

DOCUMENTS DE RÉSERVATION

SPECIMEN

SPÉCIMEN

CONTRAT DE RÉSERVATION

EPURE

Angers (49)

SNC VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST

CONTRAT DE RESERVATION

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

- Conditions Générales.
- Conditions Particulières

Annexes :

- Conditions générales de réalisation de travaux modificatifs
- Lettre notaire
- Notice Descriptive sommaire.
- Plan de chacun des locaux objets du contrat.
- Etat des risques et pollutions si l'arrêté préfectoral est pris (consulter le site www.prim.net).

* *

Le Réservant :

Le Réservataire :

CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT DE RESERVATION

LES SOUSSIGNES :

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

- Ci-après dénommée « **Le Réservant** »,

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

- Ci-après dénommé(s) « **Le Réservataire** »,

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

D'une part,

D'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. PROJET DE CONSTRUCTION

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

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

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

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

2. DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PROJETE

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

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

Le Réservant projette de vendre l'ensemble immobilier décrit ci-dessus en cours de construction et par fractions, sous réserve d'avoir pu satisfaire aux conditions financières, administratives, commerciales et juridiques, parmi lesquelles, le cas échéant, l'acquisition de l'assiette foncière de l'opération.

A défaut de satisfaire à l'ensemble de ces conditions, le Réservant informe le Réservataire qu'il se réserve le droit, soit de renoncer au projet, soit de renoncer à sa commercialisation par fractions en tout ou en partie et ainsi de proposer à des investisseurs et/ou bailleurs sociaux, la vente « en bloc » de l'ensemble immobilier ou d'une partie représentant au moins un corps de bâtiment entier, ce que le Réservataire accepte expressément.

Dans l'une ou l'autre des hypothèses susvisées, le Réservant informera le Réservataire de sa renonciation au Projet ou de sa décision de ne plus commercialiser l'ensemble immobilier par fractions mais « en bloc » en tout ou en partie puis, le cas échéant, de la signature d'un contrat de réservation « en bloc » entre le Réservant et un investisseur, personne physique ou morale unique et/ou bailleur social, comprenant les biens réservés.

Le présent contrat sera en conséquence caduc lors de la signature dudit contrat de réservation en « bloc » portant sur les biens réservés sans que le Réservataire puisse prétendre à aucune autre indemnité et le Réservant remboursera au Réservataire le dépôt de garantie.

Le Réservant :

Le Réservataire :

Le Réservant, s'il réalise effectivement son projet de construction et s'il poursuit la commercialisation du corps de bâtiment où sont situés les biens réservés par les présentes par fractions, s'oblige vis-à-vis du Réservataire, qui accepte, à lui offrir par préférence à tous les autres candidats acquéreurs, de lui vendre en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles 1601-3 du Code Civil ainsi que L.261-1 à L.261-22 et R.261-1 à R.261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fractions de l'ensemble immobilier désignées au paragraphe 2 des Conditions Particulières Titre II, dépendant de la future copropriété de l'ensemble immobilier susvisé, et considérées dans leur état futur d'achèvement.

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

Le Réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la Construction et l'Habitation qui sont littéralement reproduits ci-après.

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

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

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

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

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

4. FACULTE DE RETRACTATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Localisation – Surface habitable

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

2. Composition

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

3. Qualité de la construction

La qualité de la construction est établie par la notice descriptive Mai 1968 annexée aux présentes.

Cette notice indique la nature et la qualité des matériaux et éléments d'équipement des locaux, objet du présent contrat, ainsi que l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour lesdits locaux.

6. PERSONNALISATION – TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

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

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

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

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

Il est précisé que les travaux modificatifs ne pourront en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au présent contrat au Réservant. Ces travaux modificatifs feront l'objet d'une confirmation au moment de la réalisation de la vente, assortie de versement d'un acompte précisé sur les devis préalables. Ces travaux modificatifs ne pourront générer de moins-value.

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

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

7. CONDITIONS DE LA VENTE

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

A LA CHARGE DU RESERVANT :

Charges et Conditions :

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

Garanties légales :

- La garantie des vices apparents

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

- La garantie biennale

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

- La garantie décennale

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

- La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

A LA CHARGE DU RESERVATAIRE :

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

Le Réservant :

Le Réservataire :

Le Réservant conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage et aura le pouvoir de passer, après la vente, toutes conventions d'acquisition, d'aliénation de constitution de servitudes et, plus généralement, tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné au paragraphe 6 des Conditions Particulières Titre I. Il est expressément convenu à cet égard que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers au titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, d'acquisitions de terrains ou de soulte d'échange, en exécution de conventions passées par le Réservant alors Vendeur.

CAS PARTICULIER :

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement intervienne effectivement avant la signature de l'acte authentique, les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des travaux de parachèvement étant éventuellement encore en cours.

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

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

8. PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

PRIX

Le prix des fractions de l'ensemble immobilier présentement réservées s'entend TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA) comprise.

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

MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

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

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

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

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

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

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

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

9. REALISATION DE LA VENTE

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

Le Réservant :

Le Réservataire :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Réservant :

Le Réservataire :

10. DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

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

Seraient considérées comme des causes légitimes de suspension du délai :

- les intempéries, au sens de l'article L 5424-8 du Code du travail
- les jours de canicule retenus par le Maître d'Œuvre d'Exécution et justifiés par une attestation de ce dernier à laquelle seront joints soit les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier, indiquant une alerte Vigilance canicule orange ou rouge, ou une température égale ou supérieure à vingt-huit degrés Celsius (28°C) pendant une durée continue d'au moins trois (3) heures ; soit la copie d'un arrêté préfectoral ordonnant une suspension d'activité en lien avec la canicule.
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au secteur du bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs, y compris la grève du secteur socioprofessionnel des transports ou tout blocage routier empêchant l'accès ou l'alimentation du chantier dans des conditions normales, ainsi que la grève spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier ou de tout service public qui perturberait son déroulement normal,
- la cessation de paiement, la liquidation des biens, l'admission au régime de la prévention des difficultés, de la sauvegarde, du redressement ou de la liquidation judiciaire, ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, même postérieure à la fin des travaux dans la mesure où les événements ayant conduit à la mise en œuvre de ces procédures auront provoqué la cessation ou l'interruption du marché de travaux par cette ou ces entreprises,
- la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs (la justification sera apportée par le Réservant au Réservataire au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec avis de réception adressée par le maître d'œuvre à l'entreprise défaillante),
- la recherche ou la désignation d'une ou de nouvelles entreprises se substituant à l'entreprise ou aux entreprises défaillantes, le manquement par une entreprise à ses obligations réglementaires et contractuelles conduisant à la résiliation de son marché et à son remplacement,
- les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tous tiers et qui auraient pour conséquence de limiter ou d'empêcher l'accès du RESERVANT et ses entreprises et intervenants au chantier (tels que l'occupation du chantier et/ou des accès notamment par les gens du voyage, travaux entrepris sur les voies d'accès au chantier etc.), sauf si elles sont consécutives à une faute ou une négligence du RESERVANT ou de ses intervenants,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Réservant,
- les retards dus à des troubles résultant d'hostilités, attentats, révolutions, cataclysmes, actes de terrorisme ayant donné lieu à déclaration de l'état d'urgence en application de la loi n° 55.385 du 3 avril 1955, ou à des incendies ou accidents de chantier,
- les retards liés à une menace sanitaire ayant donné lieu à la déclaration de l'état d'urgence sanitaire en référence aux articles L 3131-12 et suivants du Code de la Santé Publique,
- les retards résultant de répercussions sur le chantier d'une menace sanitaire ayant donné lieu à la déclaration de l'état d'urgence sanitaire en référence aux articles L 3131-12 et suivants du Code de la Santé Publique
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux,
- la rupture d'approvisionnement en énergie et notamment une coupure de courant de plus de deux (2) heures consécutives,
- les conflits internationaux, faits de guerre, qui entraîneraient des difficultés d'approvisionnement des matériaux de construction ou des inconvénients qui perturberaient directement ou par leurs répercussions, le déroulement normal des travaux,
- les effets directs ou indirects d'explosions, de dégagements de chaleur, d'irradiations provenant de la transmission de noyaux d'atome ou de radioactivité,
- la découverte d'engins explosifs, obus ou munitions sur site,
- la découverte d'éléments ou ouvrages non visibles,
- la découverte d'amiante, de plomb ou de pollution ou d'anomalie du sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai supplémentaire pour leur réalisation,
- les prescriptions, diagnostics et/ou fouilles imposées en application de la réglementation sur l'archéologie préventive, ainsi que les suspensions des travaux à la suite de découverte de vestiges archéologiques ou engins explosifs en cours de travaux,
- la foudre,
- la chute d'aéronefs,
- les conséquences de toute cyber attaque dont le RESERVANT, un ou plusieurs intervenant ou entreprises travaillant sur le chantier serait directement victime ,
- les retards résultant d'une montée de la nappe phréatique,
- le retard des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier,

Le Réservant :

Le Réservataire :

- les retards provenant d'un refus ou d'un retard dans l'obtention d'une autorisation administrative, nécessaire à la réalisation de l'ouvrage,
- les retards imputables aux travaux de voirie et réseaux divers réalisés la Commune et/ou la Métropole et/ou le Département et/ou l'Aménageur le cas échéant,
- la réquisition ou le préavis de réquisition des Biens dans sa phase finale d'Achèvement,
- les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues après la signature de l'Acte de Vente et dont l'exécution serait rendue, par la loi ou la réglementation, immédiatement et obligatoirement applicable aux Biens,
- Les retards consécutifs à la découverte sur le site, d'une espèce protégée au sens du code de l'environnement, nécessitant la suspension des travaux et/ou la mise en œuvre de toutes mesures découlant de cette découverte et/ ou l'obtention d'une décision administrative permettant la réalisation du programme.

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

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

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

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

11. MODALITES DE LIVRAISON

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

12. DEPOT DE GARANTIE

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

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

SORT DU DEPOT DE GARANTIE :

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

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

- b) Au cas où le Réservant n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le Dépositaire au Réservataire, sur la demande de celui-ci, sous réserve que le Réservant ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai ci-dessus.
- c) Il en sera de même si le Réservant ayant fait connaître au Réservataire, avant l'expiration du délai ci-dessus, qu'il renonce à poursuivre son opération, le Réservataire en justifie auprès du Dépositaire.
- d) Au cas où, la vente ayant été offerte, le Réservataire renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées aux b, c, d et e de l'article R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessous reproduit, qui ouvre droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement distinctement au Réservant et au Dépositaire.

Le Réservant :

Le Réservataire :

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

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

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

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

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

13. ACCES AU CHANTIER

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

14. REMISE DE DOCUMENTS

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

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

15. REPRODUCTIONS LÉGALES

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

ARTICLE R.261-28 :

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

ARTICLE R.261-29 :

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

ARTICLE R.261-30 :

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

ARTICLE R.261-31 :

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

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

Le Réservant :

Le Réservataire :

- e) *Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.*
Dans les cas prévus au présent article, le Réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »

REPRODUCTION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours. »

INFORMATION RELATIVE A LA PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

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

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

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

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente.

Les finalités du traitement sont les suivantes :

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

Le Réservant :

Le Réservataire :

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

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

Compte tenu de ses liens avec le Réservant, le responsable du traitement est la société VINCI Immobilier Promotion, dont les coordonnées postales sont : VINCI Immobilier Promotion, 2313 Boulevard de la Défense, 92000 NANTERRE (Hauts-de-Seine)

et par courriel : relation.client@vinci-immobilier.com.

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

Le Réservataire dispose des droits suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. L'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

17. DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

18. SIGNATURE ELECTRONIQUE

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

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

19. ELECTION DE DOMICILE

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

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

SPECIMEN

Le Réserveur :

Le Réserveur :

CONDITIONS PARTICULIERES – TITRE I DU CONTRAT DE RESERVATION

1. LE RÉSERVANT

Le Réservant est la Société SNC VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST, société en nom collectif au capital de 10 000 €, dont le siège est à Nanterre (92000), 2313 boulevard de la Défense, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 830 856 206, et gérée par la société Vinci Immobilier Promotion ayant siège à la même adresse,
Représentée par Benjamin CATHELAIN - Directeur Territorial Bretagne Pays de la Loire Centre, demeurant professionnellement à Tours (37000), 2 place Anatole France, dûment habilité aux présentes.

2. LE TERRAIN

Le Réservant est :

1. ☒ bénéficiaire d'une promesse de vente en date du 06 Avril 2022
- Ou
2. ☐ propriétaire tel qu'il résulte d'un acte en date du

d'un terrain situé : Îlot 1 – 10 Rue Joseph Cussonneau - 49 000 ANGERS
Superficie totale : 4293 m²
Cadastré : CI 206
Conditions particulières :

3. PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Réservant : *(l'une des deux formules)*

- ☐ doit obtenir de la Mairie de
- ☒ a obtenu de la Mairie d'ANGERS le **12/08/2025**

un permis de construire, pour lequel il a déposé une demande le 30/01/2025 enregistré sous le n° PC 49007 25 Z0028
à l'effet d'édifier un ensemble immobilier décrit ci-après.

4. CONDITIONS D'APPEL DE FONDS

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

Signature notaire – ouverture de chantier :	5 %
A l'achèvement des terrassements :	15 %
A l'achèvement des fondations :	15 %
A l'achèvement du plancher haut rez-de-chaussée :	10 %
A l'achèvement du plancher haut du 2 ^{ème} étage :	15 %
A la mise hors d'eau :	10 %
A la mise hors d'air :	15 %
A l'Achèvement :	10 %
A la mise des locaux vendus à la disposition de l'Acquéreur :	5 %

5. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

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

Le Réservant :

Le Réservataire :

☒ a fait l'objet d'un arrêté préfectoral créant l'obligation d'établir un état des risques et pollution.

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

Le Réservant déclare également que l'opération :

- ☒ n'est pas située dans une zone d'exposition au bruit
☐ est située dans une zone d'exposition au bruit classée dans une zone :
- A
- B
- C
- D

Le cas échéant, l'état des nuisances sonores aériennes est joint aux présentes

6. DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le Réservant projette de faire édifier un ensemble immobilier comprenant :

3 bâtiments à usage principal d'habitation de 6 niveaux sur rez-de-chaussée comportant 115 logements répartis en 3 cages d'escalier élevé sur 1 niveau de sous-sol comportant des places de stationnement et des locaux vélos.

7. REALISATION DE LA VENTE

Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique : **31/12/2026**

8. DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

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

Le réservant déclare également que, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai, tel que cela est prévu au paragraphe « DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON » des Conditions Générales, la livraison de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objets du présent contrat interviendra au plus tard à la date du **31/12/2028**.

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

9. NOTAIRE

Les documents caractérisant l'opération sont ou seront déposés au rang des minutes de Maître Jean-Marie GUIBERT (137 NOTAIRES – 137 rue de l'Université – 75007 PARIS), Notaire chargé de recueillir la signature des parties sur l'acte authentique.

Le Réservant :

Le Réservataire :

CONDITIONS PARTICULIERES – TITRE II DU CONTRAT DE RESERVATION

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

2. IDENTIFICATION DES BIENS RESERVES

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

Parking(s) *

Lot n°	Type*	Niveau	Prix TTC (pour mémoire)
			€

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

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

3. PRIX DE VENTE en euros :

	Prix de vente TVA comprise
Logement :	€
Parking :	€
Montant total de l'acquisition TVA comprise :	euros TTC

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

Pour le financement de l'acquisition, il y a lieu d'ajouter aux prix définis ci-avant une provision correspondant aux frais de l'acte de vente, estimés à : _____ € (Hors frais éventuels de prêt et d'hypothèque).

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

4. DEPOT DE GARANTIE :

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

La somme de : **1 500 € (Mille six cents euros)**

Par un virement aux coordonnées suivantes : **FR7340031000010000119462Z08**



Cadre réservé au destinataire du relevé

137 NOTAIRES
137 RUE DE L UNIVERSITE
75007 PARIS

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000119462Z	08
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR7340031000010000119462Z08			
Identifiant International de la banque (BIC)			
CDCGFRPPXXX			

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à tenir inscrits des opérations à votre compte (virements, paiements de mandats, etc.). Son utilisation vous permet le bon enregistrement des opérations en caisse et évite des redondances pour l'encre de l'habitation.

Le réservataire doit en informer la Banque ou le Notaire par courrier (selon modèle joint en annexe) mentionnant son nom, celui du bénéficiaire du virement et le libellé de l'opération comportant l'objet du paiement et la désignation de l'acte (art. R.112-5 nouveau du Code Monétaire et Financier).

Le dépôt de garantie représente un maximum de 5% du montant du prix de vente. Ce dépôt de garantie est déposé sur un compte unique groupant les dépôts des réservataires afférents au même programme immobilier chez le Notaire.

5. FINANCEMENT DE L'ACQUISITION PAR LE RESERVATAIRE

Le Réservataire est informé que :

- a) Le présent contrat entre dans le champ d'application des articles L.313-40, L.313-41, L.341-35 et L.313-42 du Code de la Consommation afférents à la protection et à l'information des emprunteurs dans le domaine de l'immobilier, ce qui est accepté par le Réservataire
- b) En application de ces dispositions, le Réservataire déclare faire le choix entre les propositions ci-après exposées.

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

Organisme(s) prêteur(s) : _____

Prêt d'un montant maximum de : _____ €

Pour une durée minimum de : _____ mois.

Taux nominal d'intérêt maximum : _____ % l'an (hors assurances)

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

Par suite, le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'obtention par le Réservataire au plus tard 45 jours suivant la signature des présentes, du ou des prêts sus-indiqués et de la notification ou remise contre récépissé que le Réservataire fera au Réservant pour chacun des crédits, et d'une acceptation de l'offre émanant du prêteur, dans un délai de plus de dix jours, et parfaitement régulière au sens des articles L.313-24 et L.313-25, L.313-27 et L.313-28 du Code de la Consommation, non susceptible de résolution par application du dernier alinéa des articles L.313-29 à L.313-33 du même Code.

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

Le Réservant :

Le Réservataire :

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

En revanche, si les prêts sont obtenus dans les délais, la condition suspensive sera réalisée et le Réservataire devra déclarer dans le contrat de vente authentique prévu à l'article L.313-53 du Code de la Consommation avoir obtenu de façon définitive, sans résolution possible, la totalité des crédits nécessaires au financement de cette acquisition, et reconnaître en conséquence par une mention manuscrite figurant au contrat de vente qu'il ne peut se prévaloir de la condition suspensive prévue aux articles L.313-41 et L. 341-35 du Code de la Consommation; au surplus, le Réservant ne pourra jamais être mis en demeure de signer un contrat de vente qui inclurait tacitement ou non une telle condition. Les dispositions du présent alinéa constituent, en tant que de besoin, une « clause particulière » du présent contrat.

☐ **PROPOSITION 2** : Le Réservataire déclare qu'il entend, s'il procède à l'acquisition des biens réservés, financer cette acquisition de ses deniers personnels. En conséquence et conformément à l'article L.313-42 du Code de la consommation, relatif à l'information et à la protection des emprunteurs, il appose ci-après de sa main la mention par laquelle il reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un emprunt, il ne pourra se prévaloir des dispositions du chapitre du Code de la Consommation relatif au crédit immobilier.

Le Réservataire déclare qu'il entend, s'il procède à l'acquisition des biens réservés, financer cette acquisition de ses deniers personnels. En conséquence et conformément à l'article L.313-42 du Code de la consommation, relatif à l'information et à la protection des emprunteurs, dispositions de l'article L313-42 du Code de la consommation, le **RESERVATAIRE** doit porter de sa main une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt, il ne peut se prévaloir des dispositions des articles L313-1 et suivants du Code de la consommation. Dans un tel cas, le contrat de réservation n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévu par l'article L. 313-41 du code de la consommation.

Le présent document devant faire l'objet d'une signature sous la forme électronique, il a été décidé d'un commun accord entre les Parties d'apposer ladite mention manuscrite mentionnée à l'article L313-42 du Code de la consommation sur un document séparé aux présentes intitulé « FICHE DE NON-RECOURS A UN PRÊT ».

En conséquence de cette déclaration, dont le Réservant prend acte, les parties conviennent expressément de ce qui suit :

La vente à intervenir, si elle est demandée par le Réservataire, sera conclue sans la condition suspensive de l'obtention d'un prêt.

Le projet d'acte de vente qui sera adressé au Réservataire le moment venu, comportera les dispositions suivantes :

- L'Acquéreur confirmera que le prix de son acquisition est et sera payé sans recours à un prêt et qu'il ne pourra pas se prévaloir des dispositions du Code de la Consommation susvisées.;
- L'Acquéreur devra porter de sa main dans le corps de l'acte, dans les termes fixés par le Notaire qui recevra celui-ci, la mention prévue par l'article L.313-42 du Code de la Consommation , suivie de sa signature.

6. AUTRES CONDITIONS

NOTIFICATIONS ELECTRONIQUES (merci de cocher votre choix ci-après)

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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. A ce titre, en application de l'article L100 du code des postes et communications électroniques, le **RESERVATAIRE** peut choisir d'être notifié par voie électronique.

Le **RESERVATAIRE** doit préciser son choix :

☐ Si acceptée par le **RESERVATAIRE** :

Forme de la notification

Conformément à l'article L100 du code des postes et communications électroniques, le **RESERVATAIRE** sus-désigné autorise tant le **RESERVANT**, **CONSULTIM SUIVI DES VENTES** sus- nommée, que le notaire en charge du programme à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier recommandé électronique à l'adresse suivante (2 adresses distinctes par réservataire de préférence, une seule par exception)

Adresse(s) mail Investisseur 1 :

▪

Adresse(s) mail Investisseur 2 :

▪

Le Réservant :

Le Réservataire :

Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un compte email et un navigateur Web fiables et mis à jour.

Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse email, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications.

Il reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le **RESERVATAIRE** au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

L'attention du RESERVATAIRE est attirée sur le fait que la notification par courrier recommandé électronique se fera par le prestataire AR24, et peut arriver dans ses spams. Il est donc invité à vérifier régulièrement ses spams et/ou ses courriers indésirables provenant de AR24.

☐ Si non acceptée par le **RESERVATAIRE** :

Conformément à l'article L100 du code des postes et communications électroniques, le **RESERVATAIRE** précise ne pas souhaiter que les notifications pour les besoins du dossier lui soient adressées par courrier recommandé électronique.

7. MENTIONS PARTICULIERES

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

Fait à Le En deux exemplaires,

« **LE RESERVANT** »

« **LE RESERVATAIRE** »

Le Réservant :

Le Réservataire :

ANNEXES AU CONTRAT DE RESERVATION

Le Réservant :

Le Réservataire :

Annexe

Conditions générales de réalisation de travaux modificatifs

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

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

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

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

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

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

1 – Modalités des travaux

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

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

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

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

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

2 – Procédure de demande de modifications

Phase 1

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

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

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

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

Phase 2

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

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

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

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

Phase 3

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

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

Fait à **Le**

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

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

ACQUÉREUR 1 _____

ACQUÉREUR 2 _____

ADRESSE _____

137 NOTAIRES

MAITRE JEAN-MARIE GUIBERT
137 RUE DE L'UNIVERSITE
75 007 PARIS

Réservant : SNC VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST

Adresse de la construction : 10 rue Joseph Cussonneau 49 000 ANGERS

Maitre,

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

- Appartement n° :

- Parking n° :

pour un montant total de : _____ €

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

Je vous demande de bien vouloir recevoir le dépôt de garantie dans les conditions prévues par la législation relative aux ventes d'immeuble à construire, sous la forme d'un virement ou d'un chèque en date de ce jour pour un montant de 1 500.00 €.

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

Cette opération de paiement est réalisée en application des dispositions prévues à l'article R112-5 du nouveau Code Monétaire et Financier.

