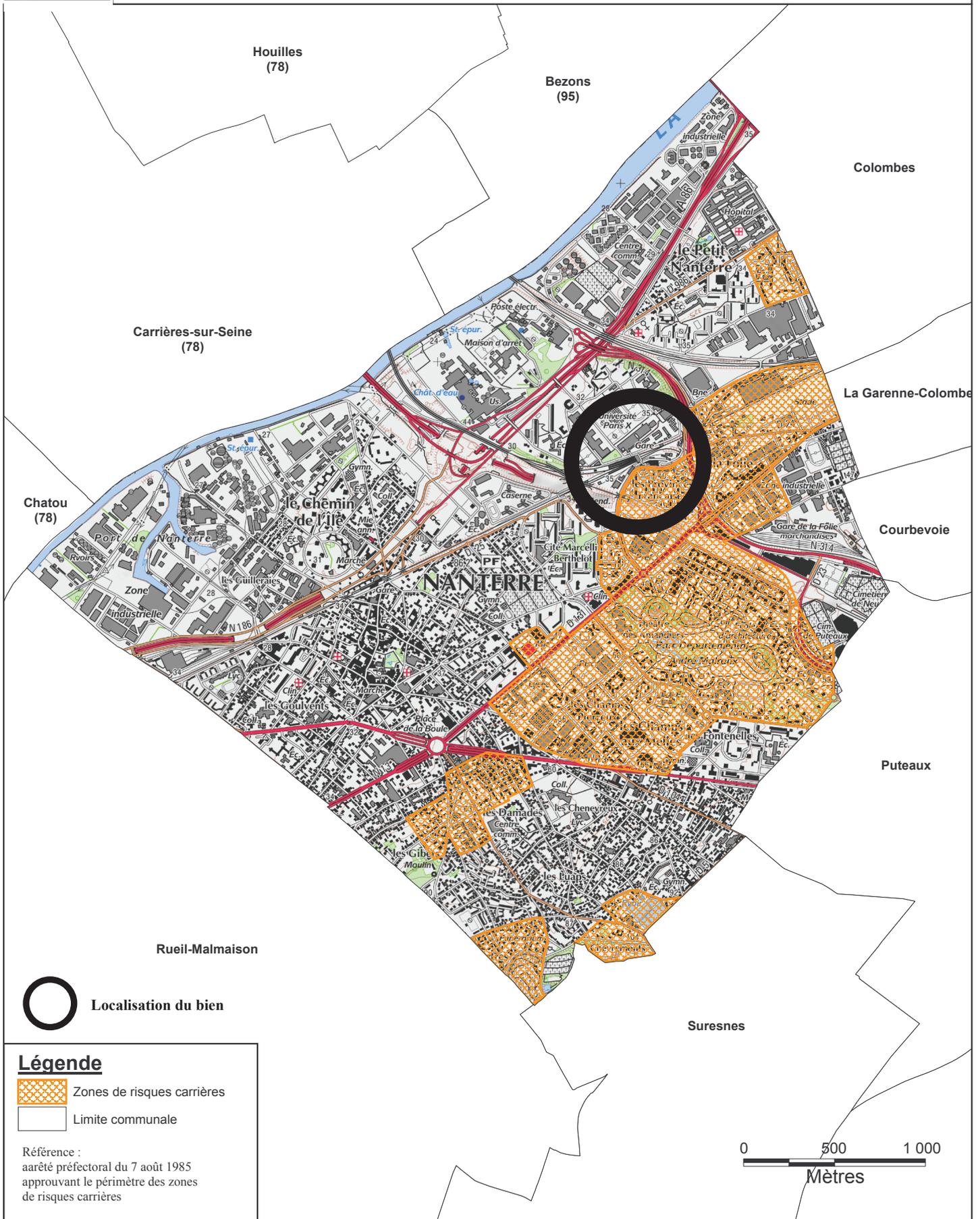
### **ARTICLE 5 :**

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, M. le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Énergie et de l'Environnement, M. le Directeur l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine et M. le Maire de la commune e Nanterre sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le 15 SEP. 2011

