

SOMMAIRE



LES RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

A



LA NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

B



LA GESTION DE LA RESIDENCE

La gestion de la copropriété
Le formulaire d'option

C



LE CONTRAT DE RESERVATION

D



LES PLANS DE LA RESIDENCE

E



LA GRILLE DE PRIX

F

LES RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

A





**GREEN
VALLEY**

- **ADRESSE DE LA RESIDENCE**
104 quai de Queyries
33 100 BORDEAUX
- **PERMIS DE CONSTRUIRE**
Ilot B05 N° :PC 033 063 17 Z0717
Date d'obtention le 30 janvier 2018
Ilot B06 N° :PC 033 063 17 Z0716
Date d'obtention le 30 janvier 2018
Ilot B07 N° :PC 033 063 17 Z0718
Date d'obtention le 30 janvier 2018
Par la Marie de BORDEAUX
- **DEBUT DES TRAVAUX**
Mars 2019
- **SIGNATURE DES ACTES**
Mars 2019
(sous réserve d'une commercialisation
à hauteur de 50%)
- **LIVRAISON**
2ème Trimestre 2023
- **LE MAITRE D'OUVRAGE**
SNC GREEN VALLEY
20-24, avenue de Canteranne
33 608 PESSAC Cedex
Tel. : 05 56 07 47 00
Fax : 05 56 07 47 01
- **LE MAITRE D'OEUVRE**
SARL ADVENTO / MVRDV
20-24, avenue de Canteranne
33 608 PESSAC Cedex
Tel. : 05 56 07 47 00
Fax : 05 56 07 47 01
- **NOTAIRE**
Maître YAIGRE Philippe
SCP YAIGRE ASSOCIES
14 rue de Grassi
33 000 Bordeaux
Tel. : 05 56 00 88 11
IBAN FR21 4003 1000 0100 0013 9620 K84
- **LE GESTIONNAIRE**
PICHET IMMOBILIER SERVICES
20-24, avenue de Canteranne
33 608 PESSAC Cedex
Tel. : 05 57 26 01 55
Fax : 05 57 26 56 59

LA NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

B



■ DEMOLITION

- Sans objet.

■ TERRASSEMENTS

- Décapage du terrain sur l'emprise des bâtiments et voiries.
- Fouilles en rigoles ou en trous, évacuation vers filière appropriée ou remblaiement sur site suivant nécessité et qualité.

■ FONDATIONS

- Profondes par pieux, type et dimensionnement selon rapport d'études Géotechniques et suivant plans et études du BET Structure.
- Le plancher bas sera de type plancher porté ; épaisseur, caractéristiques techniques et dimensionnement selon rapport d'études Géotechniques et suivant plans et études du BET Structure. Compris traitement contre les remontées capillaires et isolation selon étude thermique.

■ PLANCHERS

- Les planchers d'étages courants seront constitués d'une dalle pleine en béton armé, fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles, épaisseur et dimensionnement suivant étude du BET Structure.
- Dalles des balcons en béton armé.

■ SUPERSTRUCTURES

- Les murs de façades, allèges, trumeaux et encadrements de baies seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie de 20cm (agglomérés de ciment ou briques de terre cuite), suivant les prescriptions conjointes des études structure et thermique.

■ REVETEMENTS FACADES

Revêtement des façades réalisé, suivant plans et localisation :

- Bardage en terre cuite et/ou en tuile cuite sur ossature, modèle et couleur selon choix de l'architecte.
- Enduit, coloris et finition au choix de l'architecte sur complexe isolant par l'extérieur et/ou enduit et/ou peinture sur murs en béton isolé par l'intérieur.

■ CHARPENTE - COUVERTURE - ZINGUERIE

- Selon les contraintes, la charpente sera réalisée en fermettes industrialisées ou de manière traditionnelle en bois massif, avec traitement insecticide et fongicide réglementaire, section des bois suivant calcul et accord du bureau de contrôle.
- La couverture sera de type tuiles de terre cuite posée sur liteaux, teinte au choix de l'architecte, les dalles et descentes seront en aluminium ou en PVC ou en zinc en façade et en PVC à l'intérieur du bâtiment ; l'ensemble sera conforme aux exigences du permis de construire.
- Selon plan architecte, le projet prévoit des panneaux photovoltaïques, type et caractéristique technique et emplacement selon étude thermique.

■ ETANCHEITE

LA NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE I

- Les terrasses accessibles ou loggias disposeront de caillebotis bois à lames ou en dalles sur plots posées sur l'étanchéité bi-couche élastomère, avec interposition de panneaux isolants au-dessus des volumes chauffés.
- Une marche sera nécessaire pour accéder aux terrasses étanchées.

■ MENUISERIES EXTERIEURES

MENUISERIES EXTERIEURES

- Les fenêtres et porte-fenêtres seront en aluminium, classement AEV (Air Eau Vent) réglementaire, ouvrant à la française ou coulissant suivant plans architecte.
- Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolements acoustiques et thermiques.
- Les menuiseries des pièces de service seront identiques à celles des pièces principales avec vitrage granité pour les salles de bains, salles d'eau et WC et vitrage anti effraction pour les fenêtres en rez-de-chaussée sans occultation.