Je vous prie de noter que :

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

1. Elle s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise.
2. Elle sera restituée, sans indemnité de part ni d'autre, au bénéficiaire de la présente réservation, dans les 3 mois de sa demande, dans les cas prévus à l'article R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.
3. Elle sera restituée, le cas échéant, immédiatement, sans indemnité de part ni d'autre, au bénéficiaire de la présente réservation en cas d'usage du droit de rétractation prévu par l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation.
4. Elle sera acquise au Réservant qui ne pourra demander une quelconque indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le Réservataire ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au 2. du présent paragraphe.

Veuillez agréer, Maitre, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait à Le.....

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

Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : DIA-THM00-2601-023
Réalisé par Romain THOMAS
Pour le compte de SMC - DIAGAMTER

Date de réalisation : 10 septembre 2026 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° DDT49/SUAR/PR-AP-2023-015 du 10 juillet 2023

Références du bien

Adresse du bien

10 rue Joseph Cussonneau
49100 Angers

Référence(s) cadastrale(s):
CI0206

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST, Madame Johanne
LELIEVRE

Acquéreur



Synthèses

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRm	Risque minier	prescrit	22/05/2023	non	non	p.6
PPRn	Mouvement de terrain	prescrit	22/05/2023	non	non	p.6
PPRn	Inondation	approuvé	16/10/2009	non	non	p.8
PPRn	Inondation Par une crue (débordement de cours...	révisé	23/02/2021	non	non	p.8
SIS ⁽¹⁾	Pollution des sols	approuvé	18/11/2025	non	-	p.9
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				non	-	p.7

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽²⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 3 - Significatif ⁽³⁾				oui	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpé	Oui	13 sites * à - de 500 mètres

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

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

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

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

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

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

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

Etat des risques complémentaires (Géorisques)		
Risques	Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui <i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui <i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui <i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	Remontées de nappes	Non -
 Installation nucléaire	Non	-
 Mouvement de terrain	Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non -
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	ICPE : Installations industrielles	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>
 Cavités souterraines	Non	-
 Canalisation TMD	Non	-

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

Sommaire

Synthèses	1
Formulaire récapitulatif	5
Localisation sur cartographie des risques	6
Obligations Légales de Débroussaillage	7
Procédures ne concernant pas l'immeuble	8
Déclaration de sinistres indemnisés	11
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	13
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions	14
Annexes	15

SPECIMEN

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 10/09/2026

Parcelle(s) : C10206

10 rue Joseph Cussonneau 49100 Angers

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

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

prescrit

oui ☐ non ☒

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

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

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

approuvé

oui ☐ non ☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation ☐

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Submersion marine ☐

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☐

Mvt terrain-Sécheresse ☐

Séisme ☐

Cyclone ☐

Eruption volcanique ☐

Feu de forêt ☐

autre ☐

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

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

oui ☐ non ☒

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

oui ☐ non ☐

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

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

prescrit

oui ☐ non ☒

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

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

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

approuvé

oui ☐ non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque miniers ☐

Affaissement ☐

Effondrement ☐

Tassement ☐

Emission de gaz ☐

Pollution des sols ☐

Pollution des eaux ☐

autre ☐

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

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

oui ☐ non ☒

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

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

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

approuvé

oui ☐ non ☒

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

prescrit

oui ☐ non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque Industriel ☐

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

Projection ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☒

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*

oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 ☐

zone 2 ☒

zone 3 ☐

zone 4 ☐

zone 5 ☐

Très faible

Faible

Modérée

Moyenne

Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 ☐

zone 2 ☐

zone 3 ☒

Faible

Faible avec facteur de transfert

Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*

oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui ☐ non ☒

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral DCCPAT-2025-1011 du 18/11/2025 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐

oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐

non ☐

zonage indisponible ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

oui ☐ non ☐

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser

oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage

oui ☐ non ☒

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler

oui ☐ non ☐

Parties concernées

Vendeur VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST, Madame Johanne LELIEVRE

à

le

Acquéreur

à

le

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Risque minier

PPRm Risque minier, prescrit le 22/05/2023

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, prescrit le 22/05/2023

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Obligations Légales de Débroussaillage

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

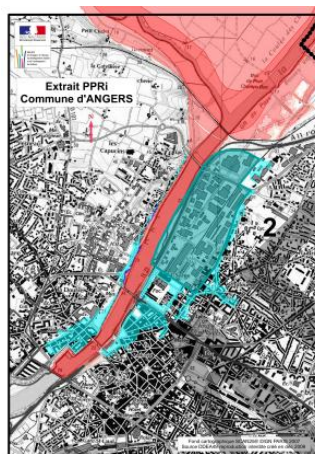
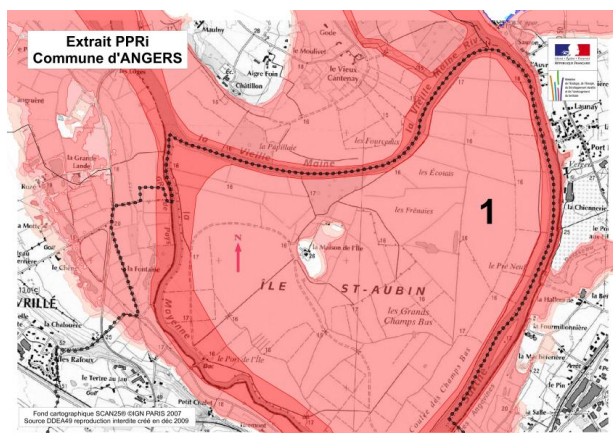
Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.

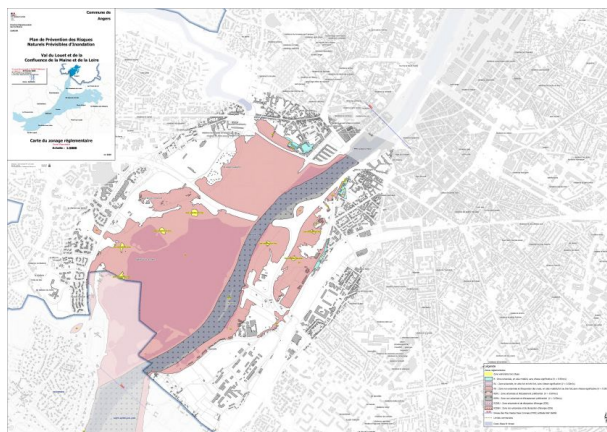
Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

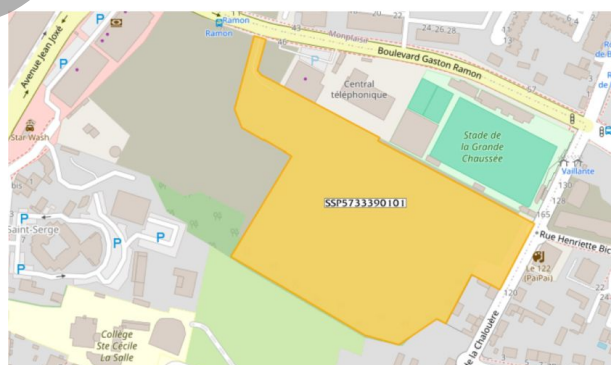
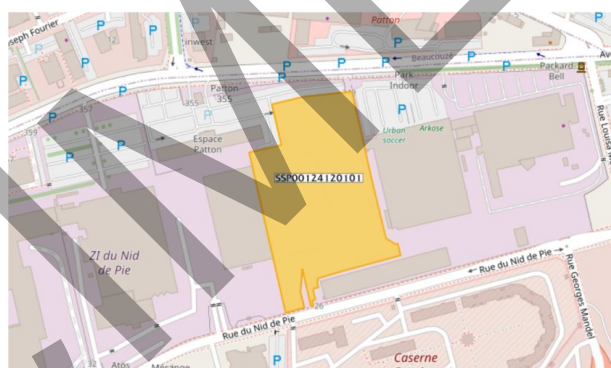
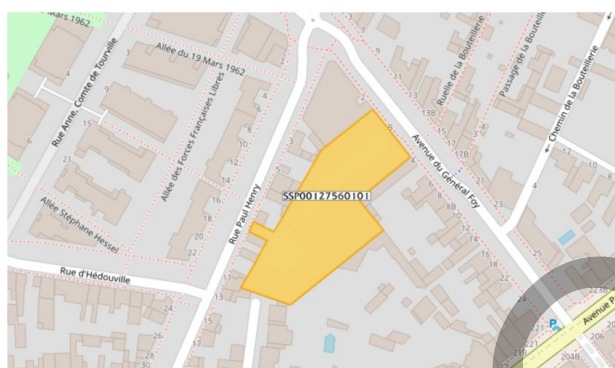
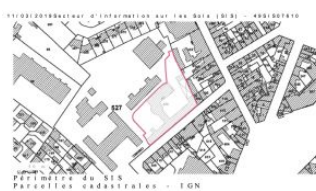
Le PPRn Inondation, approuvé le 16/10/2009



Le PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), révisé le 23/02/2021



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 18/11/2025



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/02/2026	24/02/2026	25/02/2026	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	12/09/2023	12/09/2023	03/11/2023	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	03/05/2023	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/2021	21/06/2021	02/07/2021	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/09/2020	19/09/2020	03/12/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/05/2016	11/05/2016	20/07/2016	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/08/2011	22/08/2011	01/12/2011	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/07/2003	16/07/2003	19/10/2003	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	13/12/2005	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/08/1997	10/08/1997	28/03/1998	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/12/1996	31/08/1998	11/12/1998	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/01/1995	31/01/1995	08/02/1995	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/07/1994	24/07/1994	24/11/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/07/1994	24/07/1994	31/01/1995	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	21/12/1993	15/01/1994	09/07/1994	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1992	30/11/1996	11/10/1997	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1991	17/10/1992	☐

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/01/1988	20/02/1988	21/04/1988	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/04/1983	16/04/1983	18/05/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	13/01/1983	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Angers - Maine-et-Loire

Commune : Angers

Adresse de l'immeuble

10 rue Joseph Cussonneau
Parcelle(s) : CI0206
49100 Angers
France

Établi le :

Acquéreur :

Vendeur :

VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST, Madame
Johanne LELIEVRE

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	☐

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

Prescriptions de travaux

Aucun

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 10/09/2026 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDT49/SUAR/PR-AP-2023-015 en date du 10/07/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8
- Le risque Radon (niveau : significatif)

Sommaire des annexes

Arrêté Préfectoral départemental n° DDT49/SUAR/PR-AP-2023-015 du 10 juillet 2023

Cartographies :

- Cartographie réglementaire des procédures PPRm Risque minier, prescrit le 22/05/2023 ; PPRn Mouvement de terrain, prescrit le 22/05/2023
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

À titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires

Arrêté Préfectoral N° DDT49/SUAR/PR-AP-2023-015

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

Le préfet de Maine-et-Loire
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre national du Mérite,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le décret n°2022-1289 du 1^{er} octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques ;

Vu le décret du 28 octobre 2020 portant nomination de M. Pierre ORY en qualité de Préfet de Maine-et-Loire ;

Vu le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action de l'État dans les régions et départements ;

Vu les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs respectivement, à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

Vu l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition d'un nouveau modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels, miniers et technologiques et des états de reconnaissance de catastrophe naturelle ou technologique ;

Vu l'arrêté préfectoral DDT-SUAR/PR n°2020-03 en date du 18 février 2020 portant identification des communes concernées par l'information acquéreurs / locataires (IAL) ;

Considérant la suppression du titre III de l'article 125-5 du Code de l'environnement par le décret n°2022-1289 du 1^{er} octobre 2022 susvisé ;

Considérant, par suite, qu'un état des risques est valide s'il respecte les dispositions en vigueur des articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du Code de l'Environnement ;

Considérant, dès lors, qu'il n'est plus nécessaire de promulguer un arrêté préfectoral relatif à la liste des communes où s'applique l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, et concernant l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs ;

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires de Maine-et-Loire ;

ARRÊTE

Article 1^{er} :

L'arrêté préfectoral **DDT-SUAR/PR n°2020-03 du 18 février 2020** portant sur l'identification des communes concernées par l'information acquéreurs/locataires (IAL) **est abrogé** ainsi que les dossiers communaux d'information y afférents.

Article 2 :

Les informations actualisées en fonction de l'évolution des éléments nécessaires à l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques, sont disponibles sur le site national « géorisques », sous le lien suivant : <https://www.georisques.gouv.fr/> et le formulaire « état des risques » peut être généré en ligne avec le nouvel outil **ERRIAL**, sous le lien suivant : <https://erial.georisques.gouv.fr>

Article 3 :

De plus amples informations sur les risques naturels et technologiques sont fournies sur le site internet des services de l'État de Maine-et-Loire à l'adresse suivante : <https://www.maine-et-loire.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques>

Article 4 : Mesures de notification et de publicité

- Le présent arrêté sera notifié aux maires des communes concernées et au président de la chambre départementale des notaires.
- Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture de Maine-et-Loire, dans un journal du département de Maine-et-Loire, et affiché dans les mairies et dans les établissements publics de coopération intercommunale concernés pendant une durée d'un mois au minimum.

- Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat des maires et des présidents des établissements publics concernés.
- Le présent arrêté ainsi que les dossiers communaux d'information seront accessibles sur le site internet des services de l'État dans le Maine-et-Loire.

Article 5 : Exécution

La secrétaire générale de la Préfecture de Maine-et-Loire, les maires des communes concernées, les sous-préfets de Cholet, Saumur et Segré-en-Anjou-Bleu, le directeur départemental des Territoires et la directrice de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Angers, le 10 JUIL. 2023


Pierre ORY

Pièces annexées :

- Arrêté préfectoral DDT-SUAR/PR n°2020-03 du 18 février 2020



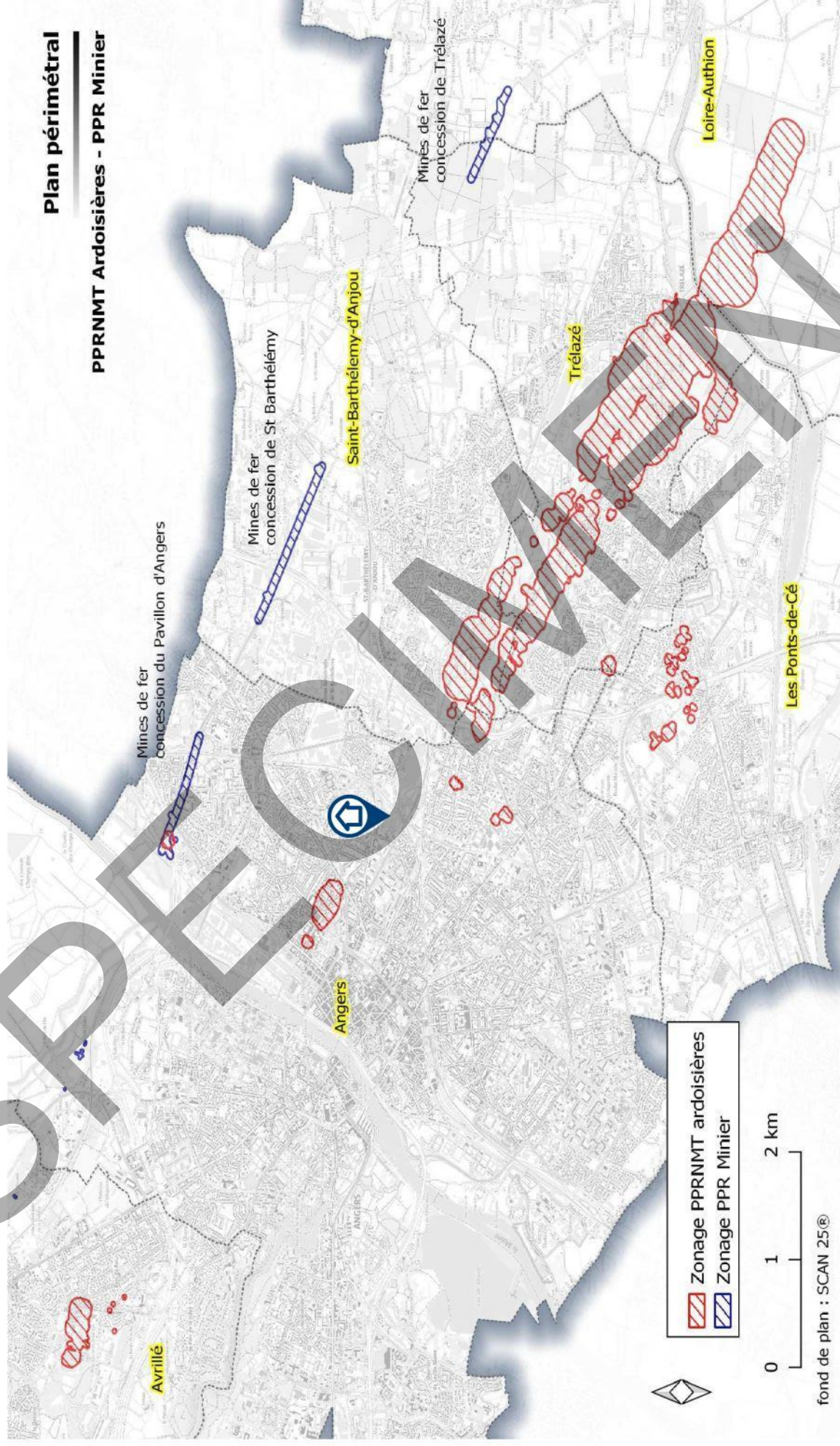
**PRÉFET
DE MAINÉ-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Périmètres des 2 PPR

Plan périmétral

PPRNMT Ardoisières - PPR Minier



fond de plan : SCAN 25®

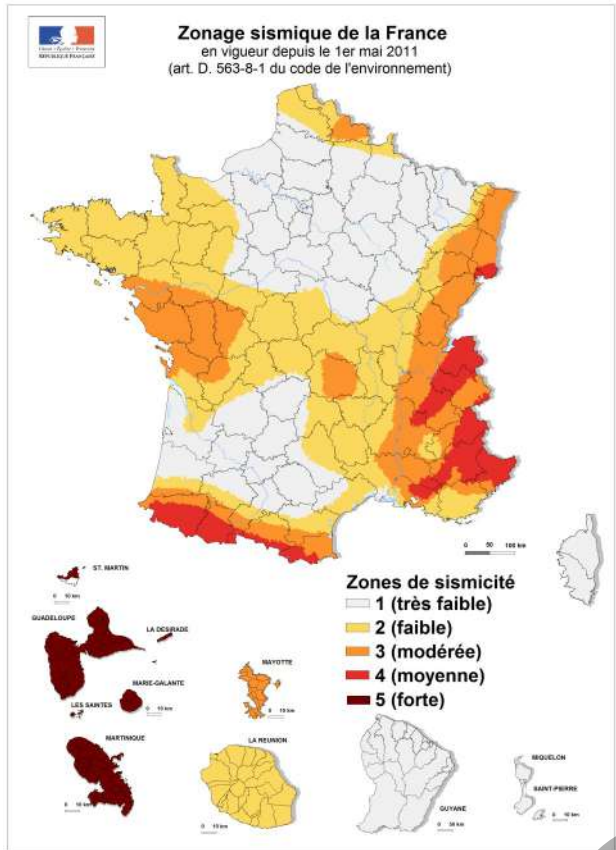
Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)



Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence		Eurocode 8		
IV		Aucune exigence		Eurocode 8		

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

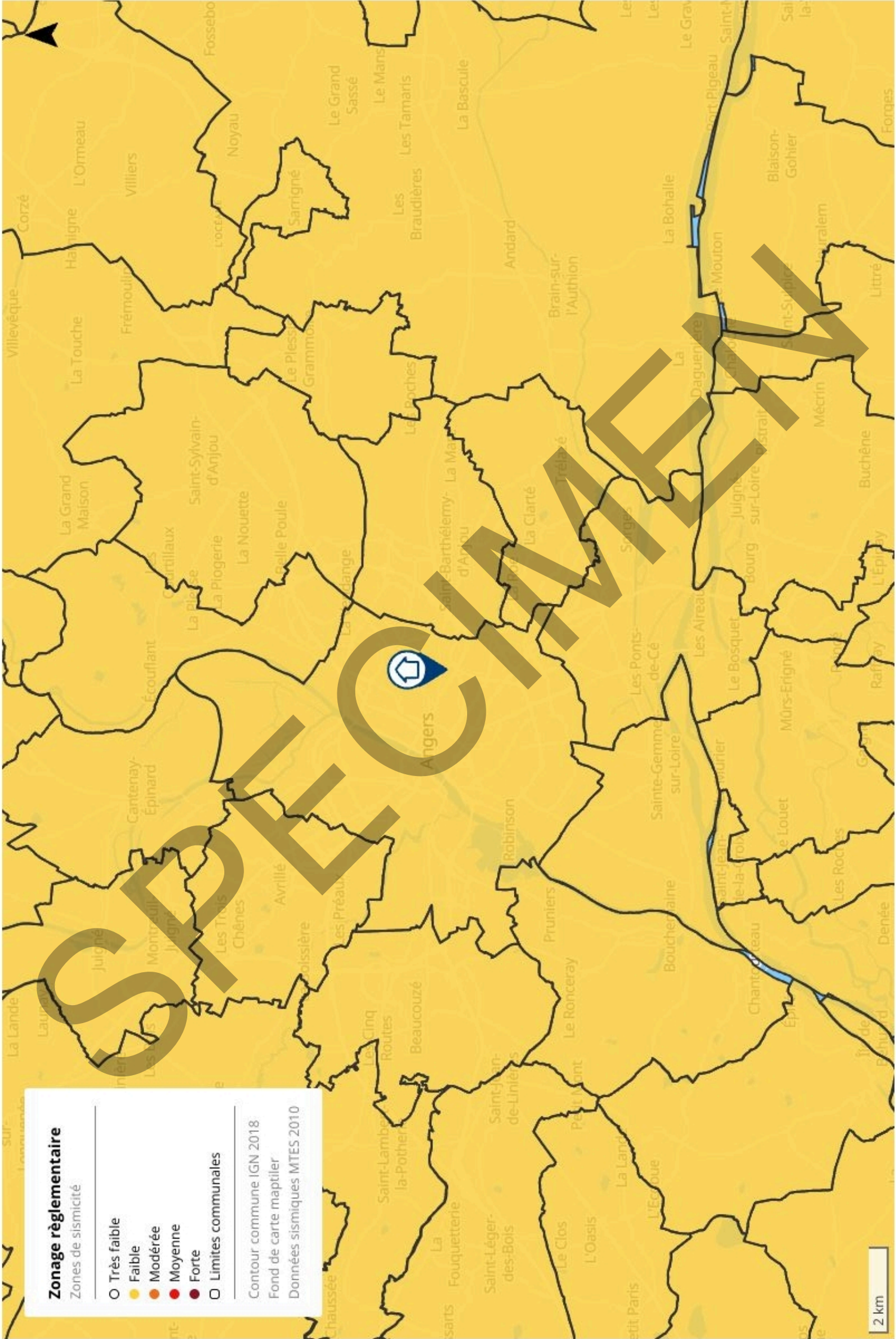
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

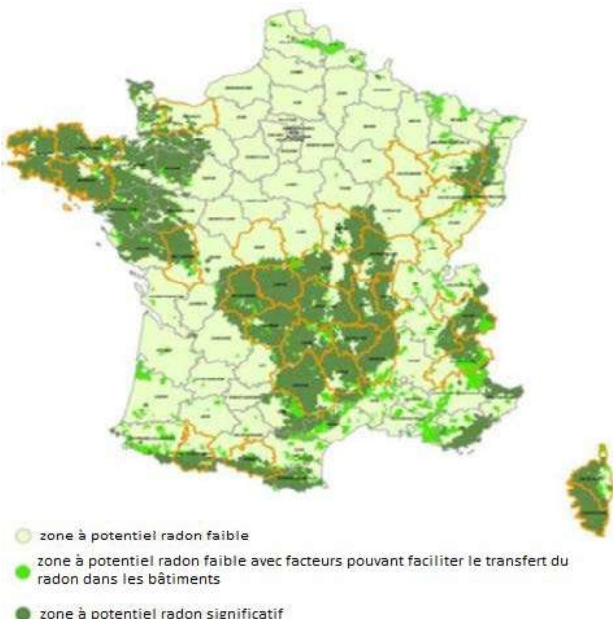
Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.**