Le Préfet,  
Le Secrétaire Général de la Préfecture  
des Hauts-de-Seine  
  
**Didier MONTCHAMP**

# Périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque

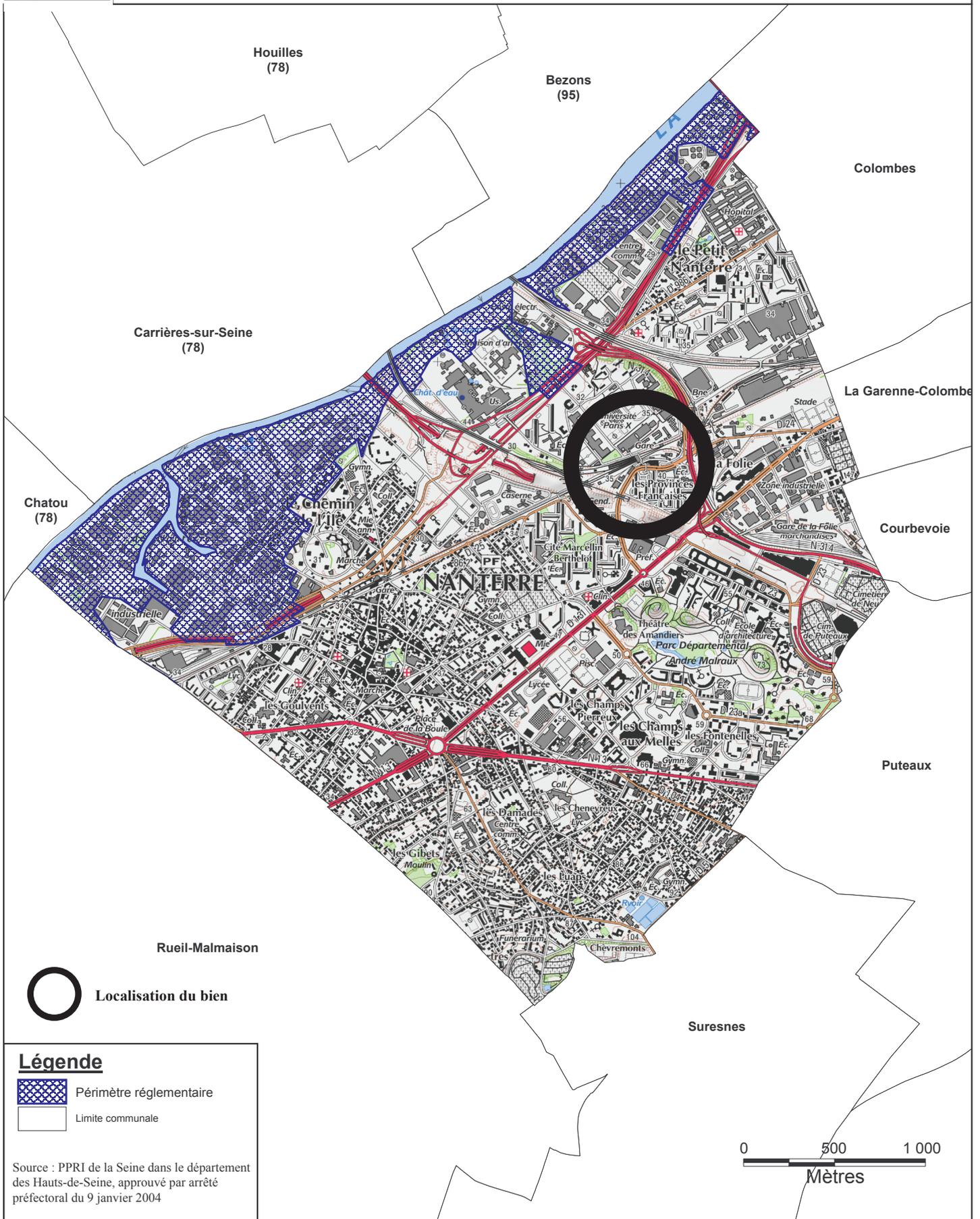


 Localisation du bien

**Légende**  
 Zones de risques carrières  
 Limite communale

Référence :  
arrêté préfectoral du 7 août 1985  
approuvant le périmètre des zones  
de risques carrières

