

**RESIDENCE**  
**« ALLEES JEAN GRIFFON »**  
**aux normes BBC**

*31400 Toulouse*



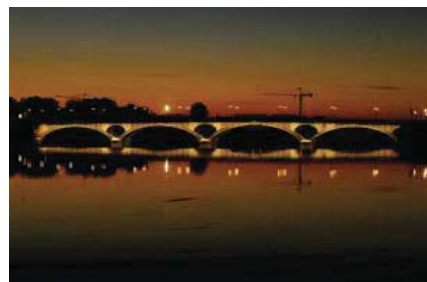
# TOULOUSE

Toulouse et son agglomération, 917 000 habitants, se positionnent au quatrième rang des métropoles nationales.

La ville rose connaît une très forte croissance démographique, la plus élevée de France et même d'Europe parmi les agglomérations de plus de 850 000 habitants. Entre 15 000 et 20 000 résidents supplémentaires par an. Une étude la classe deuxième ville française pour sa qualité de vie.

Berceau de la firme AIRBUS, Toulouse est aujourd'hui une technopole européenne qui regroupe de nombreuses industries de pointe en matière d'aéronautique, de spatial ainsi que de nombreux instituts de recherche tels que le Cancéropole et l'Aérospace Valley, centre d'innovation technologique conçu pour accueillir chercheurs et entreprises sur un site futuriste regroupant plusieurs milliers de personnes.

Avec plus de 90 000 étudiants, Toulouse, 3<sup>ème</sup> ville universitaire de France, est dotée des plus grandes écoles et universités : l'INPT, l'ENAC, l'INSA, le complexe scientifique de Rangueil (Université Paul Sabatier : facultés de Médecine, Dentaire, Pharmacie, Staps, ...), Sup de Co, Facultés de droit, Ecoles de Commerce, ...



# LA RESIDENCE ET SON ENVIRONNEMENT

## Secteurs d'Activités

Le sud de l'agglomération Toulousaine est marqué par une forte activité liée à l'enseignement supérieur, la recherche et la formation professionnelle.

A quelques minutes de la résidence, l'Aerospace Campus – amené à devenir le site le plus performant d'Europe dans le domaine de l'aérospatiale – s'inscrit dans la continuité du complexe scientifique de Rangueil et à proximité d'acteurs importants tels qu'Airbus, Alcatel Space, EADS Astrium, Thales, ...

## Commerces, services et services universitaires

- Le restaurant universitaire de l'INPT ainsi qu'un supermarché se trouvent à quelques mètres de la résidence.
- Complexe de Labège 2 : Carrefour – Galerie commerciale – Restaurants – Cinéma – Bowling
- A 10 minutes du centre ville de Toulouse.

## Les « Allées Jean Griffon »

Située à quelques minutes du centre ville, à proximité des grandes écoles (INPT, ENAC, INSA, ...) et du complexe scientifique de Rangueil, la résidence « Allées Jean Griffon » bénéficie d'un cadre arboré et de la vue dégagée sur le Parc du Château de Madron. Elle offre ainsi à ses habitants calme et sérénité.

## Ecoles et universités

- A 200 mètres de la résidence : INPT – CFPCT – AFPA
- A 5 minutes, sur le site de Labège Innopole : CESI – ESARC – ESICAD – CEFIRE – IFAG – Ecole d'Ostéopathie
- A 10 minutes : l'Université Paul Sabatier : Médecine – Dentaire – Pharmacie – Staps – Etc ...

## Transports

Navette TISSEO Résidence → Métro en 5 minutes.

La ligne 79 qui relie la station de métro de Ramonville au terminus de Labège Couder via Toulouse AFPA et le Centre Commercial.

La ligne 108 qui relie le métro de l'Université Paul Sabatier à la Gare SNCF de Labège Innopole via Rangueil, Allées Griffon et le Centre Commercial

En prévision : le Tramway ligne F à quelques minutes de la résidence.

# RESIDENCE LES « ALLEES JEAN GRIFFON »



#### Université Paul Sabatier :

- Médecine
- Pharmacie
- Chirurgie dentaire
- Staps
- Math, Informatique, Gestion
- Etc

CFPCT à 100 mètres  
INPT à 200 mètres  
AFPA à 100 mètres  
CESI

900 stagiaires / an  
Environ 1 200 élèves / an  
Environ 1 500 adultes en formation / an  
300 personnes / an

# RESIDENCE

## « ALLEES JEAN GRIFFON »

Adresse du programme	3 bis Allées Jean Griffon 31400 TOULOUSE
Logements	Hall A : 118 logements Hall B : 113 logements

Permis de Construire n° 3155509C0111	Cadastre : Section 837 AW n° 30 et 31
--------------------------------------	---------------------------------------