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

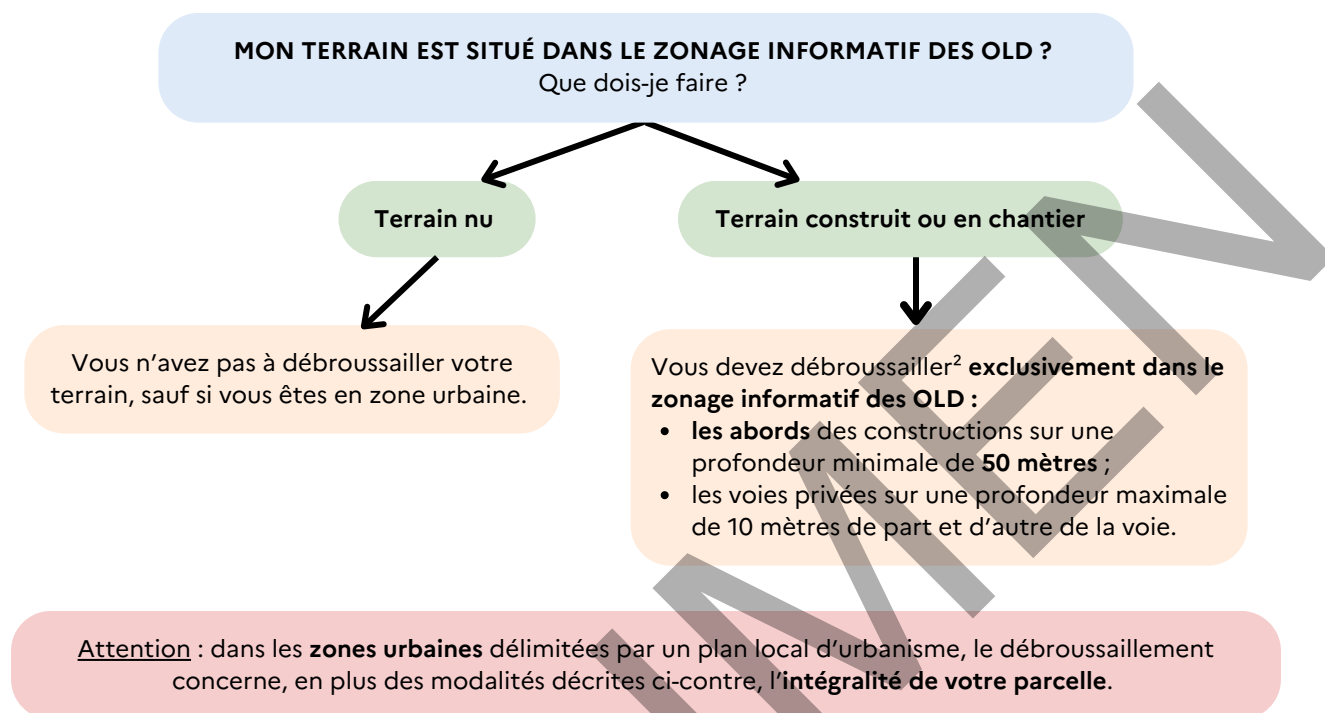
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

¹ Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-legales-de-debroussailement>



Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussailement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussailement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussailement sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

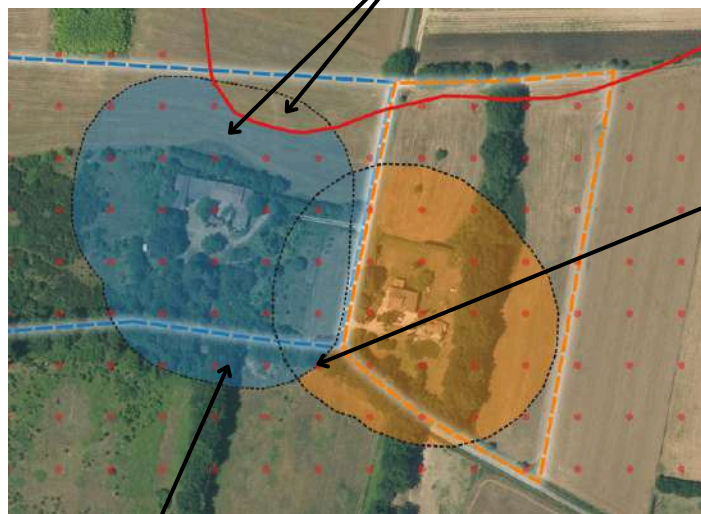
- informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([departementexpertises2018.wimi.pro/shared/#/folder/0ed1c384746c27beeccca93aee2220f8958a76d14334b40630605e49fc248959](https://www.departementexpertises2018.wimi.pro/shared/#/folder/0ed1c384746c27beeccca93aee2220f8958a76d14334b40630605e49fc248959)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussailement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussailement.

³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaile les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en **priorité au propriétaire de la zone de superposition**.

Si la superposition concerne une **parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD** elle-même, **chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle**.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine**.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

Jedebroussaille.gouv.fr

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SPECIMEN

NOTICE DESCRIPTIVE

NOTICE DESCRIPTIVE

EPURE
Angers

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

VINCI IMMOBILIER
GRAND OUEST

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DU PROJET	5
PRESENTATION DU PROGRAMME	5
EXIGENCES PERFORMANCIELLES ET NORMATIVES	5
1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE	6
1.1 INFRASTRUCTURE	6
1.2 MURS ET OSSATURE	6
1.3 PLANCHERS	7
1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION	8
1.5 ESCALIERS	8
1.6 CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION	8
1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	9
1.8 TOITURES	9
2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	11
2.1 SOLS ET PLINTHES	11
2.2 REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES)	11
2.3 PLAFONDS (SAUF PEINTURES ET TENTURES)	12
2.4 MENUISERIES EXTERIEURES	12
2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE	12
2.6 MENUISERIES INTERIEURES	13
2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS	14
2.8 PEINTURE, PAPIERS, TENTURES	14
2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS	15
3. ANNEXES PRIVATIVES	23
3.1 CAVES, CELLIERS, GRENIERS	23
3.2 BOX ET PARKINGS COUVERTS	23
3.3 PARKINGS EXTERIEURS	23
4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES	24
4.1 HALLS D'ENTRÉE DES IMMEUBLES	24
4.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGE	25
4.3 CIRCULATION DU SOUS-SOL	26
4.4 CAGES D'ESCALIERS	26
4.5 LOCAUX COMMUNS	27
4.6 LOCAUX SOCIAUX	28
4.7 LOCAUX TECHNIQUES	28
4.8 CONCIERGERIE	29
5. EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES	30
5.1 ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES	30
5.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE SANITAIRE	30
5.3 TELECOMMUNICATIONS	31
5.4 RECEPTION – STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES	31
5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX	31

5.6 ALIMENTATION EN EAU	31
5.7 ALIMENTATION EN GAZ	32
5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE	32
6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	33
6.1 VOIRIE ET PARKING	33
6.2 CIRCULATIONS DES PIETONS	33
6.3 ESPACES VERTS	33
6.4 AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS	33
6.5 ECLAIRAGE EXTERIEUR	34
6.6 CLOTURES	34
6.7 RESEAUX DIVERS	34

GENERALITES

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

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

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

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

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

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

Les hauteurs d'allèges portées sur les plans sont susceptibles de légères variations.

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

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

Dans le parking, il pourra être constaté de l'humidité, des suintements, voire des infiltrations d'eau sur certaine paroi.

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

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte et le Maître d'ouvrage, dans le respect du Permis de Construire et en accord avec les différents services administratifs impliqués.

PRÉSENTATION DU PROJET

PRESENTATION DU PROGRAMME

SITE

La présente opération immobilière est située à ANGERS sur l'ancien site de filature SOFICA aux rues Cussonneau, Larevellière et Avenue Montaigne. Le site s'étend sur une parcelle de 4,5 hectares.

PROGRAMME

Construction d'un ensemble immobilier comprenant :

- 115 logements répartis en 3 bâtiments et 3 cages.
- 94 places de stationnement en sous-sol.
- Une sous-station au sous-sol
- Des locaux vélos en sous-sol
- Des locaux techniques (transformateurs,...) au niveau rez-de-chaussée et en toiture.
- Pas de caves

EXIGENCES PERFORMANCIELLES ET NORMATIVES

CERTIFICATION

Cette opération n'aura pas de certification spécifique.

LABEL

Sans objet.

ELECTRICITE

Conforme à la Norme C15-100.

STATIONNEMENT EN SOUS-SOL ET EN RDC ET EN EXTERIEURS

Les places de stationnement seront conformes à la norme NF P 91-120.

1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 FOUILLES

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

1.1.2 FONDACTIONS

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

1.2 MURS ET OSSATURE

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

1.2.1 MURS DES SOUS-SOLS

1.2.1.1 Murs périphériques

Les murs périphériques seront réalisés en béton armé, maçonnerie d'agglomérés, pieux sécants ou parois projetées.

Structure relativement étanche selon NFP 11-221-1 avec cunette de récupération des éventuelles eaux de suintement si nécessaire, sous-sol inondable au-delà de la cote de crue décennale.

Finition brute de parement.

1.2.1.2 Murs de refends

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

1.2.2 MURS DE FAÇADES (AUX DIVERS NIVEAUX)

Les murs des façades seront réalisés en béton armé, ou en maçonneries de briques, de parpaings, ou autre.
Type et coloris des revêtements de façade selon les plans du Permis de Construire et choix de l'Architecte.
Les façades pourront être traitées partiellement avec des finitions ou matériaux différents.

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

1.2.3 MURS PIGNONS

Prestation identique à celle décrite à l'article 1.2.2.

1.2.4 MURS MITOYENS

Sans objet

1.2.5 MURS EXTERIEURS DIVERS (LOGGIA-S-SECHOIRS)

Prestation identique à celle décrite à l'article 1.2.2.

1.2.6 MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX (REFENDS)

Prestation identique à celle décrite à l'article 1.2.2.

1.2.7 MURS OU CLOISONS SEPARATIFS

Entre deux locaux privatifs :

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

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

Entre locaux privatifs et autres locaux :

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

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

1.3 PLANCHERS

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

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

1.3.1 PLANCHERS SUR ETAGE COURANT,

Dalle pleine de béton armé coulée en place ou préfabriquée type prédalles, en bois, en mixte bois-béton ou bois-métal-béton, ...

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

1.3.2 PLANCHERS SOUS TERRASSE

Dalle pleine de béton armé coulée en place ou préfabriquée type prédalles, en bois, mixte bois-béton ou bois-métal-béton, ...

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

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

1.3.3 PLANCHERS SUR LOCAUX COLLECTIFS, SOCIAUX, TECHNIQUES, COMMERCE, ENTREES, CIRCULATIONS ET LOCAUX DIVERS CHAUFFES

Dito article 1.3.1.

1.3.4 PLANCHERS SUR LOCAUX NON CHAUFFES OU OUVERTS

Dito article 1.3.1.

Isolant thermique prévu rapporté en sous face ET/OU en chapes thermo-acoustiques d'épaisseur suivant réglementation et étude thermique.

1.3.5 PLANCHERS BALCONS ET LOGGIA

Dalle pleine de béton armé coulée en place ou préfabriquée type prédalles, en bois, en métal ou en mixte.

Finition béton brut, sous face béton brut.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 ENTRE PIECES PRINCIPALES

Les cloisons de distribution intérieures des logements seront réalisées en cloisons sèches de type PLACOSTIL 72/48, épaisseur 72mm, constituées de 2 plaques de plâtre BA 13, fixées sur une ossature métallique. Isolant à prévoir entre chambre et pièce de vie.

1.4.2 ENTRE PIECES PRINCIPALES ET PIECES DE SERVICE

Dito article 1.4.1

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

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

1.4.3 CLOISONS DES GAINES TECHNIQUES

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

1.5 ESCALIERS

1.5.1 ESCALIERS

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

1.5.2 ESCALIERS DE SECOURS

Dito 1.5.1

1.5.3 ESCALIERS PRIVATIFS (DESSERTE INTERIEURE DES DUPLEX)

Sans objet.

1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1 CONDUITS DE FUMEE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Les conduits de fumées seront réalisés par conduits maçonnés, panneaux composites à base de plâtre ou carreaux de plâtre, suivant la réglementation en vigueur.

1.6.2 CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

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

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

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

1.6.3 CONDUITS D'AIR FRAIS

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

1.6.4 CONDUITS DE FUMEE DE CHAUFFERIE

Sans objet

1.6.5 VENTILATION HAUTE DE CHAUFFERIE

Sans objet

1.6.6 CONDUITS DE FUMEE DE CHAUFFERIE

Sans objet

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 CHUTES D'EAUX PLUVIALES

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

1.7.2 CHUTES D'EAU USEES

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

1.7.3 CANALISATIONS EN SOUS-SOL

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

1.7.4 BRANCHEMENT A L'EGOUT

Raccordement au réseau public conforme aux spécifications de la Ville.

1.8 TOITURES

1.8.1 CHARPENTES, COUVERTURES ET ACCESSOIRES

Charpente par fermettes industrielles ou traditionnelles reposant sur structure en béton armé ou briques creuses ou maçonnerie.

Isolation dans combles par laine de verre d'épaisseur suivant calcul thermique.

Couverture des logements collectifs de type bac acier nervuré posé sur charpente bois - Finition laquée teinte au choix de l'architecte.

Récupération des eaux pluviales provenant des toitures par gouttières pendantes et descentes d'eaux extérieures en PVC ou en zinc selon les plans de façade de l'Architecte et conformément au permis de construire.

1.8.2 ETANCHEITE ET ACCESSOIRES

Terrasses jardin :

Sans objet

Terrasses accessibles :

Etanchéité des terrasses accessibles privatives des logements en étage par bitume élastomère, protection par dalles gravillonnées/céramiques.

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

Terrasses non accessibles :

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

Etanchéité autoprotégées.

Balcons et loggias :

Loggias au droit de partie habitable (dito art. Terrasses accessibles).

Loggia sur volume non construit et balcons : béton brut ou dalles gravillonnées/céramiques. Sous face en béton brut.

1.8.3 SOUCHES DE CHEMINEES, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

Souches en béton, maçonnées, PVC, ou tôle avec habillages enduit ou peinture ou brut suivant projet de l'Architecte. Pour traversées des divers conduits de ventilation et d'évacuations cités à l'article 1.6 et 1.7.

SPECIMEN

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 SOLS ET PLINTHES DES PIECES PRINCIPALES

2.1.1.1 Séjour, y compris intérieur des placards ouvrant sur cette pièce

Revêtement de sol PVC en lès de chez GERFLOR ou similaire, coloris au choix de l'acquéreur parmi les références sélectionnées par Vinci Immobilier. Plinthes medium (ou bois) à peindre ou mélaminée blanches.

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

Dito 2.1.1.1

2.1.2 SOLS ET PLINTHES DES PIECES DE SERVICE

2.1.2.1 Sol et plinthes des pièces humides (cuisines, kitchenettes)

Dito 2.1.1.1

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

Dito 2.1.1.1

2.1.3 SOLS ET PLINTHES DES ENTREES ET DEGAGEMENTS

Dito 2.1.1.1

2.1.4 SOL DES BALCONS, LOGGIAS ET SECHOIRS

Les balcons, loggias et séchoirs non abrités recevront une protection d'imperméabilisation à la jonction seuil/balcon ou une étanchéité générale.

Le sol des balcons, loggias et séchoirs sera de type : brut ou dalle gravillonnée/céramique sur plot

2.1.5 BARRES DE SEUILS

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

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

2.2.1 REJETEMENTS MURAUX DES PIECES DE SERVICE

2.2.1.1 Cuisines – Kitchenettes

➤ Cuisine :

- Il n'est pas prévu la mise en place de meuble évier, par conséquent, aucun revêtement mural ne sera mis en œuvre.

2.2.1.2 Salles de bains – salles d'eau

Faïence format rectangulaire ou similaire.

Localisation :

Au droit de la baignoire ou du receveur de douche

Hauteur : hauteur d'huissier sur baignoire et douche

Tablier de baignoire, socle du receveur de douche et paillasse de douche traités en carreau de plâtre hydrofuge ou WEDI revêtu sur la face visible de la même faïence ou tablier en stratifié blanc.

2.2.2 REVETEMENTS MURAUX DANS AUTRES PIECES

Prestation sans objet.

2.3 PLAFONDS (SAUF PEINTURES ET TENTURES)

2.3.1 PLAFONDS DES PIECES INTERIEURES

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

2.3.2 PLAFONDS DES SECHOIRS A L'AIR LIBRE

Sans objet.

2.3.3 PLAFONDS DES LOGGIAS

Béton armé ragréé ou non.

2.3.4 SOUS-FACES DES BALCONS

Béton armé ragréé ou non.

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES PRINCIPALES

- Menuiseries : en PVC blanc. Fenêtres et portes-fenêtres ouvrants à la française suivant plans de vente.
- Toutes les menuiseries seront équipées de double vitrage isolant thermique et acoustique dont les caractéristiques sont définies par la note acoustique et les calculs thermiques du bureau d'étude spécialisé en fonction de leur localisation.

2.4.2 MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES DE SERVICE

Menuiseries de mêmes caractéristiques que pour les pièces principales. Vitrage en verre translucide dans les salles de bains et salles d'eau, selon plan de vente.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

2.5.1 PIECES PRINCIPALES

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

Par volets roulants PVC à tringle oscillante manuelle ou commande électrique filaire/radio selon plans de vente. Enroulement dans un coffre type monobloc intégré à la menuiserie.

2.5.2 PIECES DE SERVICE

Description identique à l'article 2.5.1 ci-avant.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 HUISSERIES ET BATIS

2.6.1.1 Huisserie des portes intérieures de distribution :

Les huisseries seront de type métallique OU en bois.

2.6.2 PORTES INTERIEURES

2.6.2.1 Portes de distribution :

Les portes intérieures seront alvéolaires à parement isoplane, peintes en blanc ou laquées usine.

2.6.2.2 Fermeture :

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

2.6.2.3 Quincaillerie :

Garniture de porte sur plaque de type Esquisse des Ets BRICARD ou équivalent.

2.6.2.4 Butée de porte :

Butée de porte en aluminium.

2.6.3 IMPOSTES EN MENUISERIES

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

2.6.4 PORTES PALIERES

2.6.4.1 Portes palières intérieures :

Les portes d'entrée intérieures seront du type bloc porte anti-effraction Axiome BP1 de chez HUET ou équivalent (certifiée A2P), dimensions suivant plan. Le parement extérieur sera lisse. Le bloc-porte sera peint en blanc ou stratifié blanc côté intérieur, couleur extérieure selon projet de Décoration.

Seuil à la suisse avec joint iso phonique incorporé.

2.6.4.2 Portes palières extérieures (coursives) :

Sans objet

2.6.4.3 Serrure de porte palière :

Serrure 3 points à larder A2P, fournie avec cylindre de type Octal des Ets BRICARD ou équivalent.

2.6.4.4 Quincaillerie :

Béquille sur rosace ou sur plaque.

2.6.4.5 Butée de porte :

Butées de portes en demie lune ou cylindrique.

2.6.5 PORTES DE PLACARDS

2.6.5.1 Ouvrantes

Les façades des placards de largeur inférieure à 90cm de large seront pivotantes :

2.6.5.2 Coulissantes

Les façades des placards de largeur supérieure à 90 cm de large seront coulissantes :

2.6.5.3 Equipement intérieur :

Sans objet

2.6.5.4 Gainex GTL :

Bac métallique encastré de marque Atole ou équivalent.

2.6.6 PORTES DE LOCAUX DE RANGEMENT

Prestation décrite à l'article 2.6.2.1

2.6.7 MOULURES ET HABILLAGES DES PORTES PALIERES

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

2.6.8 OUVRAGES DIVERS

Sans objet.

2.6.9 ESCALIERS DES LOGEMENTS DUPLEX

Sans objet.

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

2.7.1.1 Garde-corps extérieurs

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

- garde-corps métallique thermolaqué en usine ou galva à barreaudages ou recevant une tôle perforée ou un remplissage d'un vitrage.
- garde-corps en béton recevant une peinture ou un enduit

2.7.1.2 Garde-corps escaliers des parties communes

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

2.7.2 GRILLES DE PROTECTION DES BAIES

Sans objet.

2.7.3 OUVRAGES DIVERS

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

2.8 PEINTURE, PAPIERS, TENTURES

2.8.1 PEINTURES EXTERIEURES ET VERNIS

2.8.1.1 Sur menuiseries

Sans objet.

2.8.1.2 Sur fermetures et protections

Sans objet.

2.8.1.3 Sur serrurerie

Suivant finition choisie par l'architecte.

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

Sans objet.

2.8.2 PEINTURES INTERIEURES

2.8.2.1 Sur Menuiseries

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

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

2.8.2.2 Sur Murs

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

Coloris : blanc.

2.8.2.3 Sur Plafonds

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

Coloris : blanc.

2.8.2.4 Sur Canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

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

2.8.3 PAPIERS PEINTS

2.8.3.1 Sur murs

Prestation sans objet.

2.8.3.2 Sur plafonds

Prestation sans objet.

2.8.4 TENTURES (TISSUS, TOILES PLASTIFIEES, ETC.)

2.8.4.1 Sur murs

Prestation sans objet.

2.8.4.2 Sur plafonds

Prestation sans objet.

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 EQUIPEMENTS MENAGERS

2.9.1.1 Bloc évier, robinetterie

2.9.1.1.1 Kitchenette des studios

Sans objet.

2.9.1.1.2 Cuisine des autres logements

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

2.9.1.2 Appareils et mobiliers

Prestation décrite à l'article 2.9.1.

2.9.1.3 Evacuation des déchets

Sans objet.

2.9.1.4 Armoire sèche-linge

Prestation sans objet.

2.9.2 EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

2.9.2.1 Distribution d'eau froide

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

2.9.2.2 Distribution d'eau chaude sanitaire collective et comptage

Pour tous les logements hors T1 :

La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par le réseau de chaleur urbain, via une sous-station située au rez-de-chaussée de la résidence, et raccordé dans chaque logement à un Module Thermique d'Appartement MTA – ou à un collecteur. (Localisation suivant plans de vente).

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

2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude sanitaire individuelle

Pour les T1 : La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par ballon ECS électrique selon étude thermique. Elles seront disposées selon les dispositions des plans de vente

2.9.2.4 Evacuations

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

2.9.2.5 Distribution du gaz

Sans objet.

2.9.2.6 Branchements en attente

Attentes pour machines à laver le linge et/ou vaisselle disposées en cuisine ou en salle de bains ou WC ou cellier pour lave-linge suivant la disposition du plan de vente, à raison d'une attente pour les T1 et T2 et de deux attentes pour les autres logements, comprenant :

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

2.9.2.7 Appareils sanitaires

2.9.2.7.1 Baignoires / Douches :

Pour les salles de bain, baignoire 170x70 cm de type Ulysse des Ets Ideal Standard/Porcher ou équivalent.

Pour les salles d'eau : receveur de douche à poser ou à encastrer de type Ulysse des Ets PORCHER ou équivalent. Dimensions du receveur selon plan Architecte.

Les receveurs de douche seront posés avec un ressaut de 2 cm. les mesures conservatoires sont prises afin de pouvoir réaliser une douche 0 ressaut dans le cadre de travaux modificatifs accessibilité réalisés à posteriori de la livraison.

2.9.2.7.2 WC :

Pack WC avec abattant de type Noe de chez Porcher ou équivalent.