# Périmètre réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine

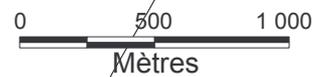


 Localisation du bien

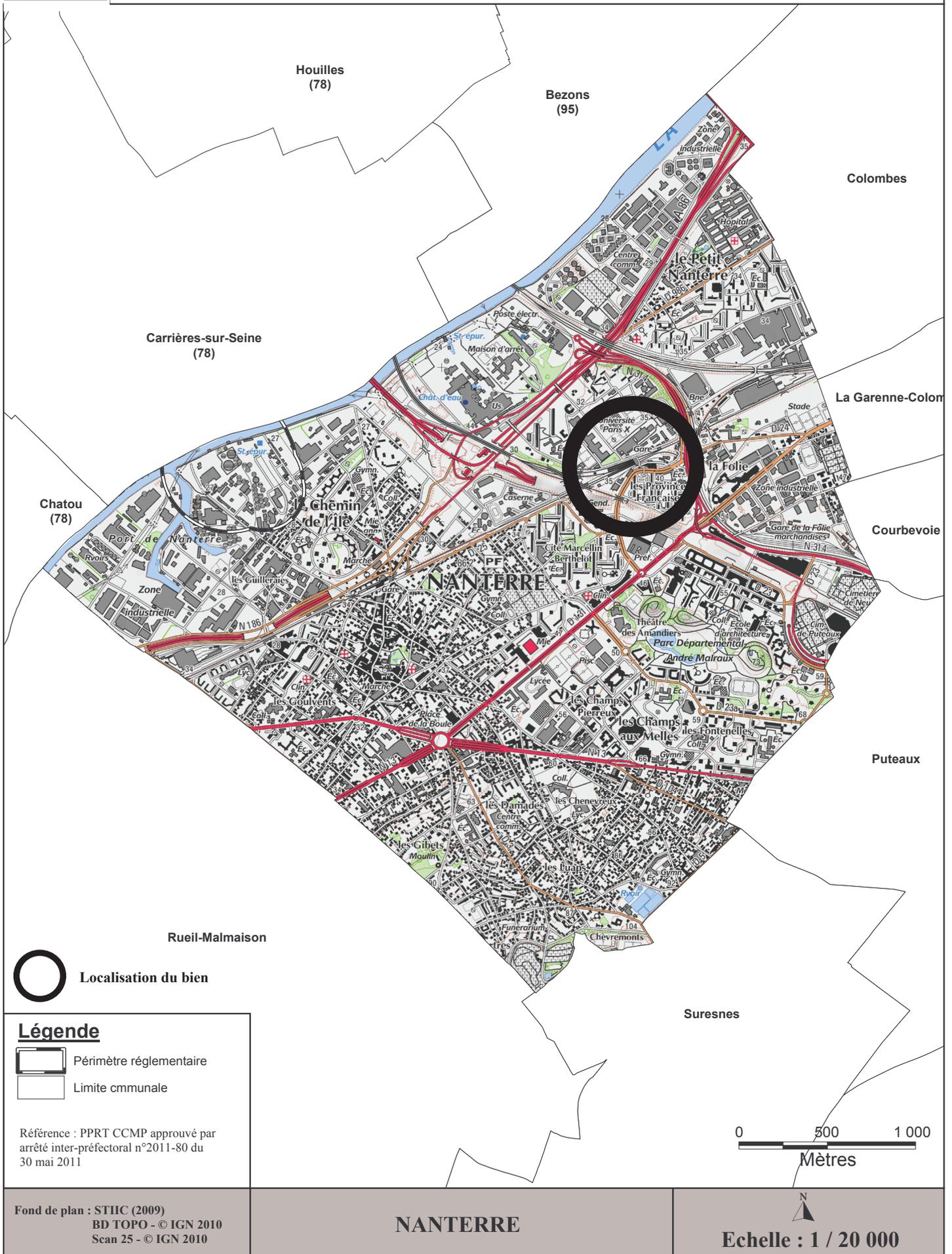
## Légende

-  Périmètre réglementaire
-  Limite communale

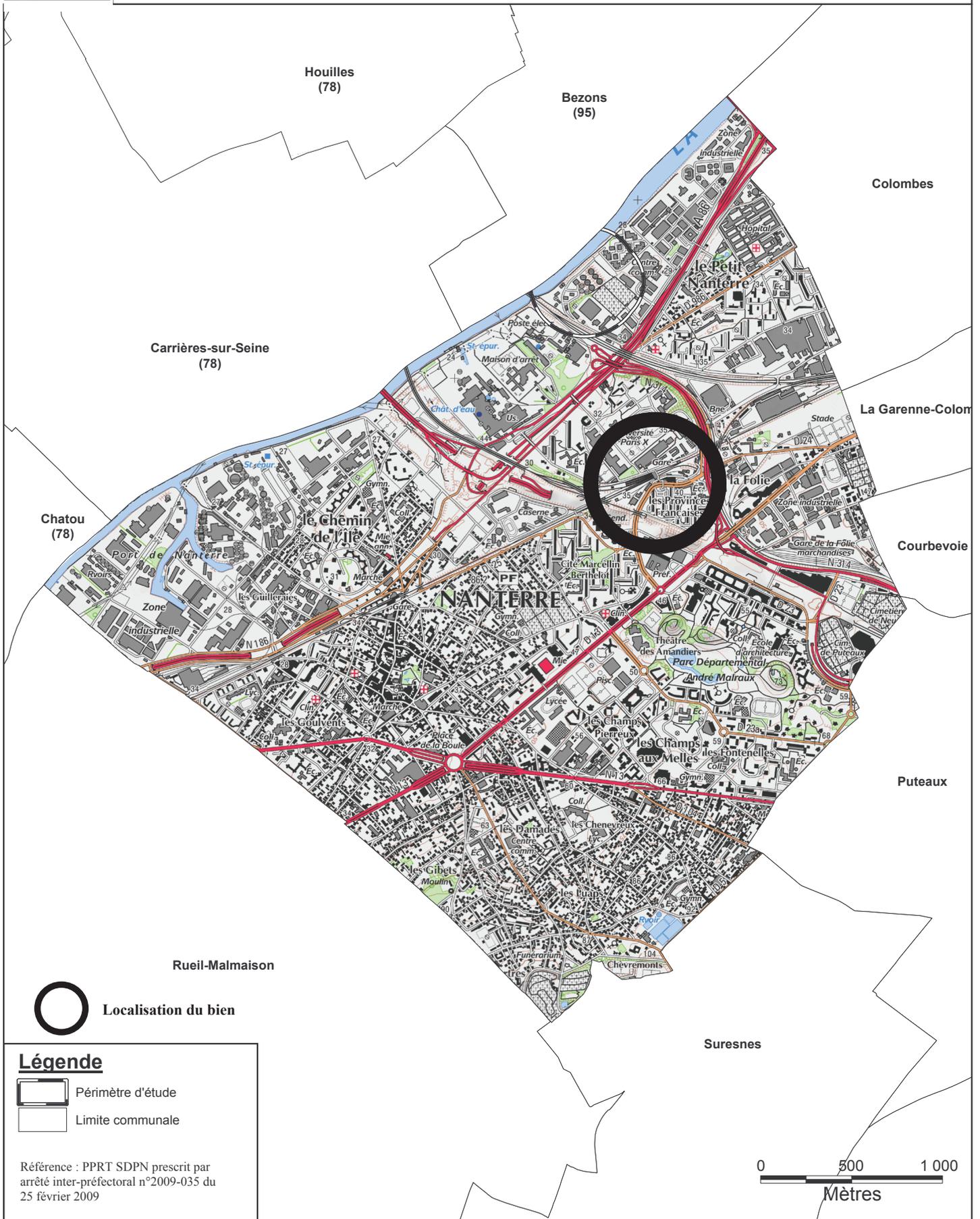
Source : PPRI de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine, approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004



## Périmètre réglementaire du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du dépôt pétrolier CCMP



## Périmètre d'étude du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du dépôt pétrolier SDPN



Localisation du bien

### Légende

-  Périmètre d'étude
-  Limite communale

Référence : PPRT SDPN prescrit par  
arrêté inter-préfectoral n°2009-035 du  
25 février 2009

# KIT FISCAL (VENTE HT) RÉSIDENTICE LES ESTUDINES NANTERRE UNIVERSITÉ

## Le kit fiscal dédié aux investisseurs LMNP

- **Une récupération de la TVA**  
- L'investisseur optimise sa trésorerie

La gestion fiscale au service des investisseurs



\*plafonné à 915€.

### *Le principe*

Dans le cadre d'un investissement en résidence de service, l'investisseur a l'obligation de se soumettre à l'ensemble des formalités déclaratives et comptables spécifiques au statut LMNP, notamment pour la récupération de la TVA.

**Pour plus d'informations sur cette offre,**  
nous vous invitons à vous rapprocher de votre Promoteur.  
Dans le cadre d'un investissement en résidence de services, il vous accompagnera dans le choix d'une gestion fiscale personnalisée et adaptée à vos objectifs et à votre situation.



Vous trouverez ci-joint le kit fiscal du groupe IMMOKIP.

Si vous optez pour les services de notre groupe, nous vous demandons de bien vouloir remplir les documents suivants.