### Le Planning

Lancement de la commercialisation	Mai 2010
Signature prévisionnelle des actes	4 <sup>ème</sup> trimestre 2010
Démarrage prévisionnel des travaux	1 <sup>er</sup> trimestre 2011
Livraison prévisionnelle	2 <sup>ème</sup> trimestre 2012

### Les intervenants

Maître d'Ouvrage	SCCV « CHATEAU MADRON » 2 rue Ozenne 31000 TOULOUSE Tel : 05.62.880.881 – Fax : 05.61.73.61.22
Maître d'œuvre	ARCHIGRIFF 2 & 4 rue des Frênes 31400 TOULOUSE Tel : 05.61.52.06.68 – Fax : 05.61.52.09.78
Bureau de Contrôle et Technique S.P.S	DEKRA Immeuble Aurélien 29 avenue J.F. Champollion – BP 43797 31037 TOULOUSE cedex 1 Tel : 05.61.19.28.70 – Fax : 05.61.40.03.09
Gestionnaire	ADL Immo 55 boulevard de l'Embouchure Bât C – CS 5532 31022 TOULOUSE cedex 2 Tel : 05.61.77.27.00
Notaire	Maître Louis ARNAUD 1 rue de l'Appel du 18 juin 1940 - BP 7 82350 ALBIAS Tel : 05.63.67.13.33 – Fax : 05.63.67.18.08

# **RESIDENCE « ALLEES JEAN GRIFFON »**

## **NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION (BBC)**

# RESIDENCE « ALLEES JEAN GRIFFON »

## BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION (BBC)

### LE BATIMENT ET LES EXTERIEURS

#### GROS ŒUVRE

- Ossature générale en béton armé et maçonnerie.
- Structure des planchers en dalle pleine de béton épaisseur de 20 cm minimum
- Murs séparatifs de logements en béton ou cloison acoustique de 18 cm d'épaisseur.
- Murs séparatifs entre logements et circulations en béton armé.
- Sous-sol réalisé en une seule nappe en béton banché avec dallage béton ; traitement hydrofuge des parois par incorporation d'adjuvant ou renforcement de la structure béton armé ; fermeture de l'entrée pour véhicules par portail à commande par émetteur radio.
- Façades et murs pignons en béton banché.
- Parapets de balcons et terrasses en béton ou maçonnerie avec éléments filants en serrurerie.

#### COUVERTURE

- Terrasses agrémentées de pergolas.
- Toiture-terrasse végétalisée.
- Descentes en zinc.

#### CLOTURE ET ESPACES VERTS

- Résidence clôturée à partir de panneaux ou grillages rigides électrosoudés de 2 mètres de hauteur côté sud et est. Sur les autres côtés, maintien de la clôture séparative existante si l'état le permet ou élévation d'un mur maçonné de 1,60 mètres à 2 mètres de hauteur.
- Cheminement piéton en béton balayé.
- Voirie en enrobé noir.
- Piste cyclable en enrobé ou grave émulsion calcaire.
- Plantations et aménagement floral suivant plan d'espaces verts ; préservation des arbres de qualité existants.

#### PERFORMANCES ENERGETIQUES DU BATIMENT

- Le bâtiment dépassera la réglementation thermique en cours (RT 2005) pour atteindre un niveau B.B.C. (Bâtiment Basse Consommation). C'est-à-dire qu'il présentera des performances énergétiques 50 % supérieures à celles exigées par la RT 2005.

# RESIDENCE

## « ALLEES JEAN GRIFFON »

### **LES PARTIES COMMUNES**

#### **ASCENSEUR**

- Un ascenseur par cage (au nombre de deux) desservant tous les niveaux y compris le sous-sol.
- Prestations intérieures de la cabine selon choix de l'architecte ; cabine traitée anti-graffitis.
- Liaison téléphonique avec PC de secours en cas de panne.

#### **ESCALIER**

- Les marches des escaliers d'accès aux étages et au sous-sol seront revêtues d'une peinture anti poussière ; Application d'une peinture projetée sur les murs type gouttelette.
- Une main-courante métallique équipera les escaliers sur toute la hauteur du bâtiment.

#### **AMENAGEMENTS DU HALL D'ENTREE ET DES COURSIVES EN REZ-DE-CHAUSSEE**

- Ensemble porte d'entrée de l'immeuble en aluminium laqué avec commande d'ouverture par clé ou badge. Tapis brosse en sol incorporé.
- Aménagement du hall selon étude de l'architecte avec sols revêtus en carreaux de grès cérame et murs avec miroirs et revêtements décoratifs.
- Sols des coursives carrelés. Murs avec revêtement textile ou vinylique et éclairage par appliques commandé par détecteurs de présence. Plafond en peinture projetée type gouttelette.