OCCULTATIONS

- Séjours sur rue : Les occultations seront des volets roulants à lames aluminium de type monoblocs, intégrés à la menuiserie et/ou de type 1/2 linteaux et/ou de stores et à manœuvre individuelle électrique.
- Séjours en cœur d'îlot (façade cintrée) : Sans objet, aucune occultation en cœur d'îlot pour les façades cintrées.
- Chambres sur rue : Les occultations seront des volets roulants à lames aluminium de type monoblocs, intégrés à la menuiserie et/ou de type 1/2 linteaux et/ou de stores et à manœuvre individuelle électrique.
- Chambres en cœur d'îlot (façade cintrée) : Les occultations seront des stores, à manœuvre individuelle électrique.
- Pièces de Service : Aucune occultation pour les pièces de service sauf pour les cuisines ouvertes qui seront équipées d'une occultation identique à celle du séjour.

■ MENUISERIES INTERIEURES

PORTES

- Les huisseries seront métalliques, incorporées dans les voiles béton ou dans les cloisons.
- Les portes palières seront de type bloc porte isophonique à âme pleine, de dimension normalisée 93x204cm.
- Elles seront équipées de serrures de sûreté 3 points, d'une plaque de tirage ou béquille côté circulation, d'une béquille côté logement sur plaque ou rosace au choix de l'architecte et d'une butée de porte.
- Les portes de distribution seront des portes isoplanes laquées d'usine rainurées équipées de béquille double sur plaque ou sur rosace de (au choix de l'architecte) et de serrures à condamnation pour les salles de bains, salles d'eau et WC.

PLACARDS

- Les façades de placards seront équipées de portes coulissantes coloris Frêne blanc, profil acier et battantes lorsque la façade est inférieure à 1m.
- Aménagement de placards :
Largeur < à 1,00m : penderie.
Largeur entre 1,00m et 1,85m : 1 caisson latéral à 4 étagères dont une chapelière et penderie.
Largeur > 1,85m : 2 caissons latéraux dont une chapelière et penderie.

DIVERS

- Butoirs de sol en caoutchouc
- Trappes des gaines techniques
- Les escaliers privatifs des duplex seront en bois, avec contre marches, finition lasuré et garde-corps bois d'essence identique.

■ PLATRERIE

- Complexe isolant thermique par l'extérieur et/ou par l'intérieur suivant localisation, épaisseur suivant prescriptions de l'étude thermique.

LA NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE I

- Les cloisons seront de type Placopan 50 d'épaisseur 50mm : cloisons monoblocs de hauteur d'étage, constituées de plaques de plâtre collées en usine sur un réseau de maille alvéolaire.
- Plaques de plâtre hydrofugé dans les pièces d'eau.
- Les murs séparatifs acoustiques seront réalisés en béton armé de 18cm d'épaisseur minimum et/ou en plaques de plâtre vissées sur ossature métallique de type SAD 180, répartition suivant étude structure.
- Plafond : plaque de plâtre vissée sur ossature sous la charpente au dernier étage.

▪ SERRURERIE

GARDES CORPS

- Garde-corps métallique à barreaudage vertical, modèle et coloris au choix de l'architecte.

OUVRAGES DIVERS

- Sans objet.

PORTAILS

- Sans objet.

▪ ELECTRICITE

- A partir d'un tableau de protection placé dans les entrées des appartements, et suivant les normes en vigueur, il sera mis en place une installation électrique conforme NF C15-100 en vigueur. Chaque logement sera équipé d'un détecteur de fumée autonome. L'équipement de chaque pièce sera le suivant :

Entrée :

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage
1 prise de courant 16 ampères
1 portier vidéophone couleur mains libres placé dans l'entrée de l'appartement permettra de converser avec le visiteur, de le visualiser et de commander à distance l'ouverture de l'accès à la résidence ou de la porte du hall d'entrée du bâtiment, suivant plans.

Dégagement :

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage
1 prise de courant 16 ampères
Selon les cas, les foyers lumineux des entrées et dégagements pourront être groupés et gérés par un va et vient.

Séjour :

1 foyer lumineux en plafond et 2 pour les séjours supérieurs à 30m²
5 prises de courant 16 ampères
1 prise TV et 1 prise Télécom RJ45

Chambre principale :

1 foyer lumineux fixe en plafond
4 prises de courant 16 ampères
1 prise TV et 1 prise Télécom RJ45

Autres chambres :

1 foyer lumineux fixe en plafond
3 prises de courant 16 ampères
1 prise TV et 1 prise Télécom RJ45

Cuisine :

1 foyer lumineux fixe en plafond et 1 foyer lumineux fixe en applique (réglette)
6 prises de courant 16 ampères dont 4 au-dessus du plan de travail et raccordement d'appareils (liaisons spécialisées)
3 prises de courant liaisons spécialisées 16 ampères pour lave linge, lave vaisselle et four, selon plan.
1 prise de courant 32 ampères pour plaques de cuisson ou cuisinière

LA NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE I

Salle de bains et/ou salle d'eau :

- 1 foyer lumineux fixe en plafond et 1 foyer lumineux fixe annexe sur meuble vasque
- 2 prises de courant 16 ampères

WC :

- 1 foyer lumineux fixe en plafond
- 1 prise de courant 16 ampères

Terrasses RDC :

- 1 foyer lumineux en applique équipé d'un luminaire type hublot
- 1 prise de courant 16 ampères étanche

Balcons/Loggias/Terrasses étages :

- 1 foyer lumineux
- 1 prise de courant 16 ampères

Cellier/Rangement :

- 1 foyer lumineux fixe en plafond et 1 prise 16 ampères

Garage :

Sans objet

Cave/Cellier indépendant :

Sans objet.