## PRÉSENTATION

- ▶ MODE D'EMPLOI POUR COMPLÉTER LE KIT
- ▶ KIT FISCAL - Loueur en Meublé Non Professionnel
- ▶ MANDANT DE GESTION FISCALE
- ▶ OPTIONS FISCALES BIC ET TVA
- ▶ CGV IMMOKIP
- ▶ QUESTIONNAIRE LMNP
- ▶ DOCUMENTS À NOUS RETOURNER

### ATTENTION

**L'exactitude des informations et le soin que vous porterez à compléter ce document nous seront essentiels pour la bonne gestion de votre dossier.**

## MODE D'EMPLOI DE SIGNATURE DU KIT FISCAL IMMOKIP

### ▶ PAGE KIT FISCAL LMNP :

Dater et Signer en haut de la colonne à droite.

### ▶ PAGE MANDAT DE GESTION FISCALE :

**Si vous êtes Résident fiscal français**, remplir le Mandat de gestion fiscale (Résidents français)

**Si vous êtes Non Résident fiscal français**, remplir le Mandat de gestion fiscale (Non Résidents exclusivement)

**Champs n°1** Je soussigné(e) : Inscrire le Nom et Prénom du (ou des) investisseur(s)

**Champs n°2** Demeurant à : Inscrire l'adresse du domicile du (ou des) investisseur(s)

**Champs n°3** Acquéreur dans la résidence : Inscrire le nom de la résidence de votre investissement

**Champs n°4** Du/des appartement(s) : Inscrire le numéro du lot de l'appartement

Signer dans la case en bas Réservé au client en inscrivant la mention « Bon pour mandat »

### ▶ PAGE OPTION FISCALE BIC ET TVA :

**Partie Adresse Personnelle :** Inscrire vos Nom, Prénoms, Nom de l'Indivision le cas échéant,  
Adresse de votre domicile principal, Pays de résidence.

**Partie Adresse Résidence :** Inscrire le Nom et l'Adresse de la Résidence dans laquelle se trouve votre investissement (si l'adresse manque, nous le compléterons après le passage au notaire),  
Inscrire le numéro de l'appartement, du lot et le pays de résidence du programme immobilier.

Dater et signer en bas dans les cases correspondantes.

### ▶ PAGE CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE :

Dater et Signer en bas à droite de la page.

### ▶ QUESTIONNAIRE LMNP :

Compléter et Signer le questionnaire.

## KIT FISCAL LMNP

<p>► <b>DÉCOMPOSITION DE LA MISSION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitution du dossier client</li> <li>• Déclaration de début d'activité (SIE compétent)</li> <li>• Option fiscale</li> <li>• Etablissement de la demande de remboursement du crédit de TVA</li> <li>• Etablissement de la déclaration annuelle de TVA</li> <li>• Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2031 et suivants)</li> <li>• Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2033 A-B-C-D)</li> </ul>	<p>Date : .....</p> <p><u>Signature(s)</u></p>
<p>► <b>Tarifs annuels :</b></p> <p>Total HT :            <u>250€</u></p> <p>TVA 19,6% :            49€</p> <p>Total TTC :            299€</p> <p><small>Si vous êtes propriétaire de plusieurs appartements, le forfait annuel est ramené à 150€ HT par appartement supplémentaire confié en gestion fiscale.</small></p>	

### OPTION FISCALE DE L'INVESTISSEMENT (cochez la case de votre choix) :

- Déclare opter pour la réduction d'impôt du prix de revient de l'immobilier répartie sur 9 ans, et renoncer à l'amortissement du prix de revient de l'immobilier (**Loi LMNP CENSI BOUVARD ou SCELLIER MEUBLE**)
- Déclare opter pour l'amortissement du prix de revient de l'immobilier, et renoncer à la réduction d'impôt du prix de revient de l'immobilier répartie sur 9 ans (**Loi LMNP Amortissement**)

### Création du dossier Investisseur (obligatoire) :

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse résidence principale : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Numéro téléphone fixe : .....

Numéro téléphone mobile : .....

Adresse mail : .....

PROGRAMME : .....

Appartement Lot N° : .....

Parking Lot N° : .....

Propriétaire : M. et Mme : .....

## MANDAT - TVA

### ORDRE DE VIREMENT BANCAIRE DE LA TVA SUR LE COMPTE DU NOTAIRE

Nous soussignés, Monsieur et Madame .....  
propriétaire du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial de locaux meublés avec la  
Société d'Exploitation donnons mandat à :

#### IMMOKIP

37 Rue d'Amsterdam - 75008 PARIS

Tél. : 01 45 26 11 76

Fax : 01 42 67 97 09

Pour faire en notre nom auprès du Service des Impôts dont nous dépendons, dès la régularisation de l'acte  
d'acquisition et selon la procédure prévue, une demande de remboursement de crédit de TVA au terme du trimestre  
civil, les déclarations annuelles de chiffre d'affaires et toutes formalités d'immatriculation et d'option à la TVA et au  
régime fiscal approprié d'imposition.

Pour recevoir les demandes de renseignements de l'Administration et y répondre.

Le montant du remboursement de TVA sollicité devra être versé au compte de :

### CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Ce relevé est destiné à être émis, sur leur demande, à vos créanciers  
ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte  
(virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous  
garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite  
ainsi des réclamations pour erreurs ou retard d'imputation.

### Relevé d'Identité Bancaire

Cadre réservé au destinataire du relevé

#### DES DÉPÔTS ET CONSIGNATION

56 RUE DE LILLE  
75356 PARIS CEDEX 07 SP

#### Titulaire du compte

SCP CHEUVREUX ET ASSOCIÉS  
NOTAIRES  
77 BOULEVARD MALESHERBES  
75008 PARIS

#### CAISSE

Domiciliation

#### DEPARTEMENT NUMERAIR

40031	00001	0000119727M	27
Banque	Guichet	Compte	Clé RIB

#### Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR44 4003 1000 0100 0011 9727 M27

#### Identifiant International de la Banque (BIC)

CDCG FR PPXXX

A : .....  
.....  
Le : .....

Le mandataire  
Acceptation du mandat  
**IMMOKIP**

A : .....  
Le : .....

Le mandat  
(Signature de chaque acquéreur  
ou indivisaire précédée de la mention  
« Bon pour mandat »)

A : .....  
Le : .....