#### **SECURITE**

- Des caméras de surveillance seront installées dans certaines parties communes (hall d'entrée notamment). Elles seront raccordées à un PC placé dans le local du gestionnaire.

#### **CIRCULATIONS DANS LES ETAGES**

- Sol revêtu d'un sol souple, aux couleurs et motif aux choix de l'architecte.
- Revêtements muraux aux choix de l'architecte.
- Eclairage par appliques murales, tubes à LED ou tubes néon. Dans tous les cas, éclairage temporisé, commandé par détecteurs de présence.

#### **LOCAL VELOS**

- Le bâtiment est équipé de deux locaux vélos placés en sous-sol et d'abris-vélos placés à l'extérieur. Ils seront munis de mobiliers d'amarrage pour sécuriser l'accrochage des vélos. Les locaux seront équipés d'une porte métallique avec serrure à clé et peinture.

# RESIDENCE

## « ALLEES JEAN GRIFFON »

### LES PARTIES COMMUNES (suite)

#### LOCAL COMMUN en RdC

- Revêtement de carrelage en sol et peinture gouttelette aux murs avec incorporation de miroirs.
- Grande surface vitrée sur châssis fixe.

#### DISTRIBUTION DU COURRIER

- Boîtes aux lettres aux normes de la POSTE, fermées par clés individuelles, placées à l'extérieur du bâtiment, sous auvent.

#### LAVERIE

- Revêtement de carrelage au sol et faïence sur murs sur une hauteur de 1,60 m minimum.
- Prises électriques et évacuation PVC.
- Siphon de sol.
- Machines à laver et sèche-linge gérées par une entreprise indépendante.

#### LOCAL POUBELLES

- Revêtements de carrelage en sol et faïence sur murs (hauteur de 1,80 mètre).
- Porte métallique sur entrée avec serrure à clé et peinture.
- Siphon de sol.

### LES APPARTEMENTS

#### MENUISERIES EXTERIEURES

- Menuiseries en aluminium à rupture de pont thermique ou en PVC plaxé couleur anthracite avec double vitrage clair ; fenêtres et portes-fenêtres à un ou deux vantaux ouvrant à « la Française » ou coulissant. Les choix finaux dépendront des performances énergétiques des menuiseries, afin de s'inscrire dans la démarche B.B.C.
- Volets coulissants en aluminium ou bois, teinte au choix de l'architecte.

#### MENUISERIES INTERIEURES

- Porte à âme pleine avec joint périphérique isophonique, finition stratifiée; encadrement bois ; serrure sécurité trois points en combinaison avec le hall.
- Portes isoplanes laquées usine avec huisseries métalliques ; poignées en aluminium anodisé.
- Portes de placards coulissantes ou ouvrant à la française suivant dimensions.

# RESIDENCE

## « ALLEES JEAN GRIFFON »

### LES APPARTEMENTS (suite)

#### CLOISONS ET ISOLATION THERMIQUE

- Cloisons de distribution en panneaux alvéolaires à parements plâtre de 50 mm d'épaisseur.
- Isolation des murs périphériques par l'extérieur.
- Isolation des toitures terrasses situées au-dessus des parties habitables par complexe isolant en polyuréthane.

#### REVETEMENTS SOLS

- Dans les appartements : sols souples PVC, plinthe en retour, coloris au choix de l'architecte, dans les pièces à vivre. Carrelage 30x30 dans les salles de bain.
- Balcon : carrelage.
- Terrasses étanchées : dalles sur plots.

#### REVETEMENTS MURS ET PLAFOND

- Dans les appartements : peinture projetée blanche (enduit gouttelette) en plafond, ainsi que sur les murs, qui recevront une finition écrasée.
- Mur de façade : peinture de couleur au choix de l'architecte.
- Salles de bain : faïence 20x20 ou 20x25 sur 2,00 m de hauteur minimum.
- Circulations : murs avec revêtement vinylique ou textile selon choix de l'architecte.
- Escaliers : gouttelette en mur et plafond.