■ VMC

- La ventilation de l'ensemble des bâtiments se fera par une ventilation mécanique contrôlée, avec des bouches d'extraction dans les différentes pièces humides (cuisine, bains et WC). Les entrées d'air frais se font en façades des pièces principales (séjour et chambres).

■ CHAUFFAGE

- Chauffage collectif alimenté par le réseau de chaleur urbain avec comptage d'énergie.
- Les corps de chauffe seront des radiateurs acier sur console, puissance et dimensionnement selon calculs de déperdition pièce par pièce de l'étude thermique.
- Les salles de bains et salles d'eau seront équipées de sèche-serviettes.

■ PLOMBERIE SANITAIRE

ALIMENTATION EN EAU

- Alimentation générale depuis le compteur par colonnes montantes en PVC pression, installation de sous compteurs individuels. Distribution intérieure par polyéthylène réticulé dans fourreaux pris dans la dalle de compression.
- La production d'eau chaude sera assurée par un système de distribution collectif, alimenté par le réseau de chaleur urbain et suivant les prescriptions de l'étude thermique prévalant.
- Les évacuations seront réalisées en tuyaux PVC apparents, raccordés aux chutes collectives.

EQUIPEMENT SANITAIRE

CUISINES

Mise en place d'un aménagement comprenant :

- Pour les T2, meuble sous évier de 80cm avec évier 1 bac 1 égouttoir et robinetterie mitigeuse.
- Pas d'aménagement pour les T3 et plus.

SALLE DE BAINS/SALLES D'EAU - WC

- Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.
- Suivant plans d'aménagement,
Baignoire 1,60 ou 1,70m x 0,70m et/ou receveur de douche, compris robinetterie mitigeuse et douchette.
Cuvette WC avec réservoir attenant et chasse avec économiseur d'eau.
 - Suivant plans, meuble vasque simple ou meuble vasque double comprenant un miroir sur toute la largeur du meuble surmonté d'un bandeau lumineux, deux portes et étagères en partie basse.

■ REVETEMENTS DE SOLS - FAÏENCE

REVETEMENTS DE SOLS

LOGEMENTS

- Logements exceptés chambres et pièces humides :
Mise en œuvre de carrelage grès émaillé, classement U3P3 minimum, pose droite scellée ou collée sur chape désolidarisée des porteurs par résilient phonique.
Modèle et coloris au choix du réservataire dans la gamme « Accession Premium » de chez Porcelanosa. Compris plinthes bois en médium, finition : peinture assortie à la couleur des murs.
- Chambres :
Mise en œuvre d'un carrelage grès émaillé (U3P3) dans la gamme « Accession Premium » de chez Porcelanosa, pose droite scellée ou collée, OU parquet bois contrecollée (U2P2).
Chape désolidarisée des porteurs par résilient phonique type Assour.
Modèle et coloris aux choix du réservataire, compris plinthes bois en médium, finition : peinture assortie à la couleur des murs.
- Pièces humides fermées :
Mise en œuvre de carrelage grès émaillé classement U3P3 minimum, pose droite scellée ou collée sur chape désolidarisée des porteurs par résilient phonique.
Modèle et coloris au choix du réservataire dans une gamme proposée par le réservant, compris plinthes assorties.
- Terrasses RDC :
Les sols des terrasses privatives en RDC auront une finition caillebotis bois en dalles ou à lames. Coloris et finition au choix de l'architecte.
Une marche sera nécessaire pour accéder aux terrasses étanchées des logements.
- Balcons/Loggias/Terrasses étages :
Les sols des balcons et loggias auront une finition caillebotis bois en dalles ou à lames. Coloris et finition au choix de l'architecte. Une marche sera nécessaire pour accéder aux terrasses.

FAÏENCE

- Cuisines :
Pour les T2, il sera collé une faïence, sur une hauteur de 60cm au droit du meuble évier, du plan de travail y compris retours éventuels.
Aucune faïence pour les cuisines des T3 et plus.
Modèle et coloris aux choix du réservataire dans la gamme « Accession Premium » de chez Porcelanosa proposée par le réservant.
- Salle de Bains/salle d'eau :
Il sera collé une faïence dans la salle de bains et/ou salle d'eau sur toute la périphérie et sur toute la hauteur de la pièce. Compris tablier de baignoire avec trappe de visite.

Modèle et coloris au choix du réservataire dans la gamme « Accession Premium » de chez Porcelanosa proposée par le réservant.

PARTIES COMMUNES

- Halls et circulations RDC :
Le hall et la circulation du rez-de-chaussée recevront un revêtement de type Grès Cérame, classement U4P4 minimum, teinte, coloris et dimensions suivant plan de calepinage et choix de l'architecte, des plinthes assorties et un tapis de sol.
- Circulations étages :
Les paliers et circulations d'étages recevront un revêtement de type Grès cérame ou moquette, teinte, coloris et dimensions suivant choix de l'architecte avec plinthes médium, finition peinture.
- Escaliers :
Les marches et contre marches recevront un revêtement de peinture de sol polyuréthane ou époxy. Les nez de marches seront d'une couleur différente de la marche et équipés d'une bande antidérapante. La première et la dernière contre marche seront d'une couleur différente et contrastée des autres. En haut des escaliers, un revêtement de sol permettra l'éveil de la vigilance.