Office Notarial  
**Etude CHEUVREUX  
et ASSOCIÉS**  
Bon pour acceptation  
de mandat

## Mandat de représentation fiscale (non résidents exclusivement)

Je soussigné(e) .....

Demeurant à .....

Acquéreur dans la résidence .....

Du/des appartement(s) n° .....

Donne mandat à la société IMMOKIP – 37 Rue d'Amsterdam 75008 PARIS – PARIS B 509 112 442 RCS  
Siret 119 442 00010

- Pour me représenter fiscalement en France, en application des articles 164D et 289AJ du CGI dans le cadre exclusif de la présente location meublée

**Réservé à IMMOKIP**

“Bon pour acceptation du mandat”

**Réservé au Client**

“Bon pour mandat”

# OPTIONS FISCALES BIC ET TVA

## IDENTIFICATION

### ADRESSE PERSONNELLE

Nom .....

Prénoms .....

Indivision .....

Adresse .....

.....

.....

Pays de résidence principale .....

### ADRESSE RÉSIDENCE

Nom de la résidence .....

Adresse de la résidence .....

.....

.....

Appartement(s) numéro .....

Lot(s) .....

Pays de résidence principale .....

### CARACTERISTIQUES

Option en matière de BIC

J'opte pour le régime simplifié en matière de BIC

Option en matière de TVA

J'opte pour le régime du réel simplifié.

Je renonce à la franchise en base en application de l'article 293 F du CGI

Date : .....

Signatures :

# CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE IMMOKIP

## 1. Objet du contrat

La société Immokip a pour objet l'établissement des formalités d'immatriculation obligatoires, des demandes de remboursement de crédit de TVA tous les cas qui le permettent, établir les déclarations fiscales obligatoires (2031, 2033 A-B-C-D-E + annexes et tableaux obligatoires BIC, déclarations de TVA) au profit de loueurs en meublé non professionnels.

## 2. Clauses générales

Les prestations de service sont soumises aux présentes conditions générales de vente qui peuvent être modifiées en tout temps par IMMOKIP.

Toute prestation commandée implique l'acceptation sans réserve du client aux présentes conditions générales de vente qui prévalent sur tout autre document.

Les prospectus, catalogues, plaquettes commerciales ou tout autre document, de même que les informations de toute nature, notamment fiscale, que ces autres documents pourraient contenir n'ont qu'une valeur indicative et non contractuelle et ne sauraient engager IMMOKIP.

## 3. Confidentialité

Les études, devis et documents remis ou envoyés par IMMOKIP demeurent sa propriété ; ils ne peuvent donc être communiqués à des tiers sous quelque motif que ce soit par le client.

## 4. Mission

La mission de IMMOKIP s'effectuera conformément aux documents contractuels dûment datés et signés par le client.

En cas d'annulation de la mission confiée à IMMOKIP par le client, IMMOKIP se réserve le droit de facturer les frais de gestion engagés ainsi que les frais résultant de l'exécution partielle de la mission et ceux engendrés par l'annulation.

## 5. Prix

Les prix figurent sur la grille tarifaire communiquée par IMMOKIP au client et annexée aux présentes conditions générales. Ils sont arrêtés à la date de signature par le client des documents contractuels.

## 6. Paiement

Les règlements s'effectuent chaque fin d'année civile (ou directement après le passage chez le notaire si les frais du kit fiscal IMMOKIP ont été intégrés au financement de l'opération) et ce dès l'année du passage chez le notaire par le client en cas de VEFA, par chèque ou par prélèvement, selon l'option choisie par le client.

En cas de non-paiement dans les délais impartis, le client se verra appliquer une pénalité de retard calculée sur la base de deux fois le taux de l'intérêt légal. Les frais de recouvrement seront également à la charge du client.

En outre, la mise en recouvrement judiciaire entraînera l'application d'une clause pénale d'un montant de 15 % du solde hors taxes restant dû.

En cas d'annulation de la mission, IMMOKIP sera redevable des sommes versées dans les conditions suivantes : remboursement par chèque dans les 15 jours de l'annulation.

## 7. Informations générales sur le client

Les informations données par le client sur ses coordonnées, l'état de son patrimoine immobilier et mobilier, et ses revenus, de quelque nature qu'ils soient, relèvent de sa seule responsabilité. La responsabilité de IMMOKIP ne pourra donc pas être recherchée en cas d'erreur commise par le client.

## 8. Réception des documents et pièces

Le client devra communiquer à IMMOKIP, par tout moyen à sa convenance (courrier, remise en main propre, télécopie, numérisation), les documents et informations nécessaires à la réalisation par IMMOKIP de sa mission.

Le client veillera à communiquer l'ensemble des documents et informations sollicités par IMMOKIP.

La responsabilité de IMMOKIP ne pourra donc pas être recherchée en cas d'envoi incomplet.

## 9. Option pour l'assujettissement à la TVA et pour le régime du réel simplifié

Nous vous précisons que cette option devra être adressée impérativement au Centre des Impôts compétent, selon la situation des immeubles loués, avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signature de l'acte authentique.

En cas de dépôt hors délai, l'acquéreur sera soumis obligatoirement sous le régime du MICRO Entreprises (dispense totale de TVA).

## 10. Mandat de gestion fiscale

Ce mandat concerne uniquement l'établissement des formalités d'immatriculation obligatoires, la demande de remboursement de crédit de Taxes et recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'Administration Fiscale à ce sujet.

Le remboursement de crédit de Taxes peut être demandé sur le Compte du Notaire. Dans ce cas, nous joindre un relevé d'identité bancaire de l'Etude Notariale ou du Client dans le cas contraire.

Immokip tient à préciser aux investisseurs qu'Immokip ne saurait être tenu pour responsable que d'anomalies de forme ou de chiffres non incombant dans les déclarations ou demandes de remboursement.

Si une action contentieuse quelconque doit être engagée contre l'Administration ou toute autre partie au sujet du droit à remboursement, Immokip n'aura pas à en subir la charge même partiellement, n'étant jamais intervenus à titre de Conseil.