#### EQUIPEMENTS SANITAIRES

- Douche équipée d'un pare-douche rigide et d'une pomme de douche chromée commandée par un mitigeur. Receveur de douche en céramique blanche.
- Pour les appartements du rez-de-chaussée, répondant aux normes P.M.R., le pare-douche sera constitué d'un rideau monté sur rail et le receveur de douche sera en PVC avec remontée intégrée ou en carrelage avec une sous-couche pour une parfaite étanchéité. Dans tous les cas, il n'existera aucun ressaut entre la douche et le reste de la pièce.
- Plan-vasque avec vasque de couleur blanche et mitigeur mono-commande chromé.
- Miroir et bandeau lumineux.
- Placard aménagé entre plan-vasque et cloison, sauf cas particulier, notamment au rez-de-chaussée, pour tenir compte des diamètres de giration des chariots pour handicapés.
- Sèche-serviette électrique ou à circulation d'eau chaude.
- WC équipé avec abattant double en PVC rigide à mécanisme silencieux et économiseur d'eau.
- Distribution eau froide et eau chaude de chaque appartement en cuivre ou polyéthylène à partir du robinet d'arrêt.
- Evacuation des appareils sanitaires en PVC.
- Ventilation mécanique contrôlée avec entrée d'air dans les pièces principales et bouche d'aspiration dans les pièces humides.

# RESIDENCE

## « ALLEES JEAN GRIFFON »

### LES APPARTEMENTS (suite)

#### EQUIPEMENTS MENAGERS DES CUISINES

- Kitchenette « table-top » équipée d'un évier inox simple bac et égouttoir, ainsi que de 2 plaques de cuissons électriques, avec meuble bas sous évier 1 porte et réfrigérateur, sauf au rez-de-chaussée (normes handicapés).
- Meuble haut en bois mélaminé.
- Dans certains appartements, comptoir bâti sur allège cloison placopan 50 mm plan en bois stratifié et équipé d'étagères.

#### EQUIPEMENTS INTEGRES

- Tous les appartements sont équipés d'un placard aménagé minimum, avec portes coulissantes ou ouvrant à la française, sauf pour certains appartements du rez-de-chaussée, du fait des contraintes imposées par les normes pour personnes à mobilités réduites.
- Casiers de rangement placés au dessus des portes dans les sas d'entrée des appartements.

#### CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

- Production d'eau chaude sanitaire par cumulus électrique de capacité 100 litres dans les T1, de 150 litres dans les T2 et de 200 litres dans les T3, placé dans le placard.
- Chauffage électrique individuel par convecteurs avec thermostat électronique et horloge centralisée de programmation. Puissances calculées pour chaque pièce selon déperditions.
- Afin de répondre aux préoccupations environnementales et devancer la législation, le chauffage et / ou l'eau chaude sanitaire pourront être produits à partir de panneaux solaires et d'une chaudière au gaz. Les cumulus seront alors supprimés et les convecteurs remplacés par des radiateurs.

#### EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

- Equipements électriques conformes à la norme C15-100 à partir d'un tableau abonné fermé par une porte de couleur blanche. Réseau de distribution encastré dans les murs et planchers.
- Entrée matérialisée (sas) :
  - 1 point lumineux en plafond
  - 1 PC 16 A
  - 1 combiné interphone (à voir)
  - 1 prise téléphone
- Séjours :
  - 1 point lumineux en plafond en simple allumage
  - 1 PC 16 A par tranche de 4 m<sup>2</sup> de plancher
  - 1 prise téléphone
  - 1 prise TV-FM
- Chambres (T2 et T3) :
  - 1 point lumineux en plafond en simple allumage
  - 1 prise téléphone
  - 1 prise TV-FM
  - 3 PC 16 A

# RESIDENCE

## « ALLEES JEAN GRIFFON »

### LES APPARTEMENTS (suite)

- Appartements aux normes handicapées :
  - 1 prise à hauteur d'interrupteur dans le séjour, la cuisine, la chambre, la salle de bain et le WC (si indépendant)
- Alcôves :
  - 1 point lumineux en plafond en simple allumage
  - 2 PC 16 A
- Kitchenettes :
  - 1 point lumineux en applique
  - 3 PC 16 A
  - 1 PC 32 A
- Salle de bain :
  - 1 point lumineux en simple allumage
  - 1 PC 16 A
  - 1 applique
- WC (T3) :
  - 1 point lumineux en simple allumage
- Terrasses (huitième étage) :
  - 1 PC étanche
- Internet :
  - Pour tenir compte de l'évolution des technologies, tous les appartements seront câblés pour permettre de recevoir la fibre optique, afin d'autoriser des débits de données très importants.

### NORMES HANDICAPES

- Tous les appartements du rez-de-chaussée répondent intégralement aux normes des personnes à mobilité réduite (PMR).
- Ainsi, les aires de girations réglementaires sont laissées libres dans toutes les pièces, la douche est « à l'italienne », et les éviers et lavabos sont accessibles par un fauteuil roulant.
- Du R+1 au R+8, les sas des entrées sont dimensionnés pour accueillir un fauteuil roulant.

*Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité d'apporter des modifications à ce descriptif dans la mesure où ces dernières n'altèrent pas la qualité des ouvrages.*

# GARANTIES DE CONSTRUCTION

## **Les Garanties liées à la construction**

Les Garanties couvertes par nos assureurs

**Garanties Dommage-Ouvrage**

*Garantie décennale*

*Garantie biennale*

**Garantie de livraison  
à prix ferme et définitif**

**Garanties financière  
couvertes par nos banques**

Garantie d'achèvement

**Garanties de construction  
liées à l'ouvrage**

La reconnaissance des sols (solidité de l'ouvrage)

La maîtrise d'œuvre

**Garanties concernant  
le contrôle de l'Ouvrage**

Contrôle technique – Mission complète

## Les conditions générales et les conditions particulières du présent contrat forment un tout indivisible

ENTRE les soussignés :

La Société : **SCCV « CHATEAU MADRON »**  
Dont le siège social est situé au :  
2 rue Ozenne – 31000 TOULOUSE

Ci –après dénommée « **la SCCV** » et

Nom .....	Nom .....
Prénom .....	(Nom de jeune fille) .....
Date de naissance .....	Prénom .....
Lieu de naissance .....	Date de naissance .....
Adresse .....	Lieu de naissance .....
Code postal .....	Adresse .....
Ville .....	Code postal .....
Tél domicile ..... Tél bureau .....	Ville .....
Profession .....	Tél domicile ..... Tél bureau .....
Employeur .....	Profession .....
Revenus annuels ..... €	Employeur .....
Marié(e), date .....	Revenus annuels ..... :
Lieu .....	Marié(e), date .....
Notaire ayant reçu le contrat : Maître .....	Lieu .....
Divorcé(e), date .....	Notaire ayant reçu le contrat : Maître .....
Pacsé(e), date .....	Divorcé(e), date .....
	Pacsé(e), date .....

Célibataire     Veuf (ve)     Autres                       Célibataire     Veuf (ve)     Autres

Et ci-après dénommé : « **LE RESERVATAIRE** »

### I - CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est régi par les dispositions de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 (articles L 261-1 à L 261-22 du Code de la Construction et de l’Habitation) et du décret d’application n° 67-1166 du 22 décembre 1967 (articles R 261-1 à R 261-33 du Code de la Construction et de l’Habitation).

#### Article 1 – OBJET

La SCCV projette la construction d’un ensemble immobilier à usage d’habitation, désigné dans l’article 2 des Conditions Particulières et dont la consistance et les caractéristiques sont définies dans le descriptif sommaire ci-annexé. Il projette de vendre ce bien en cours de construction et par lots distincts.

Compte tenu de son emplacement et de sa typologie, les logements sont destinés principalement aux étudiants et assimilés.

Par le présent contrat, la SCCV s’engage à réserver au réservataire, par privilège à tout autre, si la société vendeuse réalise le projet immobilier objet des présentes, les locaux ci-dessus désignés en leur état futur d’achèvement et les droits y attachés, dans les conditions qui y sont prévues et tels qu’ils résultent :

- de la note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d’équipement des parties privatives et communes de l’ensemble immobilier, annexé au présent.
- du plan prévisionnel, annexé au présent contrat.

Etant précisé que le plan prévisionnel et la note technique sommaire sont susceptibles de modification, sous réserve des dispositions de l’article R 261-31 et du code de la Construction et de l’habitation ou pour motifs techniques et/ou administratifs.

#### Article 2 - DELAI D’EXECUTION ET LIVRAISON DE L’IMMEUBLE

La SCCV mènera les travaux de telle manière qu’elle puisse achever et livrer les biens immobiliers, objet des présentes au plus tard à la date prévisionnelle prévue aux conditions particulières, sauf cas de force majeure et causes de suspension légitimes du délai.

### Article 3 – REALISATION DE LA VENTE

Sauf renonciation à la réalisation de l'opération immobilière par la SCCV, notifiée au réservataire par lettre recommandée avec accusé de réception, sans que celle-ci ne donne lieu au versement d'une quelconque indemnité au Réservataire, la réalisation de la vente interviendra dès que :

1. La garantie d'achèvement conforme aux dispositions des articles R 261-17 et R 261-21 à 24 du Code de la Construction et de l'Habitation, sera mise en place par la SCCV.
2. La notification au réservataire, au moins un mois avant la signature de l'acte authentique, par le Notaire de l'opération, du projet d'acte de vente par lettre recommandée avec accusé de réception, aura été effectuée.
3. Les prêts nécessaires au financement de l'acquisition du bien objet des présentes auront été obtenus par le Réservataire.

La vente devrait pouvoir être conclue dans un délai maximum de 3 mois à compter de la signature du contrat préliminaire de vente, à défaut la SCCV pourra annuler la réservation sans que cela ne donne lieu au versement d'une quelconque indemnité, sous réserve du respect des dispositions relatives au dépôt de garantie.