■ PEINTURE REVETEMENTS MURAUX

LOGEMENTS

MURS

- Au choix du réservataire et sur l'ensemble des pièces, finition peinture lisse OU projection d'enduit type gouttelette finition écrasée ou grain fin.

PLAFONDS

- Projection d'un enduit type gouttelette sur l'ensemble des plafonds après préparation des supports.

PARTIES COMMUNES

MURS

- Halls et Circulations :
Les murs du hall et des circulations en rez-de-chaussée recevront un revêtement mural décoratif de type peinture projetée ou décorative, revêtement type toile de verre finition peinture ou revêtement textile.
- Escaliers :
Les murs des cages d'escalier seront en béton et recevront une couche de finition d'enduit projeté de type gouttelette.

PLAFONDS

- Hall et circulation RDC :
Le plafond sera en béton brut revêtu d'une peinture projetée type gouttelette ou recevra un faux plafond en plaques de plâtre pleines ou perforées de type Gyptone avec une finition peinture, calepinage suivant plans architecte.
- Circulations étage :
Le plafond sera en béton brut revêtu d'une peinture projetée type gouttelette ou recevra un faux plafond en plaques de plâtre pleines ou perforées de type Gyptone avec une finition peinture, calepinage suivant plans architecte.
- Escaliers :
Les plafonds des cages d'escaliers recevront une couche de finition d'enduit projeté de

- type gouttelette.
- **VRD**
 - Les évacuations des eaux usées et eaux vannes seront raccordées aux égouts sous la voirie publique conformément aux exigences du concessionnaire.
 - Mise en attente des divers fourreaux d'alimentation (Eau, Electricité, Téléphone).

■ ESPACES VERTS

- Les espaces verts seront conformes à l'étude du paysagiste et aux plans d'aménagement du volet paysager du permis de construire.

■ DIVERS

Ascenseur électrique avec machinerie embarquée dans la gaine (pas de local machinerie déporté), capacité maximum 8 personnes, 630kg. L'ascenseur desservira tous les niveaux, la cabine sera équipée d'un miroir et d'une main courante, les façades palières seront conformes au plan d'agencement et de décoration du hall de l'architecte.

Une téléalarme sera mise en place avec une liaison téléphonique 24h/24 conformément à la réglementation.

La bâtiment abritera les locaux suivants :

- Local 2 roues
- Local sous-station
- Local onduleur
- Local VMC

Note

La personnalisation des logements est réservée aux clients ayant acquis leurs logements avant le démarrage des travaux de second œuvre.

Il est expressément rappelé que les caractéristiques techniques définitives du programme de construction résulteront exclusivement de la notice technique conforme à l'arrêté du 10/05/68 qui sera notifiée avec le projet d'acte de vente.

La présente notice n'a de valeur qu'indicative car si la fourniture ou mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélait in fine impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemples : modification de réglementation, retards d'approvisionnements, rupture de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques etc.), le Maître d'Ouvrage pourra être amené à remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres de qualité équivalente.

De même, le Maître d'Ouvrage peut également être amené à modifier certains partis esthétiques ou des choix constructifs effectués avant passation des marchés de travaux, suite à la consultation des entreprises.



RESIDENCE GREEN VALLEY

Un programme conforme à la **Réglementation Thermique**

La Réglementation thermique 2012 (RT 2012) : c'est quoi?

Cette nouvelle réglementation est obligatoire pour tous les permis de construire déposés à partir du 1er janvier 2013 pour les bâtiments résidentiels. Les obligations liées à celle-ci vont au-delà de la RT 2005 :

- **Le traitement des ponts thermiques** : l'un des points importants de la RT 2012 est de garantir une enveloppe isolante performante pour limiter les besoins en énergie des bâtiments. Avec l'amélioration de l'étanchéité et de l'isolation thermique des bâtiments, les ponts thermiques (connexion entre les murs et les planchers ou encore les façades) représentent 30 à 40% des déperditions d'énergie d'un bâtiment, il est donc primordial de les traiter.
- **L'augmentation de la surface vitrée** qui doit représenter au minimum 1/6^{ème} de la surface habitable de la totalité du bâtiment pour maximiser l'apport en lumière dans les logements.
- **L'estimation mensuelle de la consommation d'énergie** permettant de s'informer et de mieux gérer ses dépenses sur 4 postes distincts : le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, les prises électriques, la partie auxiliaire.



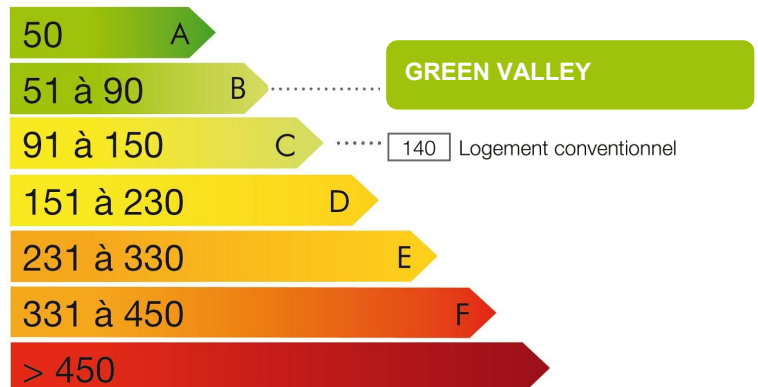
A quels critères doit répondre un logement RT

Pour être conforme à la RT 2012, un bâtiment doit répondre à des critères particulièrement stricts concernant sa consommation énergétique.