La Société Immokip transmettra directement par voie informatique (système TDFC) les déclarations BIC au Centre des Impôts Compétent dont le client dépend.

La déclaration de TVA annuelle et le cas échéant les avis d'acomptes trimestriels N° 3514 lui seront transmis directement au client, à charge pour lui de les signer et de les faire parvenir à la Recette des Impôts compétente ; toutes indications lui seront données à ce sujet.

## 11. Règlement des litiges

Les présentes conditions générales de vente sont soumises à la Loi française.

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation d'un contrat de prestation de service conclu entre IMMOKIP et le client ou des présentes conditions générales de vente sera soumis à la compétence exclusive des Tribunaux de Paris.

Fait à ....., le .....

**Signature**



## QUESTIONNAIRE LMNP

LOUEUR EN MEUBLE NON PROSSIONNEL/TVA  
 QUESTIONNAIRE INDISPENSABLE À L'INSTRUCTION  
 DE VOTRE DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE CREDITS  
 DE TVA NECESSAIRE POUR LA RECETTE DES IMPOTS

NOM ..... PRÉNOM .....

ADRESSE .....

N° DE TÉL. (indispensable) .....

### RÉPONSES

▶ Quelle est votre activité principale ?  
 L'exercez-vous en qualité de :  
 a / salarié  
 b / non salarié  
     - bénéfice industriel et commercial (BIC)  
     - bénéfice non commercial  
 c / autre (à préciser)

▶ Possédez-vous d'autres location en France ?  
     - nues  
     - meublées  
     - le lieu ?

EN CAS DE RÉPONSE POSITIVE :

▶ Avez-vous déjà déposé des déclarations de TVA pour ces locations meublées ? (Rayer la mention inutile)

▶ Auprès de quelle Recette d'Impôts ?  
 (préciser l'adresse de ladite Recette)

▶ Sous quel régime fiscal ? (Réal simplifié ou normal)

▶ Préciser le nom et l'adresse du Cabinet chargé d'établir vos déclaration fiscales ou bilan

OUI     NON  
 OUI     NON  
 OUI     NON

OUI     NON

Fait à ....., le .....

Signature

PS : dans l'hypothèse où vous avez déjà d'autres acquisitions meublées, il est nécessaire de remplir les rubriques concernées pour éviter une double immatriculation auprès des services fiscaux.



## DOCUMENTS À NOUS RETOURNER

### POUR LES INVESTISSEURS OU PROPRIÉTAIRES (LMNP)

Afin de constituer votre dossier, merci de nous fournir les éléments suivants :

- ▶ KIT FISCAL LMNP (à compléter et à signer)
- ▶ MANDAT DE GESTION FISCALE (à compléter et à signer)
- ▶ OPTION FISCALE BIC ET TVA (à compléter et à signer)
- ▶ CGV IMMOKIP (à dater et à signer)
- ▶ QUESTIONNAIRE LMNP (à compléter et à signer)

Merci de renvoyer les documents ci-dessus complétés et signés par courrier à :

**IMMOKIP**  
**Service Investisseurs**  
**37 Rue d'Amsterdam**  
**75008 PARIS**

Pour tous renseignements complémentaires :

Merci de contacter notre Service Investisseurs au :  
**01 45 26 11 76** (9h-12h et 14h-17h30 du lundi au vendredi)  
Ou par mail : [info@immokip.com](mailto:info@immokip.com)





# MGFP - Fiscalité des Particuliers

GROUPE MAGNIN-GEORS

www.magningecors.fr

Société  
d'Expertise  
Comptable  
inscrite au  
Tableau de  
l'Ordre  
de la Région  
Rhône-Alpes



COMPTABILITE - GESTION - CONSEIL - FISCALITE - ASSISTANCE ADMINISTRATIVE  
BOOKKEEPING - MANAGEMENT - COUNSELING - TAX SYSTEM - INDIVIDUAL ACCOUNTING FOR RENTAL ACTIVITY  
Fiscalité des Particuliers : LMNP (Loueurs en meublés non professionnels), LMP (Loueurs en meublés professionnels), Revenus fonciers

**NOM :**

**PRENOM :**

**« LES ESTUDINES NANTERRE  
UNIVERSITE »**

Merci de nous préciser le statut choisi :

- LMNP « Censi Bouvard »
- LMNP Classique



100, rue Louis Pasteur - Carrefour de la Trousse - 73490 LA RAVOIRE - Tél. +33 (0)4 79 33 81 85 - Fax +33 (0)4 79 71 34 18 - Permanence +33 (0)4 79 33 81 87 - mgfp@magningecors.fr

Sas au capital de 400 000 € - 523 704 088 RCS Chambéry - N° SIRET 523 704 088 00013 - NAF 6920Z - N° Identification T.V.A. FR 75 523 704 088

A member of HLB International. A worldwide organization of accounting firms and business advisers

Crédit Agricole Des Savoie IBAN : FR76 1810 6008 1096 7207 87 26 930 BIC : AGRIFRPP881





Société  
d'Expertise  
Comptable  
inscrite au  
Tableau de  
l'Ordre  
de la Région  
Rhône-Alpes



COMPTABILITE - GESTION - CONSEIL - FISCALITE - ASSISTANCE ADMINISTRATIVE  
BOOKKEEPING - MANAGEMENT - COUNSELING - TAX SYSTEM - INDIVIDUAL ACCOUNTING FOR RENTAL ACTIVITY  
Fiscalité des Particuliers : LMNP (Loueurs en meublés non professionnels), LMP (Loueurs en meublés professionnels), Revenus fonciers

## DOSSIER FISCAL

### « LOCATION MEUBLEE NON PROFESSIONNELLE »

#### SOMMAIRE

- ➔ Lettre de mission
- ➔ Option pour l'assujettissement à la TVA et pour le régime du réel simplifié
- ➔ Mandat TVA et ordre de virement bancaire de la TVA sur le compte du client
- ➔ Fiche d'information



## **LETTRE DE MISSION** **(pour Résident en France)**

Monsieur, Madame, Mademoiselle, Monsieur & Madame (1) : .....