Le défaut de régularisation de l'acte dans le délai de deux mois suivants la notification du projet d'acte, équivaut à une annulation de la réservation et rend à la SCCV sa pleine et entière liberté, sans préjudice des dispositions relatives au dépôt de garantie.

### Article 4 - PRIX DE VENTE – TVA – MODALITES DE PAIEMENT

#### 1. Montant

Le prix de vente TTC est ferme et définitif à la réservation, conformément à l'article 4 des conditions particulières.

La TVA est comprise dans le prix déterminé aux conditions particulières. Toutefois, les variations éventuelles de la TVA entre la date de signature des présentes et l'acte notarié seront répercutées sur le prix de vente.

#### 2. Paiement du prix

Le prix sera payable au fur et à mesure par appels de fonds déterminés en fonction de l'état d'avancement des travaux. Les fractions exigibles ne pourront en aucun cas dépasser les plafonds prévus par la loi et rappelés ci-dessous. Toutefois dans cette limite, la SCCV aura la possibilité d'effectuer des appels de fonds intermédiaires entre ces échéances.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	COLLECTIFS	
	APPELS DE FONDS	CUMUL
Ouverture du chantier (dont dépôt de garantie)	20%	20%
Achèvement des fondations	15%	35%
Plancher bas 1 <sup>er</sup> étage	20%	55%
Plancher bas 5 <sup>ème</sup> étage	10%	65%
Mise hors d'eau	5%	70%
Cloisons achevées	20%	90%
Achèvement de l'immeuble	5%	95%
Livraison (remise des clefs)	5%	100%

Ces appels de fonds devront être honorés dans les 15 jours de leur exigibilité sous peine de versement d'une indemnité de retard de 1% par mois de retard et de voir exercer conformément à l'acte authentique de vente, le privilège de vendeur et l'action résolutoire. Tout mois commencé étant dû en entier.

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement des travaux atteints au jour de la signature de l'acte de vente sont exigibles immédiatement lors de cette signature.

### Article 5 - DEPÔT DE GARANTIE

En contrepartie de la présence réservation, le réservataire verse un dépôt de garantie conformément à l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette somme est indisponible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente, sauf réalisation des hypothèses prévues ci-dessus :

- Elle s'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise ;
- Elle sera restituée sans indemnité de part et d'autre au réservataire, dans le mois de sa demande faite par lettre recommandée avec accusé de réception dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous ; et dans le cas prévu à l'article 6 ci-après ;
- Elle sera acquise à la SCCV qui ne pourra demander une quelconque et autre indemnité et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le réservataire ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce dépôt de garantie sera régi par les dispositions de l'article R 261-28 et R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement reproduites :

**Article R 261-28 :** le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

**Article R 261-29 :** le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du 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 réservataires.

**Article R 261-30** : La SCCV doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente au moins un mois 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 un délai prévu au contrat préliminaire.
- b) Si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent le prix prévisionnel révisé. Le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à dix pour cent aux prévisions dudit contrat.
- d) Si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente, dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à dix pour cent.

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 de restitution, le remboursement intervient dans un délai d'un mois à dater de cette demande.

Le réservataire s'oblige enfin à restituer le dépôt de garantie, sans retenue ni pénalité, dans l'hypothèse où il notifierait au réservataire, conformément à l'article 3 ci-dessus, son intention de ne pas réaliser l'opération immobilière projetée (et sans que ceci puisse entraîner une quelconque demande d'indemnité de part et d'autre).

## Article 6 - PRÊTS ET CONDITION SUSPENSIVE

Dans l'hypothèse où, pour le financement de son acquisition, le réservataire aurait déclaré dans les conditions particulières du présent contrat avoir l'intention de solliciter des prêts bancaires, le présent contrat est conclu sous la condition suspensive que le réservataire obtienne le prêt bancaire dont il est fait état aux conditions particulières, lui permettant de procéder à l'acquisition projetée conformément aux dispositions des articles L 312-15 et L 312-16 du Code de la Consommation. Cette condition est stipulée dans l'intérêt des deux parties.

Le réservataire, pour bénéficier de la clause suspensive liée au financement de son opération, s'oblige à justifier à la SCCV, dans un délai de 4 semaines après la signature du présent contrat, du dépôt de son dossier de demande de prêt auprès de la banque de son choix et également, dans les 30 jours qui suivent ce dépôt, de l'obtention ou du refus de financement.

Le réservataire s'oblige à déposer des demandes de prêts conformes aux caractéristiques prévues au contrat de réservation, à faire diligence et tout ce qui serait nécessaire et utile pour que ledit prêt soit obtenu dans les délais indiqués ci-dessus.