2.9.2.7.3 Lave-mains / Lavabos :

Sans objet.

2.9.2.7.4 Pare-douche / Pare-bain :

Pare-douche en verre de type Tipica des Ets IDEAL STANDARD ou équivalent. Dimension et configuration selon plans de vente.

Pare-bain : sans objet.

2.9.2.7.5 Meubles de salles-de-bains :

Meuble de chez CHENE VERT ou équivalent, 1 ou 2 vasques selon le plan de vente + portes avec miroir toute hauteur et applique LED.

2.9.2.8 Robinetterie

2.9.2.8.1 Sur baignoires :

Mitigeur bain/douche mural de la gamme Ulysse de chez Porcher ou équivalent.

2.9.2.8.2 Sur douches :

Mitigeur de douche mural de la gamme Ulysse de chez Porcher ou équivalent.

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

Les lavabos/plans vasques seront équipés d'un mitigeur de la gamme Ulysse des Ets Ideal Standard/Porcher ou équivalent.

2.9.2.9 Accessoires divers

2.9.2.9.1 Robinets de puisage extérieurs

Sans objet

2.9.3 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

2.9.3.1 Type d'installation

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

2.9.3.2 Puissance à desservir

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

2.9.3.3 Equipement de chaque pièce

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

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

Équipement conforme à la réglementation en vigueur (Norme C15-100 Amendement 5).
Sorties de fils pour les centres et les appliques avec dispositif de connexion et sa fiche douille.

Pièces	Points lumineux et commandes	Prises de courant	PC Spécialisées / Autres	Communication RJ 45 (Tel & TV)
Entrée fermée	1 PL en plafond en simple ou double allumage	1 PC si S > 4 m ²	SO	SO
Entrée ouverte sur séjour	SO	SO	SO	SO
Séjour	1 PL en plafond en simple ou double allumage ou télérupteur	(déduction de 8 m ² au séjour si cuisine ouverte)	SO	2 à proximité de la PC double 16 A et de l'emplacement prévu pour les équipements audiovisuels
		Séjour <= 28 m ² : 1 PC 16 A par tranche de 4 m ² avec un minimum de 5 PC dont une à proximité de l'interrupteur		
		Séjour > 28 m ² : minimum de 7 PC dont une à proximité de l'interrupteur		
		+ 1PC double 16 A supplémentaire destinée aux usages multimédia, positionnées par défaut dans le séjour		

Chambre de l'unité de vie	1 PL en plafond en simple allumage	4 PC 16A réparties sur la périphérie dont une à proximité de la commande d'éclairage et une contiguë à la prise multimédia	SO	1 à proximité d'une prise 16 A et de l'emplacement prévu pour les équipements audiovisuels
Autres chambres	1 PL en plafond en simple allumage	3 PC 16A réparties sur la périphérie de la pièce	SO	1 à proximité d'une prise 16 A et pour la chambre 2 uniquement
WC de l'unité de vie	1 PL en plafond en simple allumage	1 PC 16 A à proximité de l'interrupteur	SO	SO
Circulations & dégagement	1 PL en plafond en simple, double allumage ou télérupteur	1 PC 16 A	SO	SO
autres locaux > 4m²(dressing, cellier, second WC, ...)	1 PL en plafond ou en applique (DCL) en simple allumage	1 PC 16 A	SO	SO
Salle de bains de l'unité de vie	1 PL en plafond ou en applique (DCL) en simple allumage	1 PC 16 A à proximité de l'interrupteur et 1 PC 16 A hors volume de protection	1 PC pour LL/SL possible hors volume 0, 1, 2 1 alimentation sur sortie de câble 16A+T pour sèche serviette (dans le cas d'un sèche-serviettes électrique).	SO
Salle d'eau	1 PL en plafond ou en applique (DCL) en simple allumage	1 PC 16 A hors volume de protection	1 PC pour LL/SL possible hors volume 0, 1, 2 1 alimentation sur sortie de câble 16A+T pour sèche serviette (dans le cas d'un sèche-serviettes électrique).	SO
Cuisine	1 PL en plafond + 1 PL en applique (uniquement pour cuisine > 4m²) et en simple allumage	6 PC dont 4 au dessus du plan de travail (interdit au dessus de l'évier, feux et plaque de cuisson). Et dont une à proximité de l'interrupteur + 1 alimentation pour la hotte Si S < 4 m², 3 PC	1 circuit 32 A et 3 circuits 16 A avec prises pour LL, LV, Four	SO

Cuisine des T1	1 PL en plafond en simple allumage	si S < 4 m ² , 3 PC	nombre de prises spécialisées adapté à l'équipement fourni, sinon 3 circuits spécialisés 1 X 32 A + 2 X 16 A maximum	SO
Entrée principale ou secondaire extérieure	1 PL par entrée principale ou de service	SO	SO	SO
Terrasses et balcons	SO	SO		

En complément il est prévu :

Interphonie sur appareil mobile.

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

2.9.3.4 Sonnerie de porte palière

Sonnerie palière, dans l'entrée de chaque appartement commandé par bouton poussoir porte-étiquettes disposé sur le palier.

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

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

2.9.4 CHAUFFAGE, CHEMINEES, VENTILATIONS :

2.9.4.1 Type d'Installation

Le chauffage sera assuré par une production de type chauffage urbain collectif. Chauffage collectif, via une sous-station située au rez-de-chaussée de la résidence, et raccordé dans chaque logement à un Module Thermique d'Appartement (MTA) ou à un collecteur (Localisation suivant plans de vente).

Selon étude thermique.

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

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

2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur

2.9.4.3.1 Sèche-serviette

- Les salles de bains, salles d'eau seront équipés d'un radiateur sèche-serviette à eau chaude ou électrique.
- Calcul de la puissance des appareils suivant étude thermique et du type de logement

2.9.4.3.2 Radiateurs :

- Tous les logements hors T1 : un équipement de chauffage à eau chaude collectif, positionné dans les pièces principales. Le logement sera équipé d'un programmeur et les radiateurs sont équipés de têtes thermostatiques (sauf un).

2.9.4.3.3 Convecteurs :

Pour les T1 : Chauffage électrique suivant étude thermique.

Logements équipés :

- d'un programmeur régulateur conforme à la RE 2020
- de convecteur horizontal de type INTHYS de chez NEOMITIS ou équivalent.

Calcul de la puissance des appareils suivant étude thermique et du type de logement

2.9.4.3.4 Chauffage par vecteur air :

Sans objet.

2.9.4.4 Conduits de fumée

Sans objet.

2.9.4.5 Conduits et prises de ventilation

Pour les logements :

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

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

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

2.9.4.6 Conduits et prises d'air frais

Sans objet.

2.9.5 EQUIPEMENT INTERIEUR DES PLACARD ET PIECES DE RANGEMENT :

2.9.5.1 Placards

Prestation décrite à l'article 2.6.5.3.

2.9.5.2 Pièces de rangement

Prestation décrite à l'article 2.6.6.

2.9.6 EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATIONS

2.9.6.1 Réseau

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

La résidence sera raccordée au réseau de communication.

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

2.9.6.2 Prises de communication

Prestation décrite à l'article 2.9.3.3

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

2.9.6.3 Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble

Ouverture de la porte principale soit par le digicode ou le lecteur de badge ou par une solution sans fil pour ouverture depuis un smartphone.

SPECIMEN

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1 CAVES, CELLIERS, GRENIERS

Sans objet.

3.2 BOX ET PARKINGS COUVERTS

3.2.1 MURS OU CLOISONS

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

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

Finition brute.

3.2.2 PLAFONDS

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

Finition brute.

3.2.3 SOLS

Dalle ou dallage en béton armé surfacé.

Finition brute.

Bandes peintes pour la délimitation des emplacements.

3.2.4 PORTES D'ACCES

a) Pour les Véhicules :

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

b) Pour les Piétons :

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

3.2.5 VENTILATION NATURELLE

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

3.2.6 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

- Emplacements privatifs : néant,
- Eclairage des circulations par tubes LED; éclairage sur détection
- Alimentation par canalisations encastrées ou en applique suivant la localisation,
- Eclairage de secours par blocs autonomes suivant réglementation.,
- Un pré-équipement pour borne de recharge de véhicules électriques est prévu par la mise en place de chemins de câbles ou fourreaux entre la colonne ENEDIS ou services généraux et le TGBT ou point de localisation des futurs sous-comptages pour câblage ultérieur à charge du copropriétaire qui en fera la demande à la copropriété et du syndic.

3.3 PARKINGS EXTERIEURS

Sans objet.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES

4.1 HALLS D'ENTREE DES IMMEUBLES

4.1.1 SOLS

Suivant projet de décoration.

4.1.2 PAROIS

Suivant projet de décoration.

4.1.3 PLAFONDS

Faux plafonds acoustique conforme à la réglementation intégrant les luminaires et selon plan de décoration.

4.1.4 ELEMENTS DE DECORATION

Suivant projet de décoration.

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

La porte donnant sur l'extérieur du sas sera commandée par digicode ou vigik ou QR CODE.

4.1.6 BOITES AUX LETTRES ET A COLIS

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

4.1.7 TABLEAUX D'AFFICHAGE

Dans chaque hall un tableau d'affichage.

4.1.8 CHAUFFAGE

Prestation sans objet

4.1.9 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

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

4.1.10 PORTES D'ACCES AUX LOCAUX ET ESCALIERS

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

4.1.11 SIGNALETIQUE

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

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

4.2.1 SOLS

4.2.1.1 Circulations du rez-de-chaussée

Suivant projet de décoration.

4.2.1.2 Circulations d'étages

Suivant projet de décoration.

4.2.2 MURS

4.2.2.1 Circulations du rez-de-chaussée

Suivant projet de décoration.

4.2.2.2 Circulations d'étages

Suivant projet de décoration.

4.2.3 PLAFONDS

4.2.3.1 Circulations du rez-de-chaussée

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

4.2.3.2 Circulations d'étages

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

4.2.4 ELEMENTS DE DECORATION

Suivant projet de décoration

4.2.5 CHAUFFAGE

Prestation sans objet

4.2.6 PORTES

4.2.6.1 Circulations du rez-de-chaussée

Idem 4.1.10

4.2.6.2 Circulations d'étages

Idem 4.1.10

4.2.7 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

4.2.7.1 Circulations du rez-de-chaussée

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

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

Commande par détecteur.

4.2.7.2 Circulations d'étages

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

4.2.8 SIGNALETIQUE

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

4.3 CIRCULATION DU SOUS-SOL

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

4.3.1 SOLS

Dalle pleine ou dallage en béton armé surfacé.

4.3.2 MURS

Béton armé brut ou maçonnerie de parpaings rejointoyés.

4.3.3 PLAFONDS

Béton armé brut.

4.3.4 PORTES D'ACCES

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

4.3.5 RAMPES D'ACCES POUR VEHICULES

En dalle pleine de béton armé.

4.3.6 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Suivant étude d'éclairage.

4.3.7 SIGNALETIQUE

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

4.4 CAGES D'ESCALIERS

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

4.4.1 SOLS DES PALIERS

Sol des paliers en béton surfacé en sous-sol. Peinture de sol aux étages.

4.4.2 MURS

Béton armé ragréé. Finition par enduit projeté à grain fin type gouttelettes ou enduit ou peinture.

4.4.3 PLAFONDS

Béton armé ragréé. Finition par enduit projeté à grain fin type gouttelettes ou enduit ou peinture.

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

Sol des escaliers en béton surfacé :

La première et la dernière marche auront une couleur différente du reste de l'escalier, bandes podotactiles conformément à la réglementation des personnes à mobilité réduite.

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

4.4.5 CHAUFFAGE, VENTILATION

Prestation sans objet

4.4.6 ECLAIRAGE

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

Éclairage de secours par blocs autonomes suivant réglementation.

4.4.7 SIGNALÉTIQUE

Sur chaque porte, indication du niveau.

4.5 LOCAUX COMMUNS

4.5.1 GARAGES A BICYCLETTES, VOITURES D'ENFANTS

4.5.1.1 Murs et plafonds

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

4.5.1.2 Sols

Béton surfacé ou peinture de sol.

4.5.1.3 Portes

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

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

Ferme-porte automatique sur chaque porte.

4.5.1.4 Eclairage

Eclairage commandé par interrupteur minuteur ou détecteur de présence

4.5.2 BUANDERIE COLLECTIVE

Sans objet

4.5.3 SECHOIR COLLECTIF

Sans objet

4.5.4 LOCAUX DE RANGEMENT ET D'ENTRETIEN :

Sans objet.

4.5.5 LOCAUX SANITAIRES

Sans objet

4.6 LOCAUX SOCIAUX

4.6.1 SALLE DE BRICOLAGE

Sans objet

4.6.2 SALLE DE JEUX ET DE REUNIONS

Sans objet

4.6.3 AUTRE LOCAL

Sans objet

4.7 LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1 LOCAL DE RECEPTION DES ORDURES MENAGERES

Sans objet.

4.7.2 LOCAL SOUS STATION

4.7.2.1 Sol

Dalle en béton armé, finition brute ou par peinture au sol.

4.7.2.2 Murs et plafonds

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

4.7.2.3 Equipement électrique

Éclairage commandé par interrupteur ou détecteur de présence.

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

4.7.2.4 Porte

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

4.7.2.5 Equipement

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

4.7.2.6 Ventilation

Les locaux seront équipés d'une ventilation réglementaire.

4.7.3 LOCAL DES SURPRESSEURS

Sans objet

4.7.4 LOCAL TRANSFORMATEUR

Suivant le cahier des charges d'ENEDIS

4.7.5 LOCAL MACHINERIE D'ASCENSEUR

Sans objet.

4.7.6 LOCAL VENTILATION MECANIQUE

Sans objet.

4.7.7 LOCAL FIBRE OPTIQUE

Selon prescription concessionnaire.

4.8 CONCIERGERIE

Sans objet.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES

5.1 ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES

Chaque appareil desservira les niveaux en étage et desservira les sous-sols, charge 630 Kg. Il sera conforme aux Normes Européennes de Sécurité et aux Normes handicapés physiques en vigueur.

- Décoration de la cabine selon projet de décoration et de la réglementation.
- Portes palières : finition par peinture
- Machinerie en gaine sans local technique.

5.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE SANITAIRE

5.2.1 EQUIPEMENT THERMIQUE DE CHAUFFAGE

5.2.1.1 Production de chaleur

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire seront assurés par le réseau de chauffage urbain, via une sous-station localisée en sous-sol.

5.2.1.2 Régulation automatique

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

5.2.1.3 Pompes et brûleurs

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

5.2.1.4 Accessoires divers comptage individuel

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

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

5.2.1.5 Colonnes montantes

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

5.2.2 SERVICE D'EAU CHAUDE

5.2.2.1 Production d'eau chaude

Dito 5.2.1.1

5.2.2.2 Réservoirs

Dito 5.2.1.1

5.2.2.3 Pompes et brûleurs

Dito 5.2.1.1

5.2.2.4 Comptage général et comptages individuels

Il sera mis en place des manchettes permettant la pose ultérieure de compteurs « eau chaude » dans le cadre de la mise en place d'un contrat LER (Location Entretien Relève) à souscrire par la copropriété et

permettant d'individualiser les charges « chauffage » des occupants. Ces manchettes se situeront en gaine technique des logements.

5.2.2.5 Colonnes montantes

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

5.3 TELECOMMUNICATIONS

5.3.1.1 Téléphone

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

5.3.1.2 Antennes TV et radio

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

5.3.1.3 Fibre optique

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

5.4 RECEPTION – STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Collecte des déchets selon réglementation de la commune.

5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

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

5.6 ALIMENTATION EN EAU

5.6.1 COMPTAGES GENERAUX

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

5.6.2 SURPRESSEURS, REDUCTEURS ET REGULATEURS DE PRESSION, TRAITEMENT DE L'EAU

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

Surpresseur et détendeur suivant nécessité.

5.6.3 COLONNES MONTANTES

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

5.6.4 BRANCHEMENTS PARTICULIERS

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

5.7 ALIMENTATION EN GAZ

5.7.1 COLONNES MONTANTES

Sans Objet.

5.7.2 BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

Sans Objet.

5.7.3 COMPTAGES DES SERVICES GENERAUX

Sans Objet.

5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1 COMPTAGES DES SERVICES GENERAUX

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

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

5.8.2 COLONNES MONTANTES

Colonnes montantes, suivant réglementation implantée dans la gaine palière.

5.8.3 BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

Les tableaux disjoncteurs et compteurs seront installés dans les appartements suivant plans de vente.

Les lignes de téléreport seront ramenées en parties communes pour permettre le relevage à distance des compteurs types LINKY.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1 VOIRIE ET PARKING

Suivant plan de l'Architecte.

6.1.1 VOIRIES D'ACCES

Sans objet.

6.1.2 TROTTOIRS

Sans objet.

6.1.3 PARKINGS EXTERIEURS

Sans objet.

6.2 CIRCULATIONS DES PIETONS

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

Suivant plan aménagement extérieur de l'Architecte.

6.3 ESPACES VERTS

6.3.1 AIRES DE REPOS

Sans objet.

6.3.2 PLANTATIONS D'ARBRES, ARBUSTES, FLEURS

Suivant plan aménagement extérieur de l'Architecte

6.3.3 ENGazonnement

Suivant plan aménagement extérieur de l'Architecte.

6.3.4 ARROSAGE

Sans objet

6.3.5 BASSINS DECORATIFS

Sans Objet.

6.3.6 CHEMINS DE PROMENADE

Sans Objet.

6.4 AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

6.4.1 SOL

Sans Objet.

6.4.2 EQUIPEMENTS

Sans Objet.

6.5 ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1 SIGNALISATION DE L'ENTREE DE L'IMMEUBLE

Eclairage suivant réglementation commandé par interrupteur crépusculaire.

6.5.2 ECLAIRAGE DES VOIRIES, ESPACES VERTS, JEUX ET AUTRES

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

6.6 CLOTURES

6.6.1 SUR RUE

Sans objet.

6.6.2 AVEC LES PROPRIETES VOISINES

Sans objet.

6.7 RESEAUX DIVERS

6.7.1 EAU

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

6.7.2 GAZ

Sans objet

6.7.3 ELECTRICITE (POSTE DE TRANSFORMATION INTERIEUR)

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

6.7.4 POSTES D'INCENDIE, EXTINCTEURS

Sans objet.

6.7.5 EGOUTS

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

6.7.6 EPURATION DES EAUX

Sans Objet.

6.7.7 TELECOMMUNICATIONS

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

6.7.8 DRAINAGE DU TERRAIN

Sans Objet.

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

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

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

Evacuation naturelle par infiltration des espaces verts.

SPECIMEN

SAFECIMEN

INFORMATIONS RELATIVES AUX RISQUES

INFORMATIONS RELATIVES AUX RISQUES LIÉS À UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Document à destination de l'acquéreur

Toute opération d'investissement répond à des objectifs précis et peut présenter des risques plus ou moins importants.

Risques de valeur :

Le ou les biens pourrai(en)t voir leur valeur temporairement ou durablement diminuée et générer un prix de vente inférieur au prix d'achat en raison de facteurs divers tels que notamment :

- un marché immobilier défavorable ;
- une remontée significative des taux d'intérêts ;
- des éléments contextuels défavorables sur une zone géographique ou un secteur d'activité, y compris les risques liés à la survenance d'un événement climatique ;
- une évolution fiscale et/ou réglementaire défavorable ;
- des problématiques locatives sur les biens acquis (baisse du rapport locatif, impayés locatifs, carence locative, vacance locative) ;
- une obsolescence immobilière, réglementaire, culturelle, ou économique ;
- la solvabilité du locataire.

Risques locatifs :

Le ou les biens pourrai(en)t voir leur rapport locatif temporairement ou durablement diminué en raison de facteurs divers tels que :

- les loyers impayés par le locataire, la mise en redressement judiciaire et/ou liquidation de ce dernier ;
- la carence ou vacance locative

- l'érosion monétaire liée à une indexation des loyers durablement inférieure à l'inflation ;
- des charges exceptionnelles liées à des travaux.

Il est rappelé que le non-respect des engagements de location et de la durée minimale de mise en location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Le choix du cadre fiscal qui sera indiqué à l'administration relève de la responsabilité de l'investisseur et/ou de son éventuel conseiller financier ou comptable. Cerenicimo ne pourra en aucun cas être tenu responsable du choix fiscal opéré par l'investisseur.

Risque d'illiquidité :

Il a été rappelé aux acquéreurs qu'une acquisition immobilière doit s'envisager sur le long terme. Par ailleurs, il est précisé que des conditions spécifiques de marché, ou propres au bien acquis, peuvent conduire à une absence de contrepartie temporaire ou durable en cas de revente.

Risques de l'immobilier neuf :

L'apparition d'intempéries au cours de la phase de travaux portant sur le ou les biens acquis et le risque de défaillance de certaines entreprises intervenant sur le chantier sont autant de facteurs susceptibles d'entraîner un retard de livraison du chantier et donc de repousser la date à laquelle l'investisseur pourra percevoir ses premiers loyers.

Je/nous soussigné(s), investisseur 1 : (Civilité/ Nom)

Et investisseur 2 : (Civilité/ Nom)

Société :

En ma/notre qualité d'acquéreur(s) du/des lot(s) n°..... situé(s) dans la résidence **EPURE** sise **Rue Joseph**

Cussonneau à ANGERS (49000)

Reconnais(sons) avoir été informé(s) des risques et aléas liés à toute opération d'investissement immobilier, et plus particulièrement ceux liés à l'immobilier locatif. Je/nous reconnais(sons) qu'en aucun cas les informations indiquées ci-dessus ne sauraient constituer une information exhaustive ni qu'elles se substitueraient aux informations préalablement communiquées par mon/notre conseiller professionnel de l'immobilier qui m'a/nous a accompagné dans mon/notre investissement immobilier.

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

Signature(s) :

SPECIMEN

PROTECTION REVENTE & CAPITAL



**Protection
Revente & Capital**
La liquidité en toute sérénité

**Investir en toute tranquillité d'esprit
avec un service qui garantit votre capital
en cas d'aléas de la vie.**

Dans le cadre du service PROTECTION REVENTE & CAPITAL, qui est **automatiquement inclus dans le contrat de réservation lors de l'achat d'un bien référencé par Consultim**, si un cas de force majeure ⁽¹⁾ vous oblige à revendre prématurément votre bien durant les 9 années qui suivent votre acquisition, LB2S s'engage à gérer cette revente de manière prioritaire, et à des conditions préférentielles.

Et si le contexte du marché immobilier obligeait à céder le bien à une valeur inférieure à son prix d'achat, vous seriez indemnisé de la moins-value ⁽²⁾ dans la limite de 25 % du prix d'achat (total TTC+ frais de notaire) et pour un montant maximum de 40 000 € ⁽²⁾⁽³⁾.

PROTECTION REVENTE & CAPITAL,
c'est l'alliance de 2 entités complémentaires pour une revente optimisée,
rapide et sereine.

UN MANDAT DE VENTE SPÉCIFIQUE AUPRÈS DE LB2S

*1^{ère} agence immobilière
de France spécialisée en
immobilier d'investissement*

La revente est gérée
de manière prioritaire
et à des conditions préférentielles



UN CONTRAT D'ASSURANCE ⁽⁴⁾ POUR COUVRIR UNE EVENTUELLE MOINS-VALUE ⁽²⁾

En cas de revente anticipée pour
cas de force majeure, dans la
limite de 25% du prix d'achat et
pour un montant maximum de
40 000€



**Protection
Revente & Capital**
La liquidité en toute sérénité

► **Simplicité, sérénité et visibilité à long terme**

⁽¹⁾ Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du PACS, la garantie porte sur 5 ans). Pour l'ensemble des garanties, délais de carence, modalités de fonctionnement et exclusions, se référer expressément à la notice d'information valant conditions générales et au document d'informations sur le produit d'assurance.