Demeurant .....

.....

Tél. : ..... Fax : ..... E-mail : .....

Confie à la **SAS MGFP** l'établissement des déclarations fiscales énumérées ci-après concernant notre appartement n°..... de la résidence.....

.....

### **A – Mission ponctuelle liée à l'acquisition :**

- Formalités d'immatriculation obligatoires
- Option à la TVA au régime réel simplifié
- Etablissement d'une demande de crédit de TVA

**Coût HT : 95 euros**

**Soit Coût TTC : 113.62 euros**

### **B – Mission annuelle :**

- Etablissement de la déclaration CA.12 (déclaration annuelle de la TVA)
- Prévision des échéances en matière de TVA trimestrielle de l'année suivante (auprès de l'administration)
- Etablissement de la déclaration fiscale n° 2031 et annexes
- Elaboration de la comptabilité de location meublée :
  - saisie des écritures comptables
  - établissement du grand-livre
  - établissement des états financiers

Si vous opter pour le statut « Censi Bouvard » :

- Etablissement du dossier de défiscalisation.

**Coût HT : 220 euros (honoraires révisables à chaque exercice)**

**Soit Coût TTC : 263.12 euros**

Fait à : ....., le .....

Signature(s) (précédée de la mention « lu & approuvé »)

(1) *Rayer les mentions inutiles.*



**Entre :**

**La Société MGFP**, SAS au capital de 400 000 euros, dont le siège social est à 73490 LA RAVOIRE (Savoie) , 100 rue Louis Pasteur, Carrefour de la Trousse, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY, sous le numéro 523 704 088, représentée par son Président en exercice,

**D'une part,**

**Et :**

Monsieur, Madame, Mademoiselle, Monsieur & Madame.....

**D'autre part,**

**Il est préalablement exposé ce qui suit :**

Monsieur, Madame, Mademoiselle, Monsieur & Madame..... a (ont) souhaité confier à **la société MGFP**, Société d'expertise comptable, une mission de suivi annuel de sa (leur) comptabilité pour leur activité de loueur en meublés (professionnel ou non professionnel).

**La Société MGFP** rappelle que, préalablement, à la détermination des modalités et conditions de la contractualisation de sa mission, elle reçoit, après accord du client, de la part du notaire rédacteur de l'acte d'acquisition du (des) bien(s) immobilier (s) concerné(s) un dossier comprenant : un extrait de l'acte notarié, une copie du bail commercial, et le cas échéant une copie des statuts de la structure juridique qui a acquis le(s) bien(s) et l'extrait K BIS .

**La Société MGFP** rappelle également qu'avant la réception des documents précités, elle n'a eu aucune connaissance ni information préalable de quelle que nature que ce soit de l'opération d'achat déjà réalisée ni de la situation personnelle ou financière des ou de l'acquéreur du bien immobilier et qu'elle n'a procédé de ce fait à aucune étude préalable de l'opération en question.

La mission de **la Société MGFP** se limite à la tenue de la comptabilité et le cas échéant à l'établissement des déclarations fiscales, telle qu'elle est définie ci-après.

Dans ces conditions, elle ne peut aucunement être tenue pour responsable de toutes les opérations juridiques et financières qui ont pu être réalisées en dehors de toute intervention de sa part avant la signature de la lettre de mission.

Le client (la cliente) reconnaît expressément que **la Société MGFP** n'est jamais intervenue, à quelque stade que ce soit, lors de la préparation de l'acquisition de (des) l'immeuble(s) concernés, ni même de sa (leur) réalisation.

Cette déclaration préalable est une condition déterminante de la présente convention sans laquelle **la Société MGFP** n'aurait pas accepté la mission qui lui est confiée.

Fait à : ....., le .....

**La SAS MGFP**

**Le CLIENT**



**Nom** (de chaque acquéreur ou indivisaire) .....

**Prénom** (de chaque acquéreur ou indivisaire) .....

**Adresse** (de chaque acquéreur ou indivisaire) .....

.....

.....

**Programme** : .....

Appartement (s) Lot (s) n° .....

Parking (s) Lot (s) n° .....

**CENTRE DES IMPOTS DE**

.....

**OPTION POUR L'ASSUJETTISSEMENT A LA TVA  
ET POUR LE REGIME DU REEL SIMPLIFIE**

(Location meublée soumise à la TVA Régime BIC)

(Résidence de tourisme classée)

**Article 261 D – 4° du CGI**

Monsieur le Chef de Centre,

Je (nous) viens (venons) d'acquérir les locaux ci-dessus donnés en location par bail commercial à la **SOCIÉTÉ** .....

Les loyers afférents à cette location meublée étant assujettis à la TVA, **en vertu des dispositions de l'article 261 D 4° du C.G.I.**, j'ai (nous avons) l'honneur de vous confirmer par la présente :

- **Opter pour le paiement de la TVA, (régime du réel simplifié) et donc renoncer au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 bis du C.G.I.**

Veuillez croire, Monsieur le Chef de Centre, à l'assurance de mes (nos) sentiments distingués.

A \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

*Signature (s)*

*(de chaque acquéreur ou indivisaire)*



Programme : .....

Appartement n° : .....

**MANDAT TVA ET ORDRE DE VIREMENT BANCAIRE  
DE LA TVA SUR LE COMPTE DU CLIENT**

(Location meublée soumise à la TVA Régime BIC)

Je (nous) soussigné (s) : .....

Propriétaire (s) du (des) bien (s) mentionné (s) en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial avec la **société d'exploitation** .....