Celle-ci s'adapte entre autres, au climat et à l'altitude de la région. Les exigences de performance énergétique s'appliquent à plusieurs critères dont : les parois/isolation, les menuiseries extérieures et les surfaces vitrées, la ventilation, l'éclairage, le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, la perméabilité à l'air.



La consommation énergétique (en KWhep/m².an)



LA GESTION DE LA RESIDENCE

La gestion de la copropriété
Le formulaire d'option



C

LA GESTION DE LA COPROPRIETE

Elle sera confiée provisoirement à la société :

**PICHET IMMOBILIER SERVICES titulaire de la carte professionnelle, n° 33318-1738
délivrée par la Préfecture de la Gironde. Parc de Canteranne - 20-24 avenue de Canteranne –
33608 PESSAC CEDEX**

La nomination définitive du gestionnaire de copropriété sera soumise à la ratification de la première assemblée qui statue à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

LES MISSIONS DU GESTIONNAIRE DE COPROPRIETE

- ◆ Assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.
- ◆ Administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien...
- ◆ Tenir la comptabilité.

Il possède, en tout état de cause, un pouvoir étendu concernant la gestion courante de l'immeuble, à savoir : exécution de travaux urgents, souscription d'assurances, contrats d'entretien obligatoires, engagement et suivi du personnel du syndicat, convocations aux assemblées générales, informations des copropriétaires, travaux comptables.

TAXE FONCIERE

Elle est équivalente à environ un mois de loyer brut. Exonération partielle les deux premières années.

LES CHARGES DE COPROPRIETE

Une estimation des charges de copropriété de la résidence **GREEN VALLEY** à **BORDEAUX** est faite avant la première assemblée générale : un budget prévisionnel est alors établi.

En règle générale, les charges se répartissent de la façon suivante :

- **Les charges récupérables auprès du locataire** : électricité, eau des parties communes et privatives, contrats d'entretien des parties communes, des parkings, des portails...
- **Les charges supportées par le propriétaire** : assurance de la copropriété, honoraires et frais de gestion de la copropriété, acquisition de matériel...

Selon les besoins de la résidence (achat, matériel,...) les pourcentages de répartition des charges entre le propriétaire et le locataire varient.

La répartition des charges incombant au propriétaire sera d'environ de 30% et de 70% pour le locataire.

A titre d'exemple, par type de logement, les charges se répartissent comme suit :

Type de lot	Surface moyenne	Charges totales annuelles	Appels trimestriels propriétaires	Récupération mensuelle locataire	Différentiel mensuel propriétaire
T2	46,00 m ²	973 €	243 €	57 €	24 €
T2BIS	63,50 m ²	1 343 €	336 €	78 €	34 €
T3	70,25 m ²	1 486 €	371 €	87 €	37 €
T3D	75,00 m ²	1 586 €	397 €	93 €	40 €
T4	90,00 m ²	1 904 €	476 €	111 €	48 €
T4D	99,50 m ²	2 105 €	526 €	123 €	53 €
T5D	115,50 m ²	2 443 €	611 €	143 €	61 €
T5T	143,00 m ²	3 025 €	756 €	176,45 €	76 €

La répartition des charges est donné à titre indicatif : il s'agit de montant prévisionnel.

Le calcul définitif se fera en fonction des millièmes de chaque lot déterminés au moment de la rédaction du règlement de copropriété.

Dans le cadre de la gestion de votre logement les provisions de charges sont réglées directement de votre gestionnaire au syndicat de copropriété.

LE CONTRAT DE RESERVATION

D



CONTRAT DE RESERVATION
VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Entre la **SNC GREEN VALLEY**

et

M.

LE CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE LES SOUSSIGNES

La **SNC GREEN VALLEY**,

Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 837 489 152, dont le siège social est domicilié 20-24, avenue du Canteranne, 33608 PESSAC Cedex, représentée par Benoît Pichet, en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

Ci-après dénommé « **LE RESERVANT** »
D'UNE PART

Et

M

Demeurant

Ci-après dénommé « **LE RESERVATAIRE** »
D'AUTRE PART

Le réservataire projette de demander le bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel » (article 199 novovicies du CGI) :

Oui LI

Non LI

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIV

I. PROJET DE CONSTRUCTION :

Le réservant se propose d'édifier sur un terrain situé : 104 quai de Queyries sur la commune de BORDEAUX (33 000).

Section	N°	Lieudit	surface
AZ	86p	104 quai de Queyries	1ha16a16ca

Un ensemble immobilier qui comportera à son achèvement des logements avec parkings. Ce dernier sera placé à cette date sous le régime de la copropriété résultant de la loi n°65-557 du 10/07/1965.

Le réservant s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, une police d'assurance Dommages-Ouvrage couvrant l'ensemble immobilier sus-évoqué, ainsi qu'une police d'assurance « Constructeur Non Réalisateur ».