⁽²⁾ Moins-value : différence entre le prix d'achat TTC (mobiliier inclus) majoré des frais de notaire et le prix de revente net vendeur, en ce compris la récupération de TVA sur honoraires de commercialisation. Se référer à la notice d'information valant conditions générales et au document d'information sur le produit d'assurance.

⁽³⁾ Garantie valable pour chaque bien et limitée à 4 biens par propriétaire

⁽⁴⁾ Contrat d'assurance souscrit par Consultim pour le compte de ses filiales auprès de Covea Protection Juridique.

I- DISPOSITIONS COMMUNES AUX GARANTIES

■ LES PARTIES AU CONTRAT

Souscripteur : CONSULTIM GROUPE HOLDING - 3 allée Alphonse Fillion – 44120 Vertou agissant pour le compte de ses clients ayant acquis un bien immobilier par l'intermédiaire de LB2S Asset Management, ou Cerenicimo.

Assurés :

- **Personne(s) physique(s) :** ayant sa résidence principale et fiscale en France métropolitaine ou dans les *DROM*, cliente du souscripteur en qualité d'acquéreur ou coacquéreur d'un *bien immobilier*, sur laquelle pèse le risque de survenance des événements générateurs de la garantie.
- **Personne(s) physique(s) expatriée(s) :** ayant sa résidence principale et fiscale en France métropolitaine ou dans les *DROM*, cliente du souscripteur en qualité d'acquéreur ou coacquéreur d'un *bien immobilier*, sur laquelle pèse le risque de survenance des événements générateurs de la garantie, à l'exclusion des cas de revente suite à un *licenciement économique et/ou de la liquidation judiciaire du travailleur non-salarié*.

En cas de coacquisition, les assurés seront limités aux **DEUX personnes physiques les plus âgées au moment de la survenance d'un événement générateur**, qu'ils soient résidents en France métropolitaine ou dans les *DROM*, ou expatriés.

- **Personne morale :** ayant son siège social et fiscal en France métropolitaine ou dans les *DROM*, cliente du souscripteur en qualité d'acquéreur d'un *bien immobilier*, sur laquelle pèse le risque de survenance des événements générateurs de la garantie.

Les risques de survenance des événements générateurs de la garantie pèsent sur la personne physique, ayant la qualité de **bénéficiaires effectifs** de la personne morale au moment de la survenance d'un événement générateur.

Le nombre de personnes physiques ayant la qualité de **bénéficiaires effectifs** sur lesquelles pèse le risque de survenance des événements générateurs de la garantie est limité à **DEUX**.

Si le nombre de personnes physiques ayant la qualité de **bénéficiaires effectifs** est supérieur à **DEUX**, le risque de survenance des événements générateurs de la garantie pèsera sur la ou les personnes physiques qui représentent légalement la société dans la limite de **DEUX** maximum.

Si plus de **DEUX** personnes physiques représentent légalement la société, les événements générateurs se limitent à la *liquidation judiciaire* de la société acquéreur.

Assureur : COVEA PROTECTION JURIDIQUE
Société anonyme à conseil d'administration au capital de 88077090,60 euros entièrement versé
Entreprise régie par le Code des assurances
RCS LE MANS n°442 935 227 - Eco-circulaire IDU/IREP N° FR231780_03XLOT
Siège social : 160 rue Henri Champion – 72045 LE MANS CEDEX 2

■ LEXIQUE

Les termes en italique dans la présente notice sont définis ci-après

Année d'assurance

Période de douze mois consécutifs débutant le 1er janvier et prenant fin le 31 décembre.

Accident garanti

Toute atteinte corporelle non intentionnelle de la part de l'assuré, survenant après la prise d'effet de la garantie, et provenant de l'action soudaine d'une cause extérieure.

Article 700 du Code de Procédure Civile, 475-1 du Code de Procédure Pénale et L. 761-1 du Code de Justice Administrative

Ces textes permettent au juge de condamner une partie au procès (l'assuré ou son adversaire) au paiement d'une somme au profit de l'autre partie, en compensation des frais exposés par cette dernière lors du procès et non compris dans les dépens.

Exemple : les honoraires de l'avocat.

Bases juridiques certaines

Le litige repose sur des bases juridiques certaines lorsque la solution résulte de l'application des textes législatifs, réglementaires ou de décisions jurisprudentielles.

Bénéficiaire effectif

Toute personne physique qui soit possède, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société, soit exerce sur cette dernière, par tout autre moyen, un pouvoir de contrôle au sens des 3° et 4° du I de l'article L. 233-3 du code de commerce

Bien immobilier

Un bien bâti neuf ou ancien, acquis par l'assuré auprès du souscripteur, désigné dans l'acte notarié de vente, situé en France métropolitaine ou dans les *DROM*.

Cas fortuit/force majeure

Événement imprévisible, irrésistible et indépendant de la volonté de l'assuré ayant pour conséquence de l'empêcher d'exécuter son obligation.
Exemple : une catastrophe naturelle.

Décès accidentel

Décès de l'assuré suite à un accident garanti.

Délai de carence

Durée pendant laquelle la garantie ne peut pas être mise en jeu.

Dépens

Frais de justice entraînés par le procès et que le gagnant peut se faire rembourser par le perdant (à moins que le tribunal n'en décide autrement).

Exemple : droits, taxes, redevances et émoluments perçus par les secrétariats des juridictions, honoraires des experts...

Dissolution du PACS (Pacte Civil de Solidarité)

Séparation définitive du couple assuré coacquéreur solidaire. Elle est constatée par un enregistrement auprès du greffe du tribunal, en Mairie par l'officier ministériel ou par le notaire. Ne seront pas pris en considération les dissolutions de PACS dont la demande initiale aura été régulièrement déposée avant la date de prise d'effet des garanties de souscription du contrat ou durant la période de carence des garanties.

Divorce

Rupture du mariage entre deux assurés, constatée par le prononcé du jugement définitif de divorce ou par convention de divorce enregistrée devant notaire ou homologuée par le juge. Ne seront pas pris en considération les divorces dont la demande introductive d'instance (requête ou assignation en justice) ou pour le divorce par consentement mutuel, le dépôt de la convention de divorce enregistrée devant notaire ou homologuée par le juge, aura été régulièrement enregistrée avant la date de prise d'effet des garanties de souscription du contrat ou durant la période de carence des garanties.

DROM

Départements et Régions d'Outre-Mer : Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte et la Réunion

Fait générateur

Événement, fait, situation susceptible de faire naître un préjudice ou de constituer une atteinte à un droit, que l'assuré subit ou cause à un tiers.

Force majeure/cas fortuit

Événement imprévisible, irrésistible et indépendant de la volonté de l'assuré ayant pour conséquence de l'empêcher d'exécuter son obligation.
Exemple : catastrophe naturelle.

Indemnité

Montant de l'indemnisation à la charge de l'Assureur.

Lorsque le bien immobilier était la propriété de plusieurs coacquéreurs, le montant de l'indemnité sera acquitté entre eux par parts équivalentes au pourcentage des apports de chacun lors de l'acquisition du bien, à défaut d'une répartition différente approuvée à l'unanimité de l'ensemble des acquéreurs.

Indemnité compensatoire

Somme d'argent destinée à réparer ou compenser un préjudice.

Juridiction

Tribunal juridiquement compétent.

Licenciement économique

Perte d'emploi par licenciement tel que défini à l'article L.1233-3 du Code du Travail.

Liquidation judiciaire d'un travailleur non salarié

Dissolution dans le respect des formes prescrites par le Code de Commerce (article L.237-1 et suivants), de la société dont l'assuré se trouvait gérant ou dirigeant

Litige
Réclamation amiable ou judiciaire faite PAR ou CONTRE l'assuré.

Mesures conservatoires
Mesures destinées à conserver un droit ou un bien.

Période de garantie
Période de validité de la souscription courant de la date de prise d'effet jusqu'à la date de fin de contrat

Perte financière
Différence entre le prix d'achat TTC du bien immobilier et le prix de revente du bien immobilier TTC net vendeur. Le prix de revente net vendeur du bien immobilier est égal au prix de revente, authentifié par acte notarié de vente ou par jugement d'adjudication définitive, déduction faite des honoraires de transaction TTC à la charge du vendeur.
Le prix de revente net vendeur ne pourra pas être inférieur au prix du marché pour un bien de standing équivalent, dans la même zone géographique.
Si tel était le cas, la perte financière sera déterminée par la différence entre le prix d'achat TTC du bien immobilier et le prix du marché, estimé à dire d'expert, diminué des honoraires de transaction TTC à la charge du vendeur.

Perte totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) suite à accident
Est considéré comme en état de Perte totale et irréversible d'autonomie, l'assuré qui, par suite d'accident survenu postérieurement à la date d'effet de la garantie, ne peut plus définitivement se livrer à aucune activité lui procurant gain ou profit. Il doit, en outre, avoir recours à l'assistance viagère d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie. De plus, l'assuré ayant une activité salariée doit être classé par la sécurité sociale parmi les invalides de 3ème catégorie ou bénéficier au titre d'un accident de travail d'une majoration pour tierce personne.

Plafond de prise en charge des honoraires du mandataire
Ce plafond correspond au remboursement maximum effectué par l'assureur des honoraires réglés par l'assuré à son avocat.

Préavis
Le préavis correspond à la période qui s'écoule obligatoirement entre l'annonce d'une décision et sa mise en application.
Exemple : un préavis de 2 mois suppose donc que l'on avertisse de la décision prise au moins 2 mois avant qu'elle ne prenne effet.

Prescription/prescrit
Perte d'un droit lorsqu'il n'a pas été exercé pendant un temps donné.

Prix d'achat du bien immobilier
Il comprend le prix du bien TTC tel qu'il ressort de l'acte notarié certifiant cet achat, augmenté de 50% de la valeur des éventuels travaux complémentaires de rénovation, effectués dans un délai de 24 mois suivant la date d'achat et justifié par factures acquittées ; le prix d'achat TTC tient compte des frais de notaire indispensables à l'acquisition du bien ainsi que des frais d'hypothèque, à l'exclusion de tout autre frais, notamment des honoraires de transaction.

Prix de revente du bien immobilier
Le prix de revente correspond au prix du bien immobilier tel qu'il ressort de l'acte notarié certifiant cette revente. Le prix de revente ne pourra pas être inférieur au prix du marché pour un bien de standing équivalent dans la même zone géographique.
Si tel était le cas, la perte financière sera déterminée par la différence entre le prix d'achat TTC et le prix du marché, estimé à dire d'expert, diminué des honoraires de transaction TTC à la charge du vendeur.
Le prix du marché est déterminé par référence aux prix de vente habituellement pratiqués dans le voisinage pour des biens immobiliers comparables. Ces références doivent être représentatives de l'ensemble des prix de vente habituellement constatés pour des biens immobiliers comparables, situés dans la même zone géographique et comportant des caractéristiques similaires, notamment en ce qui concerne la qualité et l'époque de construction du bien immobilier, son état, sa surface habitable, son nombre de pièces principales, ses éléments d'équipements.

Prix de revente net vendeur du bien immobilier
Le prix de revente net vendeur du bien immobilier est égal au prix de revente, authentifié par acte notarié de vente ou par jugement d'adjudication définitive, déduction faite des honoraires de transaction TTC à la charge du vendeur.

Référé / Procédure accélérée au fond
Procédure judiciaire par laquelle l'assuré peut, dans certaines conditions, obtenir d'un juge une décision rapide.
Exemple : nomination d'un expert judiciaire

Sinistre
Pour la garantie « Perte pécuniaire », le sinistre correspond à la perte financière subie par l'assuré, suite à la revente du bien immobilier objet de la garantie, et consécutivement à un événement garanti par le contrat.
Pour la garantie « Protection Juridique », le sinistre est constitué par le refus qui a été opposé à l'assuré ou qu'il a formulé à l'occasion d'un litige. Le refus peut résulter de la manifestation concrète d'un désaccord ou du silence persistant, de la part du tiers sollicité ou de l'assuré.

Souscripteur
Professionnel de l'immobilier réalisant des transactions immobilières, par l'intermédiaire duquel se concrétise l'acquisition du bien immobilier objet de la garantie perte pécuniaire.

Subrogation/subrogé
Être subrogé dans les droits et actions d'une personne c'est pouvoir exercer, en ses lieu et place, ses droits. Il s'agit donc d'une opération de substitution.

Tiers
Toute personne étrangère au contrat.

Transaction
Il s'agit de l'achat d'un lot.

Travaux complémentaires de rénovation
Tous types de travaux réalisés par un professionnel, visant à l'amélioration de l'habitat immobilier à usage d'habitation. Ne sont pris en compte, que les aménagements immobiliers par destination, ainsi que ceux visant les aménagements de gros œuvres.

VEFA
La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est un contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier à construire ou en cours de construction. Le vendeur s'engage à lui livrer le bien dès que les travaux de construction sont achevés.

■ LA TERRITORIALITE

→ **Territorialité de la garantie Perte pécuniaire « Perte financière suite à la revente du bien immobilier »**

L'assureur intervient pour le *sinistre* survenu en France métropolitaine ou dans les DOM.

→ **Territorialité de la garantie Protection juridique**

La garantie est accordée à l'assuré pour le *litige* survenant dans l'un des pays énumérés ci-dessous et chaque fois qu'il relève de la compétence de l'une des *juridictions* des pays énumérés ci-dessous :

- Etats membres de l'Union Européenne,
- Andorre, Liechtenstein, Norvège, Principauté de Monaco, Saint Marin, Suisse, Vatican et Royaume-Uni.

■ LES EXCLUSIONS COMMUNES AUX GARANTIES

Sont toujours exclus les *litiges/sinistres* :

- résultant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré au sens de l'article L. 113-1 du Code des assurances,
- résultant de la guerre civile ou étrangère, d'émeutes, de mouvements populaires, d'actes de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'actions concertées,
- relatifs aux effets directs ou indirects d'explosions, d'irradiations ou de dégagements de chaleur d'origine nucléaire ou causés par toute source de rayonnements ionisants,
- consécutifs aux catastrophes technologiques ou écologiques.

II- LA GARANTIE PERTE PECUNIAIRE « PERTE FINANCIERE SUITE A LA REVENTE DU BIEN IMMOBILIER »

Sont bénéficiaires de la présente garantie :

- **Par priorité** : LB2S ASSET Management, Cerenicimo, pour 5% du prix de revente, venant en déduction des honoraires de transaction qui pourraient lui être dus au titre de la revente du bien immobilier assuré
- **Pour le solde** : les assurés

■ L'OBJET DE LA GARANTIE

L'assureur garantit à l'assuré, la *perte financière* éventuelle subie ainsi que la réintégration de l'avantage fiscal, lors de la revente du *bien immobilier* suite aux événements générateurs limitativement énumérés au contrat.

La revente du *bien immobilier* doit intervenir aux conditions cumulatives :

- Dans le délai maximum de dix-huit mois à compter de la survenance de l'événement générateur de la garantie,
- Entre l'assuré et un *tiers* au contrat.

La garantie cesse à l'issue de la revente du bien, que celle-ci ait ou non donné lieu à une indemnisation de la part de l'assureur.

■ LES EVENEMENTS GENERATEURS DE LA GARANTIE

→ **Les événements générateurs**

Les événements générateurs de la garantie sont les suivants :

- **La perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA)** de l'assuré ou des personnes désignées, suite à *accident, supérieure ou égale à 66%*
- **Le décès accidentel** de l'assuré ou des personnes désignées

- Le **licenciement économique** de l'assuré ou des personnes désignées
- La **liquidation judiciaire** de l'assuré **travailleur non-salarié** ou de la société dans laquelle l'assuré est/sont dirigeant(s)
- Le **divorce** des assurés ou des personnes désignées
- La **dissolution du PACS** du couple assuré ou des personnes désignées
- **Les dispositions spécifiques aux expatriés**

Pour les acquéreurs expatriés, il existe des dispositions spécifiques concernant :

- La **perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA)** de l'assuré ou des personnes désignées, suite à *accident, supérieure ou égale à 66%*
- Le **décès accidentel** de l'assuré ou des personnes désignées
- Le **divorce** : le mariage doit avoir au moins 3 années continues d'ancienneté au jour de la demande initiale de **divorce** formée par l'un ou l'autre des époux ou conjointement par les deux, soit auprès du tribunal, soit dans le cas d'un **divorce** par consentement mutuel la demande d'enregistrement de la convention de **divorce** est faite devant notaire ou bien elle est homologuée par le juge.
Par ailleurs, la demande initiale doit être déposée avant le 70ème anniversaire de l'assuré et au-delà du **délai de carence**
- La **dissolution du PACS** : le PACS doit avoir au moins 3 années continues d'ancienneté au jour de la demande de dissolution formée auprès du tribunal, de la Mairie ou du notaire, par l'un ou l'autre des partenaires liés au PACS ou conjointement par les deux.
Par ailleurs, la demande initiale doit être déposée avant le 70ème anniversaire de l'assuré et au-delà du **délai de carence**

■ LES LIMITES DE GARANTIE

Le total des indemnités versées suite à la revente du bien objet de la garantie, et donc à la perte financière ne pourra excéder 25% du prix d'achat du bien immobilier, dans la limite de 40 000 €.

La mise en jeu de cette garantie est limitée à 4 sinistres par assuré et par année d'assurance.

■ LES LIMITES D'AGE A LA COUVERTURE

La garantie est acquise sous réserve du respect des limites d'âge suivantes :

- La garantie liée aux événements générateurs résultant d'un **décès** ou d'une **perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA)** suite à **accident** est acquise jusqu'à l'échéance annuelle suivant le 70ème anniversaire de l'assuré.
- La garantie liée aux événements générateurs résultant d'un **divorce** ou d'une **séparation définitive de l'assuré entraînant la dissolution de PACS** est acquise jusqu'à l'échéance annuelle suivant le 70ème anniversaire de l'assuré.
- La garantie liée aux événements générateurs résultant d'un **licenciement économique** ou d'une **liquidation judiciaire pour un travailleur non salarié** est acquise jusqu'à l'échéance annuelle suivant le 57ème anniversaire de l'assuré.

■ LES EXCLUSIONS

Indépendamment des exclusions communes à toutes les garanties, le contrat ne garantit jamais les **pertes financières** résultant d'une vente consécutive à un événement générateur causé ou survenu à l'occasion :

- d'un état d'ivresse lorsque le taux d'alcoolémie est égal ou supérieur à celui légalement admis dans le pays où a eu lieu l'accident,
- de l'usage des substances ou plantes classées comme stupéfiants,
- de l'utilisation d'un mode de locomotion aérien sauf en qualité de passager sur les lignes exploitées par les compagnies agréées,
- de la pratique de sports aériens, mécaniques, nautiques sous toutes leurs formes,
- de la participation à des compétitions ou à des essais, même à titre amateur de sports terrestres,
- de la revente d'un bien suite à la saisie du **bien immobilier** par une décision de justice, licitation (vente volontaire) non liée à un événement générateur, expropriation,
- de la revente du **bien immobilier** entre conjoints, descendants, ascendants ou entre collaborateurs et employeurs,
- de la revente du **bien immobilier** avec la participation de toute personne ayant par dol ou fraude permis une interposition,
- du mauvais état d'entretien du **bien immobilier** garanti ou les dommages atteignant ces mêmes biens, les autres lots ou les parties communes, y compris terrains, plantations, murs de clôtures, installations en tous genres,
- d'un arrêté de péril pris par l'Autorité Administrative,
- d'une désaffectation du **bien** ou son occupation clandestine à l'occasion desquelles les conditions élémentaires de salubrité et

d'habitabilité ne sont plus maintenues, ou dont l'état de délabrement ne permet plus un usage d'habitation,

- d'un arrêté constatant l'état de catastrophes naturelles sur la zone géographique dans laquelle est sis l'immeuble, entraînant le classement du bien dans une zone rouge ou bleue suite à l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) rendu nécessaire par la survenance de cet événement, soit entraînant le classement du terrain en zone inconstructible pour les mêmes raisons sauf si le bien existait antérieurement à la publication de ces plans,
- d'un vice de la construction ou un vice du sol touchant le **bien immobilier** assuré ou sa dégradation consécutive à un sinistre,
- de la revente du **bien immobilier**, intervenue au-delà des dix-huit mois qui suivent la date de l'événement générateur de la garantie,
- de la revente du **bien immobilier** situé dans une zone urbaine sensible, et/ou dans un couloir d'avalanche,
- de la revente du **bien immobilier** situé dans une zone de construction devenue inondable avec interdiction absolue de construire après livraison (zone rouge),

Ainsi que :

- la maladie déclarée de l'assuré ou des personnes désignées,
- le **décès accidentel** de l'assuré ou des personnes désignées après son (leur) 70ème anniversaire (toutefois, en cas de pluralité d'assurés ou de personnes désignées, lorsque l'arrivée de cette date anniversaire affecte l'un des assurés ou des personnes désignées, la garantie subsiste à l'égard des co-assurés ou des personnes désignées non affectés par cette date anniversaire),
- la **Perte Totale et Irréversible d'Autonomie accidentelle** de l'assuré ou des personnes désignées après son (leur) 70ème anniversaire. (Toutefois, en cas de pluralité d'assurés ou de personnes désignées, lorsque l'arrivée de cette date anniversaire affecte l'un des assurés ou des personnes désignées, la garantie subsiste à l'égard des co-assurés ou des personnes désignées non affectés par cette date anniversaire,
- le fait intentionnel ou dolosif de l'assuré ou des personnes désignées,
- le suicide ou tentative de suicide ainsi que les conséquences qui en résulteraient, au cours de la première année,
- les départs en retraite, préretraite totale FNE, ou préretraite licenciement,
- les démissions,
- les fins de chantier,
- les ruptures conventionnelles de contrat de travail à durée indéterminée, négociée ou suite à une suppression du poste de l'assuré et son refus d'en accepter une autre,
- les licenciements entre conjoints, concubins, partenaire de PACS, ascendants, descendants ou collatéraux,
- le **divorce** résultant d'une séparation de corps prononcée ou dont la requête est déposée antérieurement à la prise d'effet du contrat
- la **dissolution du PACS** si réalisée dans le but d'un mariage entre les mêmes personnes,
- les châteaux, manoirs ou immeubles de catégorie exceptionnelle,
- les biens classés monument historique ou à l'inventaire supplémentaire ou situés dans le périmètre d'un classement monument historique,
- les lots dont la valeur d'achat excède 750 000 €.

■ LES CONDITIONS D'INDEMNISATION

Pour obtenir une prise en charge financière suite à la revente du **bien immobilier** objet de la garantie, l'assuré doit joindre à sa demande d'indemnisation sous 30 jours, le dossier de déclaration qui comprendra pour tous les événements générateurs :

- Le formulaire de déclaration de **sinistres** dûment rempli,
- Les justificatifs du prix d'achat et la date d'achat du **bien immobilier**,
- Les justificatifs du prix de revente et la date de revente du **bien immobilier**,
- En cas de **VEFA**, le procès-verbal de livraison du **bien immobilier**,
- Les justificatifs de la survenance de l'un des faits générateurs.

En plus des éléments décrits ci-dessus et en fonction de l'événement générateur de garantie, l'assuré devra communiquer à l'assureur :

En cas de **décès accidentel** :

- Le certificat de l'autorité médicale ayant prodigué les premiers soins, et décrivant les blessures,
- L'avis de décès de l'assuré mentionnant sa date de naissance ainsi que l'origine du décès ou compte rendu médical,
- Le procès-verbal établi par la Police Nationale ou la Gendarmerie établissant les circonstances de l'**accident**, à défaut les coordonnées de ce procès-verbal ou de la main courante.