Dans le cas contraire, la SCCV pourra, après notification par lettre recommandée avec avis de réception, procéder à l'annulation de la présente réservation, la condition d'obtention du prêt étant alors considérée comme non réalisée et le présent contrat réputé n'avoir jamais existé.

## Article 7 - ASSURANCE « DOMMAGES OUVRAGES »

Les dispositions de la Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée (J.O. 05/01/78) relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, seront applicables, la vente devant être consentie par la personne ayant fait construire l'immeuble.

## Article 8 - MISE A DISPOSITION DU LOGEMENT

Le réservataire devenu acquéreur sera convoqué par lettre simple par la SCCV afin de procéder à la signature du procès-verbal de livraison, lequel tiendra lieu éventuellement de constat des lieux et remise des clés.

Un procès verbal de livraison, avec ou sans réserve, devra être établi et signé contradictoirement entre les parties. Les travaux correspondants aux réserves, s'il en existe, devront être réalisés dans les soixante jours de leur constat.

Au cas où l'acquéreur ne répondrait pas à cette première convocation, il sera convoqué à nouveau par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et même s'il n'était pas présent ou valablement représenté, il sera réputé avoir pris possession des lieux et le vendeur avoir rempli son obligation de délivrance. Le procès-verbal de livraison et d'état des lieux, valablement établi par le vendeur seul, sera signifié à l'acquéreur auquel il sera alors opposable.

En tout état de cause, la prise de possession du logement par l'acquéreur ou son locataire vaut livraison avec ou sans réserve et impliquera l'exigibilité des sommes dues.

## Article 9 - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par l'article 72 de la loi SRU du 13 décembre 2000, ci-après littéralement rapporté « Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de 7 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 les mêmes formes.

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

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

Enfin l'article L 121-25 du Code de la Consommation prévoit, en cas de démarchage à domicile, une faculté pour le client de renoncer à ses engagements dans les sept jours à compter de sa commande ou de son engagement d'achat.

## II - CONDITIONS PARTICULIERES

### Article 1 - RESERVATAIRE

Monsieur, Madame, Mademoiselle

### Article 2 - DESIGNATION

- Programme : .....
- Adresse : .....
- Appartement de type ..... Portant le numéro du plan .....
- Situé au ..... étage et d'une surface habitable de .....

### Article 3 – DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Si ce projet se réalise, la société vendeuse exécutera les travaux de telle sorte que le bien objet des présentes soit achevé au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au plus tard dans le courant du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2012, sauf en cas de force majeure et/ou cause de suspension légitime.

### Article 4 - PRIX

Logement (s) n° : .....

Emplacement de stationnement n° : .....

**PRIX TOTAL DU BIEN** ..... EUROS PRIX TTC

PRIX IMMOBILIER

Le prix est ferme et définitif à la réservation, sous réserve de ce qui est précisé ci-dessus et les biens désignés ci-dessus constituent un tout indissociable, sous réserve des dispositions de l'article 4 des conditions générales.

Il sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux ainsi que cela résulte de l'article 4-2 des conditions générales.

### Article 5 – DEPÔT DE GARANTIE

Montant : ..... EUROS

### Article 6 - FINANCEMENT

Comptant

Crédit

#### 1. Paiement comptant

Le réservataire déclare que pour le financement du bien immobilier faisant l'objet de la présente réservation, il n'envisage pas de contracter un emprunt. Le financement doit être assuré par la totalité de ses deniers personnels. Dans ce cas, la signature devra être précédée de la mention, écrite à la main du réservataire : « je soussigné, ..... reconnais avoir été informé que, si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais pas me prévaloir de la loi du 13 juillet 1979 ».

#### 2. Financement par crédit bancaire

- Apport personnel ..... €
  - Prêt bancaires ..... €
  - Autres moyens de financement ..... €
- Soit au total** ..... €

Le financement par crédit bancaire sera demandé auprès des banques :

- .....
- .....

Durée du prêt .....

Taux maximum .....

### Article 7 – DELAI ET REALISATION DE LA VENTE

Conformément à l'article 3 des conditions générales, la signature de l'acte authentique, si elle intervient, aura lieu à la date prévisionnelle suivante .....

Elle sera signée par devant le notaire du Vendeur, Maître Louis ARNAUD, Notaire à Albi (82350) que les parties choisissent à cet effet, l'acquéreur conservant la faculté de se faire assister par le Notaire de son choix.

Fait à ..... le .....

En ..... originaux.