Ce projet fait l'objet d'un permis de construire : Bât 5 n° 033 063 17 Z0717 délivré en date du 23 mars 2018, Bât 6 n° 033 063 17 Z0716 délivré en date du 30 janvier 2018 et Bât 7 n° 033 063 17 Z0718 délivré en date du 30 janvier 2018 en date du 30 janvier 2018 par la Mairie de BORDEAUX.

Le réservant se réserve expressément la faculté de solliciter en tant que de besoin, un permis modificatif concernant la configuration, l'implantation ou la destination des bâtiments.

La consistance et les caractéristiques techniques de ces immeubles résultent de la notice descriptive sommaire et des plans de masse et du lot réservé, annexés au présent contrat et paraphés par le réservataire, qui déclare les avoir reçus.

La date prévisionnelle d'achèvement de la résidence **GREEN VALLEY** faisant l'objet du présent contrat, au sens de l'article R261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est fixée, sauf cas

LE CONTRAT DE RESERVATION

légitimes ou cas de force majeure, au **2ème Trimestre 2022**.

Dans le cadre l'aménagement de la ZAC, un parking silo à usage mutualisé est en cours de construction sur l'îlot B008.

A titre de condition essentielle et déterminante pour le réservant, chaque réservataire d'un logement de type T3, T4 ou T5 sur le programme Green Valley s'engage à acquérir une place de parking couverte individualisée et numérotée au prix forfaitaire, ferme et définitif de 22 000 € HT + TVA au taux en vigueur (soit 26 400 € TTC avec une TVA à 20%) à prendre dans les 42 places affectées à l'opération Green Valley, dans le parking silo mutualisé lequel relèvera du régime de la copropriété.

Cette place sera acquise en VEFA ou achevé auprès de la SNC GREEN VALLEY ou de toute société qu'elle entendrait se substituer, la réitération de la vente devant intervenir au plus tard dans les 30 jours suivant la livraison du logement concerné au sein de l'opération GREEN VALLEY.

Le réservataire reconnaît que la localisation de la future place dans le parking silo à construire sur l'îlot B8 de la ZAC lui est indifférente et ne constitue pas un élément substantiel de son consentement à l'acquisition et qu'il demande expressément à bénéficier de ce droit préférentiel d'acquisition et autorise en conséquence le réservant à communiquer ses coordonnées à l'aménageur du parking silo sur l'îlot B8.

II. RESERVATION

Par le présent contrat, le réservant en cas de réalisation du programme décrit précédemment, s'engage à proposer au réservataire d'acquérir par préférence à tout autre, aux conditions ci-après fixées, les lots ci-après désignés, envisagés en leur état futur d'achèvement avec les droits y attachés, tels qu'ils résultent de la notice descriptive annexée au présent contrat et des plans prévisionnels.

Le réservataire, après avoir pris connaissance de ces documents, a déclaré être intéressé par le projet et souhaité bénéficier de la réservation des lots mentionnés à l'article XII, dépendant de l'ensemble immobilier décrit précédemment.

Le réservataire est avisé du caractère éventuel de l'opération projetée, à laquelle le réservant pourra le cas échéant ne pas donner suite pour des raisons administratives, financières ou techniques.

III. PRIX

Le prix de vente des locaux réservés est mentionné à l'article XII « Conditions Particulières ».

Il n'inclut pas les frais inhérents aux travaux modificatifs ou supplémentaires qui pourraient être demandés par le réservataire, ni les frais et charges de copropriété.

Le présent contrat est conclu à un prix TVA incluse de 20 %, sans préjudice de toutes modifications dudit taux.

Le prix indiqué est définitif, en ce que le réservant s'il offre la vente le maintiendra, sauf à l'augmenter ou à le diminuer du montant de la différence de TVA, si le taux de celle-ci a subi une modification législative.

Il sera payable de la façon suivante :	<u>Paliers</u>	<u>Montant cumulé</u>
- signature de l'acte authentique :	20%	20 %
- terrassement en cours :	10 %	30 %
- achèvement des fondations :	5 %	35 %
- achèvement du plancher bas RDC :	25 %	60 %
- hors d'eau :	10 %	70 %
- achèvement des plâtres :	20 %	90 %
- achèvement des travaux :	5 %	95 %
- remise des clés :	5 %	100 %

Le réservataire s'engage à retourner par courrier, les règlements des appels de fonds successifs conformes à l'échelonnement des versements indiqué ci-avant. Tout règlement reçu plus de 15 jours après la date d'envoi de l'appel de fonds fait courir des agios au taux de 1% par mois de retard à la charge du réservataire.

Le réservataire, s'il sollicite un prêt, autorisera les établissements prêteurs, sur production d'une attestation du maître d'œuvre de l'opération constatant l'état d'avancement des travaux, à verser directement à la société vendeuse les fonds régulièrement appelés.

LE CONTRAT DE RESERVATION

VI. DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le réservataire verse sur un compte spécialement ouvert à son nom chez le notaire visé à l'article XII, un dépôt de garantie d'un montant inférieur ou au plus égal à 5% du prix de vente, dont le montant est également indiqué à l'article XII. Cette somme n'est pas productive d'intérêts au profit du réservataire.

Si le réservataire use de son droit de rétractation figurant à l'article X dans le délai de dix jours conformément aux articles L271-1 et R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, le dépôt de garantie lui sera immédiatement et intégralement restitué.