En cas de **perte totale et irréversible d'autonomie suite à accident** :

- Le certificat de l'autorité médicale ayant prodigué les premiers soins décrivant les blessures,
- Une déclaration portant sur les circonstances de l'**accident** et le nom des témoins éventuels,

- Le cas échéant, le procès-verbal établi par la Police Nationale ou la Gendarmerie établissant les circonstances de l'accident, à défaut les coordonnées de ce procès-verbal ou de la main courante,
- Un certificat médical du médecin de l'assuré, indiquant notamment la cause et l'importance de l'invalidité, la date à partir de laquelle elle peut être considérée comme totale et irréversible, et la nécessité de l'assistance définitive d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie ;
- Le justificatif de l'allocation pour l'assistance d'une tierce personne,
- Pour les salariés, fonctionnaires ou assimilés, la notification de la pension d'invalidité 3^{ème} catégorie établie par la Sécurité sociale.

En cas de licenciement économique ou de liquidation judiciaire :

- La photocopie de la carte de Sécurité Sociale, une attestation de l'employeur précisant le *licenciement économique*, l'ancienneté du collaborateur et la date de cessation des fonctions au sein de l'entreprise ainsi que, dès qu'elle est disponible, la preuve de la prise en charge de l'assuré par France Travail,
- Le jugement prononçant la *liquidation judiciaire*.

En cas de dissolution de Pacs :

- La preuve du Pacs sera apportée par le récépissé de la déclaration conjointe de *dissolution du PACS* ou l'information de l'enregistrement de la *dissolution du PACS*.

En cas de divorce :

- Une copie certifiée de la décision judiciaire définitive ayant prononcé le *divorce*, ou la convention de *divorce* enregistrée devant notaire ou homologuée par le juge,
- La photocopie du dépôt de la requête ou de l'assignation, ou bien pour le divorce par consentement mutuel, le dépôt de la convention de *divorce* pour enregistrement devant notaire ou la demande d'homologation devant le juge, lorsque la vente se produit avant le prononcé de *divorce*.

Divers :

- Tout document ou information complémentaire en relation avec le *sinistre*, qui sera nécessaire à l'assureur pour l'instruction du dossier.

■ LES DELAIS DE CARENCE

La garantie est acquise à l'assuré après expiration des *délais de carence* suivants, décomptés à partir de la date d'effet des garanties :

- **6 mois pour la survenance des événements suivants :**
 - *licenciement économique*,
 - *liquidation judiciaire d'un travailleur non salarié*.
- **9 mois pour la survenance des événements suivants :**
 - *divorce*,
 - *dissolution du PACS*.

■ LE PAIEMENT DE L'INDEMNITE

→ L'ordre des paiements

- **Par priorité :** LB2S ASSET Management, Cerenicimo, pour 5% du prix de revente, venant en déduction des honoraires de transaction qui pourraient lui être dus au titre de la revente du bien immobilier assuré
- **Pour le solde :** les assurés

→ Les modalités de paiement

En cas de *perte financière* constatée lors de la revente dans les conditions définies aux articles précédents, l'assureur devra, dans les **TRENTE jours** de la réception du dossier complet se prononcer sur l'indemnisation de l'assuré, par le règlement de l'*indemnité* ou par la proposition écrite du montant qu'il entend régler.

Le paiement de l'*indemnité* sera effectué **dans le délai d'UN mois** à compter de la date de l'accord mutuel sur son montant ou de la décision judiciaire exécutoire, contre remise d'une quittance subrogative.

Ce délai en cas d'opposition ne court que du jour de la mainlevée.

En cas de revente suite à *décès accidentel* l'*indemnité* sera versée à son conjoint survivant non divorcé, ni séparé de corps par un jugement définitif à la date du décès consécutif à un accident, ou son co-titulaire de PACS en cours à la date du décès, son concubin pouvant produire un certificat de vie commune, ou à la personne morale assurée.

A défaut, elle sera versée à la succession de l'assuré décédé, sauf volonté contraire et express de l'assuré.

En cas de revente consécutive à la survenance d'autres événements générateurs, l'*indemnité* est réglée à l'assuré.

Lorsque le bien immobilier était la propriété de plusieurs coacquéreurs, l'indemnité à la charge de l'assureur sera acquittée par parts égales entre eux, à défaut d'une répartition différente approuvée par la pluralité des acquéreurs.

Dans tous les cas, l'assureur verse le montant de l'indemnisation sur une **base hors taxe ou toutes taxes comprises selon le régime d'imposition de l'assuré.**

III- LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE

La Garantie Protection juridique peut être mise en œuvre à la condition qu'il existe un *sinistre* garanti relevant de la garantie perte pécuniaire mentionnée dans la partie II.

■ LES PRESTATIONS DONT BENEFICIE L'ASSURE

→ **LA PRÉVENTION ET L'INFORMATION JURIDIQUES PAR TELEPHONE :** en prévention de *litige*, et sur simple appel téléphonique, les juristes de l'assureur fournissent à l'assuré les renseignements juridiques relatifs au droit français dans les domaines garantis, et qui lui sont utiles pour la sauvegarde de ses intérêts.
Le service d'assistance téléphonique est accessible du lundi au samedi (hors jours fériés ou chômés), au numéro : **02 43 39 17 09 (numéro non surtaxé)**

→ **LA RECHERCHE D'UNE SOLUTION AMIALE :** en présence d'un *litige* garanti, l'assureur conseille l'assuré pour réunir les éléments de preuve nécessaires à la constitution de son dossier et effectue toutes démarches amiables auprès de la partie adverse afin d'obtenir une solution négociée au mieux de ses intérêts.
Toutefois, à ce stade, en vertu de l'article L 127-2-3 du code des assurances, si l'adversaire est assisté ou représenté par un avocat, l'assuré doit être défendu dans les mêmes conditions dès que lui ou son assureur en sont informé(s).
L'assuré a le libre choix de son avocat (voir le paragraphe LE LIBRE CHOIX DE L'AVOCAT ci-après).

→ **LA DEFENSE JUDICIAIRE :** en l'absence de solution amiable, l'assureur prend en charge le paiement des frais, *dépens* et honoraires nécessaires à toute action en justice visant à la reconnaissance des droits de l'assuré, la restitution de ses biens ou l'obtention d'une indemnité pour réparation du préjudice subi, sur laquelle l'assuré a donné son accord.

→ **L'EXECUTION ET LE SUIVI :** l'assureur veille à l'application de l'accord amiable négocié ou de la décision judiciaire obtenue et prend en charge les frais nécessaires, **dans la limite du plafond global de dépenses fixé à 20 000 € par litige garanti.**

→ **L'ACCES A UN SERVICE JURIDIQUE EN LIGNE :** l'assureur propose à l'assuré un accès illimité à une plateforme en ligne visant à faciliter son information sur des thématiques juridiques et lui permettant de personnaliser des documents juridiques.

■ LES FRAIS PRIS EN CHARGE

CE QUI EST PRIS EN CHARGE

L'assureur prend en charge **dans la limite du plafond de dépenses par litige garanti fixé à 20 000 € :**

- le coût des enquêtes, des consultations et des constats des commissaires de justice engagés **avec son accord préalable**,
- le coût des expertises amiables diligentées **avec son accord préalable**,
- les *dépens*,
- les frais et honoraires d'avocat ou d'une personne habilitée par les textes pour défendre les intérêts de l'assuré devant la *juridiction*, **dans la limite des montants prévus à l'annexe 12 « Plafond de prise en charge des honoraires du mandataire ».**

CE QUI N'EST PAS PRIS EN CHARGE

Ne sont jamais pris en charge :

- les condamnations en principal et intérêts,
- les amendes pénales ou civiles et les pénalités de retard,
- les dommages et intérêts et *indemnités compensatoires*,
- les condamnations au titre des **articles 700 du Code de procédure civile, 475-1 du Code de procédure pénale, L. 761-1 du Code de Justice Administrative**, ou leur équivalent devant les *juridictions* autres que françaises.

Ainsi que :

- les frais engagés à la seule initiative de l'assuré pour l'obtention de constats des commissaires de justice, d'expertises amiables, de consultations, ou des pièces justificatives à titre de preuves nécessaires à la constitution du dossier, sauf s'ils sont justifiés par l'urgence,
- les frais résultant de la rédaction d'actes,
- les frais de déplacement.

■ LES LITIGES GARANTIS

Sont garantis les *litiges* qui présentent simultanément les caractéristiques suivantes :

- ils surviennent dans l'un des domaines garantis,
- leur *fait générateur* n'était pas connu de l'assuré lors de la prise d'effet des garanties,
- ils ne sont pas *prescrits* et reposent sur des *bases juridiques certaines*,
- ils opposent l'assuré à une personne étrangère au contrat,
- ils surviennent et sont nés pendant la période de validité de la garantie,

- ils font l'objet d'un *sinistre* pris en charge au titre de la garantie perte pécuniaire.

■ LE DOMAINE GARANTI

L'assureur garantit l'assuré pour le *litige* lié à la revente du *bien immobilier objet de la garantie* perte pécuniaire, « Perte financière suite à la revente du bien immobilier ».

■ LES EXCLUSIONS PROPRES A LA PROTECTION JURIDIQUE

Sont toujours exclus les *litiges* :

- survenant lorsqu'il n'y a pas de *sinistre* pris en charge au titre de la garantie perte pécuniaire mentionnée dans la partie II,
- relatifs aux poursuites pénales exercées contre l'assuré devant une Cour d'Assises ou une Cour Criminelle Départementale, résultant de poursuites pour délit intentionnel au sens de l'article 121-3 du Code pénal, ou rixe ; toutefois, si la décision devenue définitive écarte le caractère intentionnel de l'infraction (non-lieu, requalification, relaxe), l'assureur rembourse les honoraires de l'avocat que l'assuré aura saisi pour se défendre dans la limite du *plafond de prise en charge des honoraires du mandataire* référencé annexe 12,
- opposant les assurés de la garantie protection juridique, au souscripteur et à ses filiales,
- opposant les assurés entre eux.

Ainsi que ceux relatifs :

- aux statuts d'associations, de sociétés civiles ou commerciales et à leur application,
- à l'acquisition, la détention, la cession de parts sociales ou de valeurs mobilières,
- au droit de la propriété intellectuelle et relevant du code de la propriété intellectuelle,
- aux engagements conjoints et solidaires que l'assuré a contractés : aval ou acte de cautionnement,
- au droit de la famille par l'application des règles édictées par le Livre 1er du Code Civil relatif au droit de la famille et des personnes,
- au droit des successions, relevant du Titre 1^{er} Des successions du Livre III « Des différentes manières dont on acquiert la propriété (Articles 720 à 892 du Code civil) », ou des dispositions régissant le droit des successions dans les législations étrangères.

■ LES LIMITES DE GARANTIES

L'assureur intervient pour l'ensemble des frais pris en charge au titre de la garantie protection juridique à concurrence du *plafond global de dépenses* fixé à 20 000 € par *litige* garanti.

Dans le cadre de cette enveloppe globale, sont également pris en charge les frais et honoraires d'avocat ou d'une personne habilitée par les textes pour défendre les intérêts de l'assuré devant la *juridiction* dans la *limite des montants* prévus au « *Plafond de prise en charge des honoraires du mandataire* », référencé annexe 12.

Ces sommes sont indexées selon les modalités prévues à l'article « INDEXATION ».

■ LE LIBRE CHOIX DE L'AVOCAT

Lorsqu'il est fait appel à un avocat ou à une personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur pour le défendre, servir ou représenter ses intérêts, l'assuré a la liberté de le choisir.

S'il n'a pas connaissance d'un avocat susceptible de défendre ses intérêts, l'assuré peut choisir l'avocat mis à sa disposition par l'assureur, à sa demande écrite.

En application des dispositions légales, les honoraires sont déterminés entre l'assuré et l'avocat, et sauf urgence, une convention d'honoraires est obligatoire. L'assureur recommande à l'assuré de l'exiger.

Si un avocat succède à un autre pour assurer la défense des intérêts de l'assuré ou si l'assuré a fait le choix de plusieurs défenseurs, le *total des honoraires* à régler ne pourra être supérieur à celui qui serait versé à un seul avocat.

En présence d'une délégation d'honoraires consentie par l'assuré à l'avocat et permettant à celui-ci de s'adresser directement à l'assureur pour le paiement de ses frais et honoraires, l'assureur s'engage à régler l'avocat, sur présentation d'une facture détaillée au nom de l'assuré dans la *double limite des montants* prévus au « *Plafond de prise en charge des honoraires du mandataire* » référencé annexe 12 et du *plafond global de dépenses*, fixé à 20 000 €.

Cette délégation d'honoraires s'entendra hors taxes l'assuré récupère la TVA et TTC dans le cas contraire.

Dans le cas où l'assuré a lui-même fait l'avance des honoraires et/ou frais, le remboursement incombant à l'assureur interviendra à la première demande et dans les plus brefs délais à compter de la réception de la facture acquittée.

En cas de procédure, l'assuré conserve la direction du procès conseillé par son avocat.

TABLEAU ANNEXE 12

ASSISTANCE ET PHASE AMIABLE		TTC	HT
1	Consultation et démarches amiables/ Audience de Règlement Amiable (ARA) infructueuses	383 €	319 €
2	Consultation et démarches amiables/ ARA ayant abouti à la résolution du <i>litige</i>	745 €	621 €
3	Mesure Instruction - Assistance à expertise (par avocat ou expert)	444 €	370 €
4	Démarches au parquet	145 €	121 €
COMMISSIONS			
5	Commissions de recours amiables en matière fiscale	523 €	436 €
6	Commissions diverses	398 €	332 €
PHASE JUDICIAIRE			
Juridictions de première instance			
7	<i>Référé</i>		
a	• expertise	592 €	493 €
b	• provision	726 €	605 €
c	• autre	726 €	605 €
8	Requêtes non contradictoires	593 €	494 €
9	Chambre de Proximité/ Tribunal de Proximité		
a	• conciliation	398 €	332 €
b	• jugement	914 €	762 €
10	Tribunal Judiciaire		
a	• en dernier ressort	914 €	762 €
b	• à charge d'Appel	1313 €	1094 €
11	Pôle Social Tribunal Judiciaire (Ancien TASS)	1313 €	1094 €
12	Chambre spécialisée Tribunal Judiciaire matière Civile	1313 €	1094 €
13	Juge des contentieux de la protection		
a	• en dernier ressort	914 €	762 €
b	• à charge d'Appel	1313 €	1094 €
14	Tribunal de commerce		
a	• déclaration de créance auprès du mandataire	235 €	196 €
b	• relevé de forclusion	302 €	252 €
c	• jugement	1313 €	1094 €
15	Tribunal Paritaire des baux ruraux		
a	• audience de conciliation (sans conciliation)	398 €	332 €
b	• audience de conciliation (avec conciliation)	1313 €	1094 €
c	• audience de jugement	1313 €	1094 €
16	Tribunal Administratif	1313 €	1094 €
17	Conseil des Prud'hommes		
a	• audience de conciliation (sans conciliation)	544 €	453 €
b	• audience de conciliation (avec conciliation)	1250 €	1042 €
c	• audience de jugement	1109 €	924 €
18	Juge de l'exécution	858 €	715 €
19	Juge de l'exécution en matière de saisie immobilière	2486 €	2072 €
Juridictions pénales			
20	Chambre spécialisée Tribunal Judiciaire matière Pénale	646 €	538 €
21	Composition ou médiation pénale	301 €	251 €
22	Tribunal de Police		
a	• sans partie civile	516 €	430 €
b	• avec partie civile	646 €	538 €
23	Tribunal Correctionnel		
a	• instruction correctionnelle	744 €	620 €
b	• jugement	1049 €	874 €
24	Cour d'Assises/Cour criminelle		
a	• instruction criminelle	1824 €	1520 €
b	• arrêt	2486 €	2072 €
25	Autres <i>juridictions</i> de première instance françaises	902 €	752 €

	Juridictions de recours		
26	Juridictions d'Appel		
a	• assistance plaidoirie	1313 €	1094 €
b	• postulation (juridictions civiles)	698 €	582 €
27	Cour de Cassation	2486 €	2072 €
28	Conseil d'Etat	2486 €	2072 €
29	Consultation défavorable avocat à la Cour de Cassation/Conseil d'Etat (désistement/sans suite)	1414 €	1178 €
30	Ordonnance de mise en état/mise en état conventionnelle	684 €	570 €
31	Transaction en phase judiciaire : Montant à retenir identique à celui qui aurait été appliqué si la procédure avait été menée à son terme devant la juridiction de 1ère instance concernée.		

■ LES SOMMES OBTENUES AU PROFIT DE L'ASSURE

L'assureur verse à l'assuré les sommes obtenues à son profit, soit amiablement soit judiciairement, dans le délai maximum d'**UN MOIS** à compter du jour où il les a lui-même reçues.

■ LE CONFLIT D'INTERETS

En cas de conflits d'intérêts entre l'assuré et l'assureur (hypothèse qui peut apparaître lorsque deux des assurés de l'assureur, titulaires de contrats distincts, s'opposent ou lorsque l'assuré et l'assureur s'opposent), l'assuré a la liberté de choisir son avocat ou, s'il le préfère, une personne qualifiée pour l'assister conformément aux règles et garanties du contrat.

■ LE RECOURS A L'ARBITRAGE

En cas de désaccord sur les mesures à prendre pour régler le *litige*, l'assuré peut :

- soit le soumettre à l'appréciation d'une tierce personne, reconnue pour son indépendance et ses qualités professionnelles et désignée d'un commun accord par l'assuré et l'assureur. A défaut, cette dernière est désignée par le Président du Tribunal Judiciaire du domicile du défendeur, statuant selon la *procédure accélérée au fond*, sur la demande de la partie la plus diligente. Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'assureur. Toutefois, le Président du Tribunal Judiciaire peut en décider autrement si l'assuré a recours à l'arbitrage dans des conditions abusives. L'assuré a la faculté de demander à l'assureur la mise en œuvre de cette procédure d'arbitrage par lettre recommandée ou envoi recommandé électronique, avec accusé de réception,
- soit engager à ses frais une procédure contentieuse.

Lorsque la procédure d'arbitrage est mise en œuvre, le délai de recours contentieux est alors interrompu pour toutes les instances juridictionnelles couvertes par la présente garantie d'assurance que l'assuré est susceptible d'engager en demande jusqu'à ce que l'arbitre chargé de proposer une solution en ait fait connaître la teneur.

Si l'assuré engage ou poursuit à ses frais, contre l'avis de l'assureur, la procédure et obtient une solution plus favorable que celle qui lui avait été proposée par l'assureur ou par la tierce personne mentionnée à l'alinéa précédent, l'assureur l'indemnise – dans la limite de sa garantie – des frais exposés pour l'exercice de cette action.

■ INDEXATION

La cotisation, les plafonds de garantie et le plafond de remboursement des honoraires du mandataire sont indexés chaque année sur l'indice mensuel des prix à la consommation (ensemble des ménages – France) classification « Autres Services » publié par l'INSEE sous l'identifiant 001763829 (Valeur 08/2025 : 112.25).

La modification est proportionnelle à la variation constatée entre l'indice de souscription et l'indice d'échéance. Pour chaque année civile, il est fait référence à l'indice du mois d'août de l'année précédente.

Si l'indice n'était pas publié dans les QUATRE MOIS suivant la publication de l'indice précédent, et à défaut d'accord entre les parties sur un nouvel indice, il serait remplacé par un indice établi dans les plus brefs délais par un expert désigné par le Tribunal Judiciaire de Paris, à la requête et aux frais de l'assureur.

IV- LA MISE EN ŒUVRE DES GARANTIES

■ LA DECLARATION DU LITIGE/SINISTRE

Pour la garantie Perte pécuniaire « Perte financière suite à la revente du bien immobilier » :

L'assuré doit notifier à **GUEMAS & ASSOCIES – 3 Cours des Marches de Bretagne – CS 19206 – 44192 Clisson cedex**, par envoi recommandé avec accusé de réception :

- l'événement générateur dans les **30 jours ouvrés** qui suivent la date à laquelle il en a connaissance, à moins d'impossibilité par *cas fortuit ou de force majeure*,

- la perte financière sur revente dans les **30 jours ouvrés** qui suivent la date de signature de l'acte notarié, à moins d'impossibilité par *cas fortuit ou de force majeure*.

Pour la garantie Protection juridique :

L'assuré doit déclarer à l'assureur, tout *litige* susceptible d'ouvrir droit à garantie **dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les 30 jours qui suivent** le refus qui lui a été opposé ou qu'il a formulé, sauf *cas fortuit ou de force majeure*.

Le refus peut résulter de la manifestation concrète d'un désaccord de la part du tiers sollicité ou de la part de l'assuré.

L'assuré ne peut plus bénéficier des prestations de l'assureur s'il ne respecte pas ce délai et si ce non-respect cause un préjudice à l'assureur.

La déclaration de *litige/sinistre* doit être effectuée soit :

- par courrier : COVEA PJ - 160 rue Henri Champion - CS14501 - 72045 Le Mans Cedex 2
- par téléphone : au **02 43 39 17 09** (numéro non surtaxé)
- par mail : à : contact-pj@covea.fr

Lors de la déclaration du *litige/sinistre*, pour bénéficier des garanties qui lui sont propres, l'assuré doit justifier de sa qualité.

L'assuré doit, par ailleurs, communiquer à l'assureur toutes les pièces se rapportant au *litige/sinistre* et tous les éléments de preuve nécessaires à la conduite du dossier.

L'assuré peut être déchu de ses droits à garantie s'il fait, de mauvaise foi, des déclarations inexactes sur les circonstances du *litige/sinistre* ou sur le montant de la réclamation.

Après examen du dossier, l'assureur conseille sur la suite à donner au *litige/sinistre* déclaré et met en œuvre les actions utiles à sa résolution.

Si l'assuré engage des frais sans en avoir référé préalablement à l'assureur, ces frais seront pris en charge dans les limites contractuelles dès lors que l'assuré pourra justifier d'une urgence à les avoir exposés.

■ LA SUBROGATION ET LA COMPENSATION

LA SUBROGATION

L'assureur est *subrogé* dans les droits et actions de l'assuré à l'encontre de la partie adverse pour la récupération des sommes qu'il a engagées.

Si la *subrogation* ne peut plus s'effectuer du fait de l'assuré, l'assureur est déchargé de ses obligations envers ce dernier dans la mesure où la *subrogation* aurait pu s'effectuer sans l'intervention de l'assuré.

Toutefois, les sommes obtenues en remboursement des frais et honoraires exposés pour le règlement du *litige* bénéficient par priorité à l'assuré pour les dépenses restées à sa charge et qu'il justifie.

Subsidiairement, elles reviennent à l'assureur dans la limite des montants qu'il a engagés.

LA COMPENSATION

Toutes obligations réciproques, présentes ou futures, entre les parties au contrat s'éteignent par compensation conformément aux articles 1347 et suivants du code civil.

■ LA PRESCRIPTION

Toute action dérivant de ce contrat est *prescrite* par DEUX ANS à compter de l'événement qui y donne naissance conformément aux articles L.114-1, L114-2 et L.114-3 du Code des Assurances.

La *prescription* peut être interrompue par une des causes ordinaires d'interruption : l'exercice d'une action en justice y compris en *référé*, devant une *juridiction* incompétente ou en cas d'annulation de l'acte de saisine pour vice de procédure, toute mesure conservatoire prise en application du Code des procédures civiles d'exécution, tout acte d'exécution forcée, toute reconnaissance par l'assureur du droit à garantir l'assuré ou toute reconnaissance de dette de l'assuré envers l'assureur. Elle est également interrompue par la désignation d'un expert à la suite d'un *sinistre*, par l'envoi d'une lettre recommandée ou par un envoi recommandé électronique, avec accusé de réception, adressés par l'assureur à l'assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la cotisation, par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Article L 114-1 du Code des Assurances

Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance. Par exception, les actions dérivant d'un contrat d'assurance relatives à des dommages résultant de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse-réhydratation des sols, reconnus comme une catastrophe naturelle dans les conditions prévues à l'article L. 125-1, sont prescrites par cinq ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

- 1° En cas de réticence, omission, déclaration fautive ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance ;
- 2° En cas de *sinistre*, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là.