**Donne (ons) mandat à la : SAS MGFP**  
100 Rue Louis Pasteur  
73490 LA RAVOIRE

**Tél. : 04 79 33 81 85**

**Fax : 04 79 71 34 18**

- ⇒ Pour faire en mon (notre) nom auprès de la RECETTE DES IMPOTS dont je (nous) dépends (ons), dès la régularisation de l'acte d'acquisition et selon la procédure prévue, une **demande de remboursement de crédit de TVA** au terme d'un trimestre civil, les déclarations trimestrielles de chiffre d'affaires et toutes formalités d'immatriculation et d'option à la TVA (notamment celles nécessaires au remboursement de cette taxe).
- ⇒ Pour recevoir les demandes de renseignements de l'Administration au sujet de cette acquisition et y répondre.

Le montant du remboursement de TVA sollicité soit la somme de.....euros  
devra être versé au compte du client (RIB joint) :

A \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_

**Le mandataire**  
Acceptation du mandat  
  
**SAS MGFP**

**Le mandant**  
(signature de chaque acquéreur  
ou indivisaire précédée de  
« Bon pour mandat »)



## FICHE D'INFORMATION

(Une fiche par acquéreur)

**Nom Patronymique** : M., Mme., Melle. (1) \_\_\_\_\_

**Prénoms** : \_\_\_\_\_

**Téléphone** : Fixe \_\_\_\_\_ Portable \_\_\_\_\_

**Fax** : \_\_\_\_\_

**Adresse e-mail** : \_\_\_\_\_

**Adresse** : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Né (e)** : le \_\_\_\_\_ à dépt. : \_\_\_\_\_ Commune ou Pays \_\_\_\_\_

**Nationalité** : \_\_\_\_\_

**Situation matrimoniale** : Célibataire  Veuf(ve)  Divorcé(e)  Marié(e)  le : \_\_\_\_\_ à Dépt. : \_\_\_\_\_  
Pacsé(e)  le : \_\_\_\_\_

Commune et Pays \_\_\_\_\_

**Nom du conjoint** : \_\_\_\_\_

**Régime matrimonial**: \_\_\_\_\_

⇒ Avez-vous déjà exercé une activité non salariée  oui  non  
ou exercez-vous encore une activité non salariée  
Si oui, rappelez votre n° unique d'identification (9 chiffres) \_\_\_\_\_

⇒ Possédez-vous d'autres locations soumises à TVA : \_\_\_\_\_

⇒ Si oui sous quel n° SIRET : \_\_\_\_\_

⇒ De quel CENTRE DES IMPOTS dépendez-vous \_\_\_\_\_

(Préciser l'adresse) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(2) Rayer les mentions inutiles.

## Fiche D'Etat Civil

	Acquéreur 1	Acquéreur 2
Titre (Mr, Mme, Mlle...)		
Nom		
Prénoms (Soulignez le prénom usuel)		
Adresse :		
Nationalité <sup>(1)</sup>		
Date de Naissance		
Lieu de Naissance		
Nom usuel du père		
Nom de jeune fille de la mère		
Profession		
Tel Domicile		
Tel Bureau		
Tel Portable		
Email		
Situation de Famille	Célibataire Marié(e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le <sup>(2)</sup> : Pacs depuis le :	Célibataire Marié (e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le <sup>(2)</sup> : Pacs depuis le :

### **Mariage et régime Matrimonial :**

Date et lieu de mariage : .....  
 Date de votre contrat de mariage <sup>(2)</sup> : ..... Ville.....  
 Nom du notaire rédacteur : .....  
 Régime adopté : .....

### **Modification du régime Matrimonial :**

Date de l'acte : .....  
 Nom du notaire rédacteur : ..... Ville.....  
 Nouveau régime adopté : .....  
 Homologation <sup>(2)</sup> par le tribunal de: .....

### **Acquéreur(s)**

En cas d'achat en société :  
     Nom de la Société : ..... Forme : .....  
     Existence : Statuts faits <sup>(2)</sup> - A faire

### **Réalisation de la vente :**

Déplacement chez le notaire du programme : OUI / NON -  
 Procuration : OUI / NON -

*(1) Pour les nationalités étrangères, merci de fournir une copie de la carte de séjour ou de résident*

*(2) Merci de fournir une copie du (des) documents*

*Pour les successions ou donations, merci de préciser au verso les noms, les prénoms, les dates et lieu de naissance de vos enfants (adresse éventuellement)*

Étude CHEUVREUX  
77 Boulevard MALESHERBES  
75008 PARIS

Paris, le

PROGRAMME : « Les Estudines Nanterre Université »

ADRESSE DU PROGRAMME :

41 Boulevard des Provinces Françaises  
92 000 Nanterre

Nom :

Prénom :

Adresse :

Appartement n° :

Parking n° :

Objet : VERSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

Messieurs,

La société dénommée SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE dont le siège social est 8 avenue Delcassé à PARIS (75008), m'a réservé l'acquisition en l'état futur d'achèvement des locaux ci-dessus désignés dépendant de l'ensemble immobilier dont la construction est projetée à Nanterre (92000).

Conformément à l'article 7 du contrat de réservation, dont vous trouverez ci-joint un exemplaire, je vous demande de bien vouloir ouvrir, à mon nom, dans vos livres, un compte spécial bloqué « Dépôt de Garantie » au crédit duquel seront portées les sommes versées par moi en contrepartie de la réservation.

Je vous remets sous ce pli un chèque de \_\_\_\_\_ Euros, établi à l'ordre de la SCP CHEUVREUX

tiré sur \_\_\_\_\_

portant le numéro \_\_\_\_\_

dont je vous demande de bien créditer mon compte.

Je vous prie, et ce à titre d'instruction irrévocable, de donner à cette somme l'une des affectations prévues par cette réservation, soit restituer à mon profit dans les cas prévus à l'article 35 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967, soit versement à la Société vendeuse pour imputation sur la partie du prix payable comptant lors de la réalisation de la vente, soit versement à la Société de la somme susvisée à titre d'indemnité d'immobilisation dans les autres cas.

Je vous confirme que le versement à la Société devra être opéré sur simple présentation par le Réservant :

- de mes instructions données lors de la signature de l'acte de vente,
- de ma seule notification en cas de désistement,
- du procès-verbal de carence dressé par le Notaire du projet.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

PJ : 1