Cette somme, qui est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

- a. sera restituée au réservataire si la vente se réalise, le dépôt de garantie ne s'imputant en aucun cas sur la partie exigible du prix.
- b. sera intégralement restituée au réservataire, s'il ne reçoit pas la ou les offres de prêt destinées au financement de son acquisition, étant précisé que le réservataire devra dans ce cas justifier à première demande du réservant, avoir accompli toutes diligences pour déposer et voir instruire ses demandes de prêt,
- c. sera intégralement restituée au réservataire, dans les cas visés à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans les trois mois de sa demande,
- d. sera acquise au réservant, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le réservataire ne signe pas l'acte de vente pour des raisons autres que celles indiquées au b) et c) du présent paragraphe ou suite à l'usage de son droit de rétractation.

VII. CORRESPONDANCES

Le réservataire accepte que toute lettre recommandée puisse lui être adressée indifféremment par voia postale ou par courrier électronique répondant aux exigences fixées par le décret évoqué à l'article 1369-8 du Code Civil, le réservataire acceptant l'usage de ces deux moyens, qu'il reconnait équivalents. Pour toute notification par voie électronique, il déclare faire élection de domicile à l'adresse courriel indiquée aux conditions particulières.

VIII. MENTIONS OBLIGATOIRES

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R261-27 du Code de l'Habitation et de la Construction, les dispositions des articles R261-28 à R261-31 sont reproduites intégralement ci-après :

Article R261-28 : 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 le délai excède deux ans.

Article R261-29 : 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 comportant une rubrique par réservataire.

Article R261-30 : Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte.

Article R261-31 : Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au réservataire :

LE CONTRAT DE RESERVATION

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

Conformément aux prévisions du Code de la Consommation, le consommateur est informé que les sociétés du Groupe PICHET relèvent du médiateur « ATLANTIQUE MEDIATION CONSO » situé 5 mail du Front populaire 44200 NANTES - <http://consommation.atlantique-mediation.org/>

Avant de saisir le médiateur d'une demande, le consommateur devra justifier avoir préalablement tenté de résoudre le différend directement auprès du professionnel concerné, par une réclamation écrite.

IX. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le réservant et le réservataire font élection de domicile à leur adresse respective, telle que mentionnée en tête des présentes.

X. FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le bien dont il s'agit étant destiné à l'habitation et l'acquéreur étant non professionnel, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou le lendemain de la remise en mains propres, l'acquéreur pourra exercer sa faculté de rétractation par lettre recommandée avec accusé de réception.

XI. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), le client dispose d'un droit d'accès, rectification, suppression et opposition au traitement de ses données personnelles, sauf motif légitime démontré par le responsable de traitement.

Vous pouvez contacter par écrit le délégué à la protection des données du Groupe PICHET à l'adresse suivante : DPO – 20/24 avenue de Canteranne 33 608 PESSAC ou par courrier électronique : dpo@pichet.com.

LE CONTRAT DE RESERVATION

XII. CONDITIONS PARTICULIERES

a) Renseignements sur le réservataire

RESERVATAIRE	CO-RESERVATAIRE
Nom _____	Nom _____
Nom jeune fille _____	Nom j. fille _____
Prénoms _____	Prénoms _____
Né(e) le ____/____/____	Né(e) le ____/____/____
A _____	A _____
Profession _____	Profession _____
Adresse _____	Adresse _____
Tél. Domicile ____/____/____/____/____	Tél. Domicile ____/____/____/____/____
Tél. Bureau ____/____/____/____/____	Tél. Bureau ____/____/____/____/____
Tél. Portable ____/____/____/____/____	Tél. Portable ____/____/____/____/____
Email : _____	Email : _____
Marié(e) Le _____ A _____	Marié(e) Le _____ A _____
Régime matrimonial : <input type="checkbox"/> Sans contrat <input type="checkbox"/> Communauté Universelle <input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> Autre	Régime matrimonial : <input type="checkbox"/> Sans contrat <input type="checkbox"/> Communauté Universelle <input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> Autre
Nom du Notaire : _____	Nom du Notaire : _____
Date du contrat : ____/____/____	Date du contrat : ____/____/____
<input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> Divorcé(e) le ____/____/____ (date jugement TGI) <input type="checkbox"/> Pacsé(e) le ____/____/____ <input type="checkbox"/> Veuf(ve)	<input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> Divorcé(e) le ____/____/____ (date jugement) <input type="checkbox"/> Pacsé(e) le ____/____/____ <input type="checkbox"/> Veuf(ve)

b) Désignation du bien réservé résidence **GREEN VALLEY Bâts 6 et 7 à BORDEAUX (33 000)**

Lot n° Bâtiment : Etage :

Surface Habitable en m² :

Autres annexes (Nombre/Type) : N° :

Prix de vente TVA comprise, « Le Prix » : €

Soit.....Euros (en lettres)

Dont le prix des annexes, à savoir : €

Parking silo au sein de l'îlot B 008

Nombre : 1

Prix : 22 000 € HT soit TTC (TVA à 20%) 26 400 €

c) Financement

Apport personnel : €

Montant minimal de l'emprunt sollicité :€

d) Montant du dépôt de garantie à l'ordre du notaire recevant l'acte de vente

Ce dernier s'établit à €

Par chèque n° :

Tiré sur :

e) Notaire recevant l'acte de vente

Maître YAIGRE Philippe

Fait à l'agence de

le

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

(en cas de co-réservataires, signature de chacune des parties)