Quand l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier.

La prescription est portée à dix ans dans les contrats d'assurance sur la vie lorsque le bénéficiaire est une personne distincte du souscripteur et, dans les contrats d'assurance contre les accidents atteignant les personnes, lorsque les bénéficiaires sont les ayants droit de l'assuré décédé.

Pour les contrats d'assurance sur la vie, nonobstant les dispositions du 2°, les actions du bénéficiaire sont prescrites au plus tard trente ans à compter du décès de l'assuré.

Article L 114-2 du Code des Assurances

La prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre. L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée ou d'un envoi recommandé électronique, avec accusé de réception, adressés par l'assureur à l'assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la prime et par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Article L114-3 du Code des Assurances

Par dérogation à l'Article 2254 du Code civil, les parties au contrat d'assurance ne peuvent, même d'un commun accord, ni modifier la durée de la prescription, ni ajouter aux causes de suspension ou d'interruption de celle-ci.

IV - LA VIE DU CONTRAT

■ LA PRISE D'EFFET ET DUREE DES GARANTIES

Les garanties prennent effet :

- soit à la date de la signature de l'acte notarié de vente du bien immobilier par l'assuré acquéreur,
- soit à la date de livraison du bien immobilier à l'assuré dans le cas d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) formalisé par un procès-verbal de livraison.

Dans le cadre de la garantie Perte pécuniaire « Perte financière suite à la revente du bien immobilier », la garantie est effective à l'expiration d'un délai de 6 mois ou 9 mois selon la typologie des événements générateurs.

Les garanties prennent effet pour une durée ferme de 9 ans non renouvelable.

Les garanties cessent lorsqu'il y a eu revente du bien immobilier, que celle-ci ait ou non donné lieu à une indemnisation de la part de l'assureur.

■ POLITIQUE DE PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

A QUI SONT TRANSMISES LES DONNEES PERSONNELLES ?

Les données personnelles sont traitées par l'assureur ou par le Groupe Covéa, auquel il appartient, responsables de traitement.

L'assuré trouvera les coordonnées de son assureur sur les documents contractuels et précontractuels qui lui ont été remis ou mis à sa disposition. Le Groupe Covéa est représenté par Covéa, Société de Groupe d'Assurance Mutuelle régie par le Code des assurances, RCS Paris 450 527 916, dont le siège social se situe 86-90 rue St Lazare 75009 Paris. Pour obtenir des informations sur le Groupe Covéa, l'assuré peut consulter le site <https://www.covea.com>.

Les données personnelles peuvent être transmises aux personnels des responsables de traitement, à ses partenaires et sous-traitants contractuellement liés, réassureurs, organismes professionnels, organismes d'assurance ou organismes sociaux des personnes impliquées, intermédiaires d'assurance, experts, ainsi qu'aux personnes intéressées au contrat.

Ces destinataires peuvent être situés en dehors de l'Union européenne sur la base d'une décision d'adéquation ou de conditions contractuelles négociées. Ces dispositifs sont disponibles auprès de votre Délégué à la Protection des Données.

POURQUOI AVOIR BESOIN DE TRAITER LES DONNEES PERSONNELLES ?

1. Les données personnelles de l'assuré sont traitées par son assureur et par le groupe Covéa afin de :

- conclure, gérer et exécuter les garanties de son contrat d'assurance ;
- réaliser des opérations de prospection commerciale ;
- réaliser les sondages et enquêtes de satisfaction ;
- permettre l'exercice des recours et la gestion des réclamations ;
- conduire des actions de recherche et de développement ;
- mener des actions de prévention ;
- élaborer des statistiques et études actuarielles ;
- lutter contre la fraude à l'assurance ;
- mener des actions de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- exécuter ses obligations légales, réglementaires et administratives en vigueur
- effectuer des écoutes et enregistrements téléphoniques de manière non systématique aux fins d'amélioration de la qualité de service, de formation et d'évaluation des collaborateurs.

2. Ces traitements ont pour bases légales : l'intérêt légitime des responsables de traitement pour les finalités de prospection commerciale, de réalisation de sondage et enquête de satisfaction, de lutte contre la fraude à l'assurance, de recherche développement, d'actions de prévention ainsi que d'écoutes et

d'enregistrements téléphoniques ; et le contrat pour les autres finalités citées hors données de santé. Lorsque la base légale est le contrat, le refus de fournir ses données entraîne l'impossibilité de conclure celui-ci.

Les responsables de traitement ont pour intérêt légitime : leur développement commercial, le développement de nouvelles offres et de nouveaux services, et la maîtrise de leur sinistralité ainsi que le développement de leur qualité de service et la montée en compétence de leurs collaborateurs.

3. Dans le cadre de la lutte contre la fraude à l'assurance, l'assureur peut, en cas de détection d'une anomalie, d'une incohérence ou d'un signalement, inscrire l'assuré sur une liste de personnes présentant un risque de fraude, afin de maîtriser ses coûts et protéger sa solvabilité. Avant toute inscription, une information individuelle préalable lui sera notifiée.

QUELLE PROTECTION PARTICULIERE POUR LES DONNEES DE SANTE ?

L'assureur et le Groupe Covéa traitent des données personnelles relatives à la santé de l'assuré aux fins de conclusion et gestion de son contrat et/ou l'instruction et la gestion de son sinistre. Ces données sont également utilisées à des fins de lutte contre la fraude à l'assurance.

Les données de santé de l'assuré sont nécessaires à l'assureur pour évaluer les risques. En aucun cas les données de santé de l'assuré ne seront utilisées à des fins de prospection commerciale.

Compte tenu de leur particulière sensibilité, le traitement de ces données de santé est soumis à l'obtention du consentement de l'assuré. Pour garantir la confidentialité de ses données de santé et le respect du secret médical, elles sont destinées exclusivement au service médical de l'assureur ainsi qu'au seul personnel spécifiquement formé à leur traitement par le service médical.

L'assuré a la possibilité de ne pas donner son consentement ou de le retirer à tout moment. En cas de refus ou de retrait de son consentement, l'assureur ne pourra pas évaluer le risque. Par conséquent la conclusion de son contrat ou l'instruction et la gestion de son sinistre seront impossibles. L'assuré peut exercer son droit de retrait à l'adresse suivante :

- par courrier : Protection des données personnelles - COVEA Protection Juridique – 160 rue Henri Champion - CS14501 - 72045 Le Mans Cedex 2
- par e-mail : protectiondesdonnees-pj@covea.fr

Dans le cadre de sa complémentaire de santé, la base légale du traitement des données de santé de l'assuré est la protection sociale. Conformément à la législation en vigueur, l'assureur n'exerce pas de sélection de risques à partir des données de santé de l'assuré.

PENDANT COMBIEN DE TEMPS LES DONNEES PERSONNELLES SONT-ELLES CONSERVEES ?

De façon générale, les données personnelles de l'assuré sont conservées uniquement pendant le temps nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Plus précisément, les données personnelles traitées dans le cadre de la conclusion et la gestion du contrat de l'assuré sont conservées conformément aux délais légaux de prescription fixés selon la nature du contrat.

En l'absence de conclusion d'un contrat, les données de santé de l'assuré sont conservées pendant CINQ ANS.

Dans le cadre de la prospection commerciale, les données personnelles sont conservées TROIS ANS à compter de leur collecte ou du dernier contact avec la personne concernée resté sans effet.

En cas d'inscription sur une liste de lutte contre la fraude, les données personnelles de l'assuré sont conservées CINQ ANS.

QUELS SONT LES DROITS DONT L'ASSURE DISPOSE ?

L'assuré dispose :

- d'un droit d'accès, qui lui permet d'obtenir :
 - la confirmation que des données le concernant sont (ou ne sont pas) traitées ;
 - la communication d'une copie de l'ensemble des données personnelles détenues par le responsable de traitement le concernant ;

Ce droit concerne l'ensemble des données qui font l'objet (ou non) d'un traitement de la part de l'assureur.

- d'un droit de demander la portabilité de certaines données. Plus restreint que le droit d'accès, il s'applique aux données personnelles que l'assuré a fournies (de manière active, ou qui ont été observées dans le cadre de son utilisation d'un service ou dispositif) dans le cadre de la conclusion et la gestion de son contrat.
- d'un droit d'opposition, qui lui permet de ne plus faire l'objet de prospection commerciale de la part de l'assureur ou de ses partenaires, ou, pour des raisons tenant à sa situation particulière, de faire cesser le traitement de ses données à des fins de recherche et développement, de lutte contre la fraude et de prévention.
- d'un droit de rectification : il lui permet de faire rectifier une information le concernant lorsque celle-ci est obsolète ou erronée. Il lui permet également de faire compléter des informations incomplètes le concernant.
- d'un droit d'effacement : il lui permet d'obtenir l'effacement de ses données personnelles sous réserve des durées légales de conservation. Il peut notamment trouver à s'appliquer dans le cas où ses données ne seraient plus nécessaires au traitement.

- **d'un droit de limitation**, qui lui permet de limiter le traitement de ses données (ne faisant alors plus l'objet d'un traitement actif) :
 - en cas d'usage illicite de ses données ;
 - si l'assuré conteste l'exactitude de celles-ci ;
 - s'il lui est nécessaire de disposer des données pour constater, exercer ou défendre ses droits.
- **d'un droit d'obtenir une intervention humaine** : l'assureur peut avoir recours à une prise de décision automatisée en vue de la souscription ou de la gestion du contrat de l'assuré pour l'évaluation du risque. Dans ce cas, l'assuré peut, demander quels ont été les critères déterminants de la décision auprès de son Délégué à la protection des données.

L'assuré peut exercer ses droits par courrier à l'adresse postale : Protection des données personnelles - Covéa Protection Juridique - 160 rue Henri Champion - CS14501 - 72045 Le Mans Cedex 2 ou par mail à l'adresse : protectiondesdonnees-pj@covea.fr

Il pourra s'inscrire gratuitement sur le registre d'opposition au démarchage téléphonique sur www.bloctel.gouv.fr. Dans ce cas, il ne sera pas démarché par téléphone sauf si l'assuré a communiqué à l'assureur son numéro de téléphone afin d'être recontacté ou sauf s'il est titulaire auprès de Covéa Protection Juridique d'un contrat en vigueur.

Il pourra définir des directives générales auprès d'un tiers de confiance ou particulières auprès du responsable de traitement concernant la conservation, l'effacement et la communication de ses données personnelles après son décès. Ces directives sont modifiables ou révocables à tout moment.

En cas de désaccord sur la collecte ou l'usage de ses données personnelles, l'assuré a la possibilité de saisir la Commission Nationale de l'Informatique et Libertés (CNIL).

LE TRAITEMENT DES DONNEES DE L'ASSURE PAR L'ALFA

Les données de l'assuré font l'objet d'une mutualisation avec les données d'autres assureurs dans le cadre d'un dispositif professionnel ayant pour finalité la lutte contre la fraude et dont le responsable du traitement est l'ALFA (l'Agence pour la Lutte contre la Fraude à l'Assurance). Les données mutualisées sont les données relatives aux contrats d'assurance automobile et aux sinistres déclarés aux assureurs.

Dans ce cadre, les données de l'assuré sont destinées au personnel habilité de l'Agence pour la Lutte contre la Fraude à l'Assurance, ainsi qu'aux organismes directement concernés par une fraude (organismes d'assurance, autorités judiciaires, officiers ministériels, auxiliaires de justice, organismes tiers autorisés par une disposition légale ou réglementaire). Pour l'exercice de ses droits dans le cadre de ce traitement, l'assuré peut contacter l'ALFA - 1, rue Jules Lefebvre - 75431 Paris Cedex 09.

COMMENT CONTACTER LE DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES ?

Pour toute information complémentaire, l'assuré peut contacter le Délégué à la Protection des Données en écrivant à l'adresse suivante électronique : deleguealaprotectiondesdonnees@covea.fr, ou par courrier : Délégué à la Protection des Données - 86-90 rue St Lazare 75009 Paris.

■ LE COURRIER ELECTRONIQUE

L'assuré est seul garant de son adresse électronique : il lui appartient de la vérifier régulièrement et de la mettre à jour aussitôt en cas de modification.

■ LA CONVENTION DE PREUVE

Quelle que soit l'opération effectuée (exemples : souscription, modification, virement, prélèvement) l'assuré et l'assureur s'engagent à reconnaître comme preuve valide de l'engagement réciproque et de l'identité des parties :

- les courriers électroniques échangés,
- les reproductions d'informations sauvegardées par Covéa Protection juridique sur des supports informatiques, numériques ou numérisés (y compris journaux de connexion),
- les certificats émis par les autorités compétentes, dans le respect des dispositions légales relatives à la *prescription* et à la conservation des données.

En cas de désaccord sur ces données, les *juridictions* compétentes pourront être saisies pour apprécier la portée de l'éventuelle preuve contraire.

■ LA RECLAMATION*

Une réclamation ?

L'assuré peut se rapprocher de son interlocuteur habituel. Il analysera avec lui l'origine du problème et mettra tout en œuvre pour lui apporter une réponse dans les meilleurs délais.

Si sa réclamation est formulée à l'oral et que l'assuré n'obtient pas entière satisfaction, il sera invité à la formaliser sur un support écrit (en indiquant son numéro de contrat ou de dossier),

Par courrier postal :
COVEA PJ
160 rue Henri Champion
CS14501
72045 Le Mans Cedex 2

Ou par mail :
contact-pjng@covea.fr

L'assuré recevra un accusé de réception sous 10 jours ouvrables maximum à compter de l'envoi de sa réclamation écrite sauf si une réponse lui est apportée dans ce délai.

L'assureur s'engage à apporter à l'assuré une réponse écrite dans un délai maximum de deux mois à compter de l'envoi de sa réclamation écrite.

En tout état de cause, deux mois après l'envoi de sa première réclamation écrite, que l'assureur y ait ou non répondu, l'assuré peut saisir gratuitement le Médiateur de l'assurance :

- Sur le site www.mediation-assurance.org. L'assuré dispose d'un formulaire en ligne « Je saisis le médiateur » ;
- Par courrier, à l'adresse suivante : La Médiation de l'Assurance - TSA 50110 - 75441 PARIS CEDEX 09.

L'assuré dispose d'un délai d'un an à compter de sa réclamation écrite pour saisir le Médiateur de l'assurance.

Dans tous les cas, l'assuré conserve la faculté de saisir le tribunal compétent.

** Dans le cadre de cet article, la réclamation est l'expression d'un mécontentement envers un organisme d'assurance ou un intermédiaire d'assurance. Elle peut émaner de toute personne, y compris en l'absence de relation contractualisée : clients (particuliers ou professionnels), anciens clients, bénéficiaires, personnes ayant sollicité du professionnel la fourniture d'un produit ou service ou qui ont été sollicitées par un professionnel, y compris leurs mandataires et leurs ayants droit. Une demande de service ou de prestation, d'information ou d'avis n'est pas une réclamation*

■ INFORMATIONS SUR LES SANCTIONS INTERNATIONALES

En matière de sanctions internationales, l'assureur est soumis à la législation relative aux sanctions internationales de plein droit.

DEFINITIONS

Pour les besoins de cet article, on entend par « sanctions internationales » toutes mesures restrictives financières ou commerciales décidées par un Etat ou une organisation internationale / supranationale à l'encontre d'autres Etats, de territoires, de personnes (physiques ou morales) et/ou d'entités (de droit public ou privé).

Ces sanctions internationales peuvent notamment prendre les formes suivantes :

- interdictions ou restrictions d'importations ou d'exportations (embargos) ;
- confiscations, saisies, gels de biens ou d'avoirs ;
- interdictions ou restrictions de certaines activités industrielles, commerciales ou de services en particulier financiers dont assurantiels.

Les sanctions internationales sont évolutives tant par leur nature que dans leurs domaines d'application. Elles sont publiques et peuvent être consultées sur les sites internet des Etats et des organisations internationales/ supranationales.

CONSEQUENCES POUR L'ASSUREUR

Dans l'exercice de ses activités, l'assureur est soumis de plein droit aux législations et réglementations d'ordre public édictées par la France, l'Union Européenne et le pays dans lequel l'assureur a son siège social, y compris dans le domaine des sanctions internationales qui peuvent lui interdire d'exécuter les obligations résultant d'un contrat d'assurance telles que :

- couvrir un risque, et/ou ;
- payer une somme d'argent, et/ou ;
- fournir toute autre prestation.

Par ailleurs, le non-respect par l'assureur d'autres sanctions internationales peut exposer ce dernier, ses employés ou les sociétés du groupe auquel il appartient, à des risques de sanctions réglementaires, administratives, civiles, et/ou pénales. Par conséquent, l'assureur veille également à la conformité de ses activités avec les sanctions internationales édictées par les Etats-Unis d'Amérique et l'ONU.

EFFETS SUR L'EXECUTION DU CONTRAT

1. Suspension de l'obligation de couverture d'un risque

Lorsqu'elle a pour effet de contrevenir à une ou plusieurs sanctions internationales visées au paragraphe « Conséquences pour l'assureur », l'exécution de l'obligation de l'assureur de couvrir un risque en application du contrat est suspendue, dès leur entrée en vigueur. Cette suspension cesse à compter du jour où lesdites sanctions internationales cessent d'affecter l'obligation de l'assureur. Aucun sinistre survenu pendant la période de suspension ne pourra donner lieu à garantie.

2. Suspension de l'obligation de payer une somme d'argent ou de fournir une prestation

Lorsqu'elle a pour effet de contrevenir à une ou plusieurs sanctions internationales visées au paragraphe « Conséquences pour l'assureur », l'exécution de l'obligation de l'assureur de payer une somme d'argent ou de fournir une prestation en application du contrat est suspendue, dès leur entrée en vigueur. Cette suspension s'applique notamment dans le cadre d'un sinistre ou d'un remboursement total ou partiel de prime.

Toute somme contractuellement due par l'assureur et dont le paiement aurait été reporté du fait des sanctions internationales redeviendra exigible à compter du jour où lesdites sanctions internationales cessent d'affecter l'obligation de l'assureur. Il

en est de même, lorsque cela est possible, de la fourniture de la prestation qui avait été ainsi suspendue.

L'assureur devra informer l'assuré, par écrit motivé, de tout refus de prise en charge d'un *sinistre* en raison de l'existence d'une ou plusieurs sanctions internationales.

■ L'AUTORITE CHARGÉE DU CONTRÔLE DE L'ASSUREUR

L'autorité chargée du contrôle de l'assureur est :

L'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution – 4 Place de Budapest – CS 92459 – 75436 PARIS Cedex 09.

SPECIMEN

Assurance Protection juridique et Pertes pécuniaires

Document d'information sur le produit d'assurance

Covéa Protection Juridique, Société anonyme à conseil d'administration
RCS Le Mans 442 935 227 - France



PROTECTION
JURIDIQUE

PROTECTION REVENTE IMMOBILIERE

CG 19/2020d

Ce document d'information vous présente un résumé des principales garanties et exclusions du produit et ne prend pas en compte vos besoins et demandes spécifiques. Vous trouverez l'information complète sur ce produit dans la documentation précontractuelle et contractuelle.

De quel type d'assurance s'agit-il ?

L'assurance Protection Revente Immobilière garantit la perte financière subie par l'assuré suite à la revente du bien immobilier objet de la garantie et consécutivement à un événement générateur garanti par le contrat. Il permet également la fourniture de renseignements juridiques à l'assuré, d'assistance amiable pour résoudre le litige et la prise en charge par l'assureur de certains frais de procédure en cas de litige lié à la revente immobilière opposant l'assuré à des tiers.



Qu'est-ce qui est assuré ?

Bénéficiaires :

- **Personne(s) physique(s) :** ayant sa résidence principale et fiscale en France métropolitaine ou dans les *DROM*, cliente du souscripteur en qualité d'acquéreur ou coacquéreur d'un *bien immobilier*, sur laquelle pèse le risque de survenance des événements générateurs de la garantie.
- **Personne(s) physique(s) expatriée(s) :** ayant sa résidence principale et fiscale en France métropolitaine ou dans les *DROM*, cliente du souscripteur en qualité d'acquéreur ou coacquéreur d'un *bien immobilier*, sur laquelle pèse le risque de survenance des événements générateurs de la garantie, **à l'exclusion des cas de revente suite à un licenciement économique et/ou de la liquidation judiciaire du travailleur non-salarié.**

En cas de coacquisition, les assurés seront limités aux DEUX personnes physiques les plus âgées au moment de la survenance d'un événement générateur, qu'ils soient résidents en France métropolitaine ou dans les *DROM*, ou expatriés.

- **Personne morale :** ayant son siège social et fiscal en France métropolitaine ou dans les *DROM*, cliente du souscripteur en qualité d'acquéreur d'un *bien immobilier*, sur laquelle pèse le risque de survenance des événements générateurs de la garantie.

Prestations :

Pour la garantie Perte pécuniaire « Perte financière suite à la revente du bien immobilier » :

En cas de perte financière suite à la revente, versement d'indemnités à hauteur de **25 % du prix d'achat du bien immobilier, dans la limite de 40 000 €.**

Pour la garantie Protection juridique :

Prévention et information juridiques par téléphone

Recherche d'une solution amiable

Défense judiciaire (prise en charge du paiement des frais, dépens et honoraires)

Suivi et exécution de l'accord amiable négocié ou de la décision judiciaire obtenue

Prise en charge des frais à hauteur de **20 000 € par litige garanti.**

Sinistres couverts :

- ✓ **Garantie Perte pécuniaire « Perte financière suite à la revente du bien immobilier » :** la perte financière subie en cas de revente du bien immobilier objet de la garantie suite aux événements générateurs limitativement énumérés au contrat.
- ✓ **Protection juridique :** prise en charge des litiges relatifs à la revente du bien immobilier objet de la garantie indemnitaire.



Qu'est-ce qui n'est pas assuré ?

- ✗ Condamnation en principal et intérêts,
- ✗ Dommages-intérêts et indemnités compensatoires,
- ✗ Amendes pénales ou civiles et pénalités de retard,
- ✗ Frais engagés à votre seule initiative pour l'obtention des constats des commissaires de justice, d'expertises amiables, de consultations ou des pièces justificatives à titre de preuves nécessaires à la constitution du dossier, sauf s'ils sont justifiés par l'urgence



Y a-t-il des exclusions à la couverture ?

Les principales exclusions :

- ! Les reventes liées à un arrêté de péril pris par l'Autorité Administrative
- ! Les reventes liées à un vice de la construction ou un vice du sol touchant le bien immobilier assuré ou sa dégradation consécutive à un sinistre,
- ! Les reventes liées au suicide ou tentative de suicide de l'assuré ainsi que les conséquences qui en résulteraient, au cours de la première année,
- ! Les reventes liées aux départs en retraite, préretraite totale FNE, préretraite licenciement, ou démissions.

Les principales restrictions :

- ! **La garantie Perte pécuniaire « Perte financière suite à la revente du bien immobilier » est effective à l'expiration d'un délai de 6 mois ou 9 mois selon la typologie des événements générateurs.**



Où suis-je couvert(e)?

- ✓ Pour la Garantie Perte pécuniaire : France Métropolitaine et dans les DROM
- ✓ Pour la Garantie Protection juridique : Etats membres de l'Union Européenne, Andorre, Liechtenstein, Norvège, Principauté de Monaco, Saint Marin, Suisse, Vatican et Royaume-Uni.



Quelles sont mes obligations ?

Sous peine de nullité du contrat d'assurance ou de non-garantie, vous devez :

- **A la souscription du contrat** : répondre avec exactitude et sincérité à toutes les questions qui sont posées et fournir les justificatifs demandés.
- **En cours de contrat** : nous déclarer les circonstances nouvelles qui modifient les informations fournies lors de la **souscription**.
- **A la souscription et à chaque renouvellement** : régler votre cotisation aux dates convenues.
- **En cas de sinistre** : nous le déclarer dès que vous en avez connaissance et au plus tard dans le délai fixé par le contrat.