Signatures

LE RESERVATAIRE

LE CO-RESERVATAIRE OU CAUTION

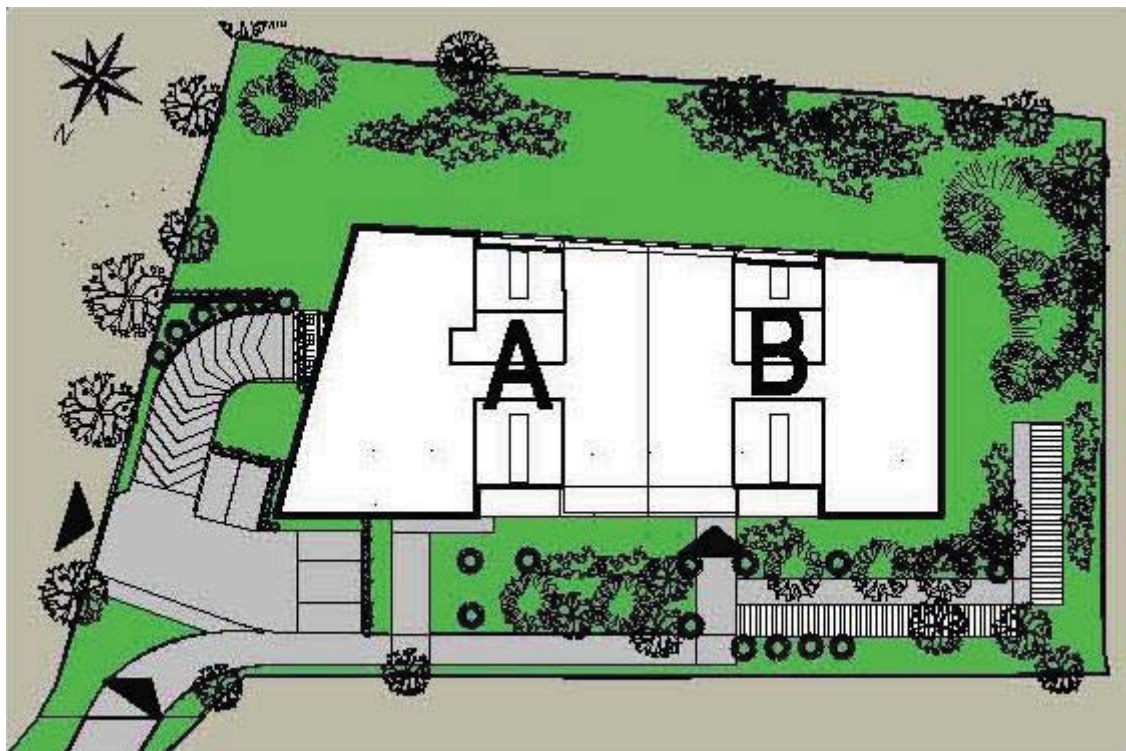
LA SCCV

# **RESIDENCE LES « ALLEES JEAN GRIFFON »**

## **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

# RESIDENCE « ALLEES JEAN GRIFFON »

## PLAN DE MASSE



# **RESIDENCE LES « ALLEES JEAN GRIFFON »**

## **PLANS DE VENTE**

# **RESIDENCE « ALLEES JEAN GRIFFON »**

## **GRILLE DE PRIX**

**GRILLE DE PRIX  
RESIDENCE "ALLEES JEAN GRIFFON"  
31400 TOULOUSE**

<b>N° LOT</b>	<b>TYPE</b>	<b>ETAGE</b>	<b>SURFACE HAB</b>	<b>Terrasse ou Balcon</b>	<b>Parking sous-sol</b>	<b>LOYER MENSUEL HC</b>	<b>PRIX DE VENTE IMMO TTC</b>	<b>RENTA</b>
A1-4	T1bis	1	30,19			453 €	135 855 €	4,00
A2-10	T1	2	24,60			369 €	110 700 €	4,00
A0-1	T1	RDC	26,18			393 €	117 810 €	4,00
A3-15	T2	3	36,97			534 €	166 365 €	3,85
A5-3	T1bis	5	26,07			391 €	117 315 €	4,00



# Qui doit et comment remplir l'état des risques naturels et technologiques?

lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

## Quelles sont les personnes concernées ?

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

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

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

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

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

## Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

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

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

## Où consulter les documents de référence ?

\* Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

\* L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III.

- \* Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque communes intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- \* L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- \* Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- \* Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;

- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

\* Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

## Qui établit l'état des risques ?

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

## Quelles informations doivent figurer ?

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

## Comment remplir l'état des risques ?

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

## Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

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

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

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

## La conservation de l'état des risques

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

**Pour en savoir plus, consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)**

Ministère de l'écologie et du développement durable - 20, avenue de Ségur 75302 PARIS 07 SP- standard 01 42 19 20 21

[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)