Quand et comment effectuer les paiements ?

Le paiement de la cotisation intervient en une seule fois par transaction immobilière.

La cotisation est réglée par le souscripteur dès la signature de l'acte d'achat par l'acquéreur, selon les dispositions légales, par chèque ou prélèvement.



Quand commence la couverture et quand prend-elle fin ?

Les garanties prennent effet :

- soit à la date de la signature de l'acte notarié de vente du bien immobilier par l'assuré acquéreur,
- soit à la date de livraison du bien immobilier à l'assuré dans le cas d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) formalisé par un procès-verbal de livraison.

Les garanties prennent effet pour une durée ferme de 9 ans non renouvelable.

Dans le cadre de la garantie Perte pécuniaire « Perte financière suite à la revente du bien immobilier », la garantie est effective à l'expiration d'un délai de 6 mois ou 9 mois selon la typologie des événements générateurs.

Les garanties cessent lorsqu'il y a eu revente du bien immobilier, que celle-ci ait ou non donné lieu à une indemnisation de la part de l'assureur.



Comment puis-je résilier le contrat ?

Vous pouvez résilier votre contrat dans les cas et délais prévus par la réglementation et par les conditions générales.

La résiliation du contrat doit être notifiée au siège de l'assureur ou chez son représentant par déclaration ou par tout support durable (lettre ou mail notamment) ou, lorsque nous vous proposons la conclusion du contrat par un mode de communication à distance, par ce même mode de communication.

Fiche de renseignements



**Protection
Revente & Capital**
La liquidité en toute sérénité

Acquéreur(s)	Nombre de personnes à désigner*
Personne(s) physique(s)	2 coacquéreurs personnes physiques maximums
Personne(s) moral(s)	Bénéficiaire(s) effectif(s) (dans la limite de 2) ou le(les) représentant(s) légal(aux) personne(s) physique(s) dans la limite de 2

Je/nous soussigné(s) :

Société :
Civilité : Nom :
Prénom : Adresse :
CP : Ville : Situation de famille :
Date de naissance : Courriel :

Je/nous soussigné(s) :

Société :
Civilité : Nom :
Prénom : Adresse :
CP : Ville : Situation de famille :
Date de naissance : Courriel :

Pour le(s) lot(s) : n° Nom résidence : Ville :

L'acquéreur et/ou les personnes désignées sont informées, qu'après avoir pris connaissance des conditions de souscription de l'assurance « **Protection Revente & Capital** » et de la notice descriptive du contrat qui leur ont été remises, elles peuvent y renoncer, expressément et définitivement, en complétant et signant le bon de rétractation disponible en libre accès à l'adresse : <https://www.consultim-partners.com/wp-content/uploads/bonderetractation.pdf>

A défaut de rétractation, l'acquéreur et/ou les personnes désignées bénéficieront de l'assurance « **Protection Revente & Capital** » telle que décrite dans la notice descriptive du contrat.

* Les faits générateurs de l'assurance reposent sur les personnes physiques désignées à partir du présent document. Les faits générateurs sont soumis à conditions, notamment de limite d'âge : pour plus d'information, se référer aux documents d'assurance.

Pour pouvoir proposer la conclusion du contrat d'assurance PROTECTION REVENTE & CAPITAL et suivre le cas échéant son exécution, la société CONSULTIM GROUPE HOLDING (849 032 503 RCS NANTES), ci-après « CONSULTIM GROUPE », collecte et traite, notamment de manière informatisée, les données personnelles qui lui sont transmises. Ces données sont destinées à la société CONSULTIM GROUPE, à l'assureur et aux sociétés du groupe auxquels ces derniers appartiennent. CONSULTIM GROUPE s'engage à ne pas transférer ces données en dehors de l'Union Européenne. Ces données sont conservées uniquement pour la durée strictement nécessaire à la réalisation des finalités précitées. Conformément aux dispositions de la loi du 06/01/78 et du RGPD (UE 2016/679), vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité des données vous concernant, ainsi que d'un droit d'opposition à ce que les données à caractère personnel vous concernant fassent l'objet d'un traitement. Ces droits s'exercent par courrier accompagné, pour des raisons de sécurité, d'une copie d'un titre d'identité signé à l'adresse postale correspondant au siège social de CONSULTIM GROUPE 3 Allée Alphonse Fillion 44120 Vertou ou par courriel à dpo@consultim.com.

SPÉCIMEN

LETTRE DE MISSION

La fiscalité locative, qu'elle soit issue de location meublée (LMNP / LMP) ou location nue (dispositif Jeanbrun), apparaît complexe, évolutive et réglementée.

Chaque déclaration engage la responsabilité de l'investisseur vis-à-vis de l'administration fiscale.

Depuis 2004, Expertim accompagne des investisseurs en immobilier locatif et dispose d'une expertise forte et reconnue. C'est ainsi tout naturellement qu'Expertim étend son accompagnement au dispositif Jeanbrun avec le même niveau d'exigence.

Pourquoi confier votre accompagnement comptable à Expertim ?

✓ Une expertise 100 % dédiée aux revenus locatifs

Expertim accompagne les investisseurs exposés en immobilier, notamment en location meublée et revenus fonciers.

✓ Le spécialiste des amortissements

Spécialiste des amortissements, Expertim maîtrise les rouages de la comptabilité liée aux revenus patrimoniaux et propose de vous accompagner dans votre investissement éligible au dispositif Jeanbrun.

✓ Un accompagnement humain et continu

Chaque investisseur bénéficie d'un interlocuteur dédié, intégré dans un écosystème maîtrisé (professionnels du patrimoine, promoteurs, notaires).



Chez Expertim, chaque compte est attesté.
Chaque signature engage notre responsabilité.

LETTRE DE MISSION

Accompagnement à la déclaration de revenu foncier

pour les investissements réalisés dans le cadre du dispositif Jeanbrun

Client 1	Client 2
Civilité :	Civilité :
Nom :	Nom :
Prénom :	Prénom :
Adresse :	Adresse :
CP / Ville :	CP / Ville :
Pays :	Pays :
Courriel :	Courriel :
Tél :	Tél :

Pour le(s) lot(s) n° :	Résidence :	CP :	Ville :
------------------------------	-------------------	------------	---------------

La mission confiée par le client à EXPERTIM FIDUCIAIRE est une mission d'**accompagnement à la déclaration de revenu foncier pour les investissements réalisés dans le cadre du dispositif Jeanbrun**

En contrepartie du versement des honoraires indiqués ci-dessous, la mission d'EXPERTIM FIDUCIAIRE comporte limitativement les interventions suivantes :

- ✓ Analyse de l'opération et détermination de la base amortissable (terrain / bâti)
- ✓ Mise en place du plan d'amortissement et suivi des paramètres fiscaux
- ✓ Articulation entre amortissement et déficit foncier imputable sur le revenu global
- ✓ Établissement de la déclaration 2044 ou 2044S ou aide à la déclaration de revenus
- ✓ Vérification du respect des plafonds fiscaux et des engagements de location
- ✓ Suivi des obligations liées au dispositif et accompagnement dans la durée

HONORAIRES

Honoraires par exercice comptable et par lot

Accompagnement à la déclaration – Dispositif Jeanbrun

240 € TTC

Ces frais sont complétés par d'éventuels frais ponctuels détaillés dans les CGV jointes aux présentes.

ACCEPTATION DE LA MISSION

☐ Confie(nt) la mission comptable à la société d'expertise comptable EXPERTIM FIDUCIAIRE

En confiant ces missions à EXPERTIM FIDUCIAIRE, vous déclarez avoir lu et accepté les Conditions générales de vente jointes aux présentes. J'autorise EXPERTIM FIDUCIAIRE à transmettre mes données personnelles aux filiales de CONSULTIM GROUPE dans les conditions et finalités décrites aux CGV.

☐ Renonce(nt) avoir recours aux services de la société d'expertise comptable EXPERTIM FIDUCIAIRE

En renonçant, vous déclarez faire votre affaire personnelle de la mise en place du suivi comptable et fiscal de l'activité sans recours contre les différents intervenants du dossier.

SIGNATURES

Le(s) client(s)

Fait à : Le :

Signature(s) :

EXPERTIM FIDUCIAIRE

Fait à : Vertou, le :

Signature :

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Dispositif Jeanbrun – Mission d'accompagnement à la déclaration de revenu foncier

En votre qualité d'investisseur immobilier ayant réalisé un investissement dans le cadre du dispositif Jeanbrun, vous faites appel à la Société d'expertise comptable EXPERTIM FIDUCIAIRE, inscrite à l'Ordre des Experts-comptables de la région Pays de la Loire (ci-après le « Prestataire »), pour vous assister dans vos déclarations fiscales relevant des revenus fonciers. Le présent document définit les conditions générales dans lesquelles notre Société peut vous assister.

I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

EXPERTIM est la marque commerciale de la société EXPERTIM FIDUCIAIRE, SAS au capital de 40 000 €, dont le siège social est situé 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU (ci-après désignée le « Prestataire »). Le Prestataire est une Société d'Expertise Comptable inscrite au tableau de l'Ordre des Pays de Loire – 477 619 209 RCS Nantes.

Les présentes Conditions générales de vente régissent les relations entre le Prestataire et ses clients (ci-après désigné le « Client ») dans le cadre de la signature et l'exécution de la lettre de mission. La présente lettre de mission est régie par le droit français.

Le fait que le Prestataire ne se prévale pas, à un moment donné, d'une quelconque stipulation des présentes conditions générales ne saurait être interprété comme une renonciation à s'en prévaloir pour l'avenir. Dans le cas où l'une quelconque des présentes stipulations serait, en tout ou partie, annulée, cette annulation n'affecterait pas les autres stipulations qui resteront applicables.

En tant que professionnel de l'expertise-comptable, le Prestataire est tenu à une obligation de confidentialité, de discrétion ainsi qu'au secret professionnel. De façon générale, EXPERTIM ne saurait engager sa responsabilité sur les conditions de l'investissement (prix, qualité de l'exploitant éventuel, destination de la location, modalités de financement...).

II – SITUATION PERSONNELLE DU CLIENT

Pour accéder au service, le Client déclare être un particulier ou une société soumise à l'impôt sur le revenu, exerçant une activité de location nue relevant des revenus fonciers, pour des biens situés en France dont les revenus doivent être déclarés en France, dans le cadre du dispositif Jeanbrun.

Le Client est résident fiscal français ou européen. Si le Client devient résident fiscal hors de l'Union Européenne, il en informe le Prestataire sans délai ; une représentation fiscale pourra être requise pour la poursuite de la mission.

Le Client, qu'il soit inscrit ou non au Registre du Commerce et des Sociétés dans le cadre de son activité de location, reconnaît qu'il contracte dans le cadre d'une activité patrimoniale constituant une activité professionnelle accessoire au sens du Code de la consommation.

III – CONTENU DE LA MISSION

La mission confiée par le client au Prestataire est une mission d'accompagnement à la déclaration de revenu foncier dans le cadre du dispositif Jeanbrun.

Cette mission n'est ni un audit, ni un examen des comptes annuels. Elle ne comporte pas le contrôle de la matérialité des opérations ni la vérification des actifs.

La mission comporte limitativement les interventions suivantes : analyse de l'opération et détermination de la base amortissable (distinction terrain/bâti) ; mise en place du plan d'amortissement et suivi des paramètres fiscaux ; articulation entre amortissement et déficit foncier imputable sur le revenu global ; établissement de la déclaration 2044 ou 2044S ou aide à la déclaration de revenus ; vérification du respect des plafonds fiscaux et des engagements de location ; suivi des obligations liées au dispositif et accompagnement dans la durée.

Cadre législatif évolutif : le dispositif Jeanbrun repose sur un cadre législatif et réglementaire dont certaines modalités restent susceptibles d'être précisées par les textes d'application et la doctrine administrative à venir. Les éléments de la mission sont mis en œuvre sur la base de l'état actuel des textes disponibles.

À la signature de la présente lettre de mission, si une ou plusieurs déclarations ont déjà été établies avant de confier la mission au Prestataire, la responsabilité de ce dernier ne saurait être engagée à propos des décisions prises antérieurement.

IV – DÉLAIS ET FORMALISME

Le Prestataire attire l'attention du Client sur le respect des délais imposés par l'administration fiscale. Un dépôt tardif peut entraîner des majorations, pénalités, voire une amende de 150 € par document déposé en retard.

Toute intervention non comprise dans la mission pourra faire l'objet d'une facturation complémentaire.

V – PRISE D'EFFET ET DURÉE DE LA MISSION

La mission prend effet à réception de la commande du Client, matérialisée par : la signature de la lettre de mission, l'acceptation expresse des conditions générales, et la contresignature par le Prestataire.

La mission est conclue sans engagement de durée minimale et est renouvelable annuellement par tacite reconduction, sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception adressée trois mois avant la date anniversaire.

En cas de rupture anticipée, le Client doit en informer le Prestataire par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois avant la date d'effet, et régler les honoraires dus pour les travaux déjà effectués, augmentés d'une indemnité égale à 25 % des honoraires convenus pour l'exercice en cours. Cette indemnité est destinée à compenser le préjudice subi par le Prestataire à raison de l'inclusion de la mission dans sa charge de travail.

En cas de manquement grave de l'une des parties, l'autre peut mettre fin à la mission sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception.

Lorsque la mission est suspendue pour cause de force majeure, les délais de remise des travaux seront prolongés pour une durée égale à celle de la suspension.

À l'achèvement de la mission, le Prestataire restituera dans les meilleurs délais au Client les documents que ce dernier lui aura confiés.

Le Prestataire rappelle qu'il n'a eu aucune connaissance préalable de l'opération d'achat ni de la situation personnelle du Client avant la signature de la lettre de mission, et ne peut être tenu responsable des opérations réalisées en dehors de toute intervention de sa part.

VI – OBLIGATIONS DU CLIENT

Le Client s'engage à fournir au Prestataire, préalablement au commencement de la mission, les informations et documents d'identification requis, notamment en application des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (articles L. 561-1 et suivants du Code monétaire et financier). Le Client s'engage également à informer le Prestataire, dans un délai de 30 jours, de tout changement relatif à son statut de personne politiquement exposée au sens de l'article L. 561-10 du CMF.

Le Client est chargé du classement des justificatifs, de l'identification des recettes et dépenses sur ses relevés bancaires, et de la transmission annuelle des documents par dépôt sur l'accès sécurisé mis à disposition.

Le Client s'engage à informer le Prestataire de tout fait nouveau susceptible d'affecter sa situation patrimoniale ou fiscale dans un délai de 30 jours. Conformément aux prescriptions légales, il doit conserver les pièces justificatives pendant les délais requis par la loi.

Le Client s'interdit tout acte portant atteinte à l'indépendance des intervenants du Prestataire. Il reste responsable de la bonne application de la législation en vigueur ; le Prestataire ne peut être considéré comme se substituant aux obligations du Client.

VII – OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE

Le Prestataire effectue la mission conformément aux dispositions du Code de déontologie intégré au décret du 30 mars 2012 et des normes professionnelles applicables. Il contracte une obligation de moyens. Il peut se faire assister par les collaborateurs de son choix et faire appel à la sous-traitance.

L'expert-comptable est tenu au secret professionnel (article 226-13 du Code pénal) et à un devoir de discrétion (article 147 du décret n° 2012-432 du 30 mars 2012). La diffusion d'informations à des tiers est autorisée sous réserve de l'accord préalable du Client, à l'exception des transmissions aux administrations fiscales.

La responsabilité civile professionnelle du Prestataire est couverte par un contrat d'assurance dans les conditions fixées par l'article 138 du décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable

VIII – HONORAIRES ET CONDITIONS DE PAIEMENT

Les honoraires récurrents du Prestataire sont fixés à 200 € HT (240 € TTC) par exercice comptable et par lot, conformément à la lettre de mission. Ils sont forfaitaires et facturés au début de chaque exercice comptable concerné, exigibles à réception de facture.

Le Client accepte la mise en place des prélèvements automatiques. Une augmentation représentative de l'évolution de l'indice SYNTEC sera appliquée annuellement.

En cas de non-paiement, le Prestataire bénéficie du droit de rétention et pourra suspendre ou mettre fin à la mission après rappel par lettre recommandée.

Des honoraires ponctuels pourront être facturés pour des prestations complémentaires, notamment : frais de relance (15 € HT/courrier recommandé), attestation des amortissements lors de la vente (300 € HT/lot), assistance contrôle fiscal (180 € HT/heure).

IX – DONNÉES PERSONNELLES

Le Prestataire met en œuvre un traitement de données à caractère personnel ayant pour finalité l'exécution et le suivi de la mission, ainsi que la gestion de la relation-client, dont la diffusion de messages commerciaux par le Prestataire et les filiales de CONSULTIM GROUPE HOLDING. Le Prestataire s'engage à ne traiter ces données que dans le respect de la réglementation applicable (RGPD, UE 2016/679), à ne les conserver que pour la durée légale nécessaire, et à préserver leur sécurité, intégrité et confidentialité.

Conformément au RGPD, le Client dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité et d'opposition, exerçable par courrier à l'adresse du siège ou par courriel à DPO@consultim.com.

X – ACCÈS EXTRANET

Le Prestataire met à disposition du Client un accès extranet sécurisé, permettant d'accéder à l'ensemble des pièces transmises ainsi qu'aux documents et déclarations mis à disposition par le Prestataire.

XI – RESPONSABILITÉ ET LITIGES

Le Prestataire assume la responsabilité de ses travaux définis dans le cadre de la mission. Il ne peut être tenu responsable des conséquences dommageables résultant de fautes ou négligences du Client, de retards liés à une transmission tardive de documents, d'informations erronées transmises par le Client, ou d'un cas de force majeure.

La responsabilité du Prestataire est limitée à 13 mois après la survenance des faits et ne pourra être engagée pour un montant supérieur à une fois les honoraires annuels. Il est expressément convenu que la mission n'inclut pas pour le Prestataire l'appréciation juridique et fiscale du bien-fondé de l'activité de location exercée par le Client.

En cas de litige, le Prestataire proposera, avant toute action en justice, une conciliation ou un arbitrage du Président du Conseil régional de l'Ordre des Experts-comptables. Ce contrat est régi et interprété selon le droit français.

MANDAT DE GESTION

PACKAGE INVESTISSEUR



BÉNÉFICIEZ DE NOTRE OFFRE PRIVILÈGE POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ

	OFFRE Essentielle	OFFRE Indispensable	OFFRE Sérénité
	6,6% TTC	9,4% TTC	11,8% TTC
+FRAIS D'ASSISTANCE À LA LIVRAISON OFFERTS !			
+6 MOIS D'HONORAIRES DE GESTION OFFERTS !*			
Gestion courante : reversement mensuel des loyers	☒	☒	☒
Loyers impayés : sans franchise - sans plafond		☒	☒
Dégradations Locatives : plafond de garantie 8 000€		☒	☒
Défense-Recours : plafond de garantie 10 000€			☒
Vacance locative : 80% du dernier loyer H.C. pendant 5 mois Franchise : 2 mois de loyer			☒
Carence locative** : 100% du loyer H.C. pendant 3 mois Franchise : 1 mois de loyer			☒

*Sur un mandat de 3 ans. **Sous réserve de l'agrément du programme par Citya Immobilier RCS 832 416 242.

■ NOUS, SOUSSIGNÉS

Mme / M
 Adresse
 Code postal
 Ville
 Tél
 E-mail

■ RÉSERVATAIRE DU (DES) LOT(S) N°.....

Nom du Programme immobilier
 Adresse
 Ville.....
 Type de logement
 Date de livraison fixée au

SOUHAITONS ÊTRE CONTACTÉS PAR CITYA IMMOBILIER POUR SOUSCRIRE UN MANDAT DE GESTION ET LES ÉVENTUELLES GARANTIES LOCATIVES PRÉSENTÉES CI-DESSUS.

Choisissez l'offre qui vous convient : ☐ OFFRE Essentielle ☐ OFFRE Indispensable ☐ OFFRE Sérénité

Les informations recueillies par votre agence CITYA, responsable du traitement, font l'objet d'un traitement informatique. Les données et pièces justificatives qui vous sont demandées sont nécessaires pour l'exercice des missions que vous contractualisez avec votre agence CITYA. Vos données seront conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription ou dans le cadre de l'application de réglementation, comme pour la loi Hoguet (Loi N° 70-9 du 2 janvier 1970) ou encore la loi relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. CITYA s'engage à ne pas transmettre vos données auprès d'un tiers extérieur, sauf acceptation de votre part. Conformément aux dispositions de Règlementation Général sur la Protection des Données, plus communément appelé RGPD, vous pouvez exercer vos droits d'accès, de communication, de rectification et d'opposition, sans frais, en adressant votre demande à CITYA Immobilier, 8, 10, 12 rue du Docteur Herpin 37000 TOURS, ou par email à l'adresse rgpd@citya.com

☐ J'autorise CITYA Immobilier à m'adresser des offres commerciales.
 Je peux demander l'arrêt des communications à tout moment, en m'adressant auprès de mon agence CITYA.

☐ J'autorise CITYA Immobilier à communiquer mes coordonnées à l'ensemble de ses filiales afin de m'adresser des offres commerciales.
 Je peux demander l'arrêt des communications à tout moment, en m'adressant auprès de mon agence CITYA.



LES AVANTAGES DE LA GESTION CITYA

200 000
LOTS GÉRÉS

98%
DES BIENS LOUÉS

250
AGENCES EN FRANCE
MÉTROPOLITAINE ET À LA RÉUNION



■ UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Chaque gestionnaire gère 450 à 550 lots afin de garantir la proximité client et la qualité du service.

■ UNE COMPTABILITÉ LIMPIDE

Les loyers sont reversés mensuellement sans frais supplémentaires et les comptes-rendus de gestion mis à disposition chaque mois.

■ DES GARANTIES LOCATIVES

Élaborées avec ses partenaires assureurs, Citya propose des garanties contre les impayés, les détériorations, les frais de contentieux et la vacance locative.

■ UN CENTRE DE GESTION INTÉGRÉ

Citya dispose de son propre cabinet de courtage, spécialisé sur les risques et la gestion des garanties locatives, permettant une gestion intégrée et une indemnisation rapide des dossiers sinistres.

■ UN EXTRANET À DISPOSITION :



Accès 24h/24 et 7j/7, avec un code personnel, à l'ensemble des documents (bail, comptes-rendus comptables, correspondances, factures, rapports de visite, etc.) et au suivi des ordres de missions et d'interventions. De plus, un service de messagerie en ligne est disponible pour contacter l'équipe gestionnaire.

■ UN ACCOMPAGNEMENT À LA LIVRAISON

Nous organisons la livraison du bien en liaison avec le promoteur (suivi du chantier, pré-visite).

■ UNE COMMERCIALISATION EFFICACE

Profitez d'un référencement optimal et d'une large diffusion du bien sur citya.com et sur des sites partenaires :



Une personne dédiée accompagne nos agences dans la mise en place d'un plan de commercialisation 3 mois avant la livraison.

Enfin, toutes les agences Citya utilisent désormais la signature électronique du bail et nos dossiers locataires sont entièrement dématérialisés !



SPECIMEN

PLANS

Les surfaces et côtes figurant sur le plan sont susceptibles de modifications dans les conditions du contrat dans la limite de 5%, pour des raisons techniques, administratives ou réglementaires. La surface des placards est comprise dans la surface des pièces. Les équipements techniques, ouvertures, réseaux divers, les appareils sanitaires et électriques, les rebordements, faux-plafonds, soffites ainsi que les emplacements des équipements ne sont pas tous figurés ou le sont à titre indicatif. La représentation des éléments de cuisine, salle de bains et de mobilier a qu'une valeur illustrative et ne sont pas fournis. Seuls les éléments définis dans la notice descriptive de vente sont contractuels. La représentation éventuelle des plantations n'est pas contractuelle.