LES PLANS DE LA RESIDENCE



LA GRILLE DE PRIX

LA GRILLE DE PRIX



		N° lot	Typologie	Surface Habitable	Terrasse	Loggia	Loyer	Prix de Vente	Attributions Parkings
BATIMENT 005	RDC	5-001	T3	76,00 m ²	16,00 m ²		885 €	330 000 €	PC112
	R+1	5-101	T3	66,00 m ²	12,00 m ²		745 €	305 000 €	
		5-102	T4	106,00 m ²		12,00 m ²	1 500 €	550 000 €	PC117
		5-103	T2	44,50 m ²		6,50 m ²	610 €	255 000 €	
		5-104	T4	93,00 m ²	28,00 m ²		980 €	475 000 €	
	R+2	5-201	T3	66,00 m ²	14,50 m ²		790 €	345 000 €	
		5-202	T4	86,00 m ²		12,00 m ²	950 €	410 000 €	
		5-203	T2	44,50 m ²		6,50 m ²	620 €	248 000 €	
		5-204	T4	85,00 m ²	15,50 m ²	21,00 m ²	970 €	425 000 €	
	R+3	5-301	T5D	114,50 m ²	31,50 m ²		1 175 €	661 000 €	
		5-302	T4	86,00 m ²		12,00 m ²	960 €	420 000 €	
		5-303	T2	44,50 m ²		6,50 m ²	630 €	253 000 €	
		5-304	T3	66,50 m ²	10,50 m ²		790 €	376 000 €	
	R+4	5-401	T3	66,50 m ²	5,50 m ²	11,50 m ²	800 €	395 000 €	
		5-402	T3	67,00 m ²		22,00 m ²	810 €	395 000 €	
		5-403	T2	58,50 m ²	4,50 m ²	27,00 m ²	720 €	295 000 €	
	R+5	5-501	T3D	81,00 m ²		10,50 m ²	850 €	405 000 €	
		5-502	T3D	74,50 m ²		16,00 m ²	830 €	385 000 €	

*Chaque appartement T3, T4, et T5 est vendu avec parking situé dans le parking SILO réalisé par l'aménageur sur l'îlot B008

Pas de parking pour les T2

Une place de parking est vendue au prix de 28 800€ TTC

LA GRILLE DE PRIX



		N°Lot	Type	Surface habitable	Terrasse	Loggia	Loyer HC	Prix de Vente Hors parking	Attributions Parkings
BATIMENT 006	RDC	001	T4	101,00 m ²		16,00 m ²	950 €	411 000 €	
		002	T2	57,00 m ²	14,50 m ²		620 €	260 000 €	
		003	T2	67,00 m ²	19,00 m ²		700 €	286 000 €	
		004	T3	69,00 m ²	15,00 m ²		750 €	310 000 €	
		005	T3	79,00 m ²		11,00 m ²	795 €	351 000 €	
		006	T2	55,00 m ²		16,00 m ²	640 €	258 600 €	
	R+1	101	T2	43,00 m ²		6,00 m ²	590 €	233 600 €	
		102	T2	45,00 m ²		5,50 m ²	575 €	225 600 €	
		103	T2	60,00 m ²	21,00 m ²		720 €	300 000 €	
		104	T2	39,50 m ²	27,50 m ²		560 €	255 000 €	
		105	T4	92,50 m ²	22,00 m ²	7,50 m ²	940 €	400 600 €	
		106	T2	46,00 m ²		6,00 m ²	600 €	238 600 €	
		107	T3	65,00 m ²		9,50 m ²	725 €	288 600 €	
		108	T2	44,00 m ²		5,00 m ²	600 €	238 600 €	
	R+2	201	T2	43,50 m ²		6,00 m ²	590 €	238 000 €	
		202	T4	92,50 m ²	21,50 m ²	21,00 m ²	980 €	433 600 €	
		203	T4	86,50 m ²	10,00 m ²	11,00 m ²	940 €	400 000 €	
		204	T2	48,50 m ²		6,50 m ²	620 €	248 600 €	
		205	T3	70,50 m ²		12,50 m ²	785 €	339 600 €	
	R+3	301	T4	90,50 m ²	7,50 m ²	20,00 m ²	1 020 €	460 000 €	
302		T3	69,00 m ²	7,00 m ²	7,50 m ²	830 €	370 600 €		
303		T2	52,50 m ²		5,00 m ²	650 €	270 000 €		
R+4	401	T4D	96,00 m ²	3,00 m ²	16,00 m ²	1 020 €	460 600 €		
	402	T2	45,50 m ²		6,50 m ²	630 €	254 600 €		
BATIMENT 007	RDC	001	T2	46,00 m ²		6,00 m ²	590 €	234 600 €	
		002	T3	68,50 m ²		10,00 m ²	830 €	310 000 €	PC130
		003	T2	40,50 m ²		6,00 m ²	650 €	270 000 €	
		004	T1	39,00 m ²		4,50 m ²	575 €	235 000 €	
		006	T3	66,50 m ²		11,00 m ²	830 €	310 000 €	PC131
		007	T3	64,00 m ²	36,00 m ²		830 €	340 000 €	PC116
		R+1	101	T2	46,50 m ²		6,00 m ²	610 €	265 000 €
	102		T3	69,00 m ²		10,00 m ²	750 €	336 000 €	
	103		T2	45,00 m ²		6,50 m ²	575 €	223 600 €	
	104		T2	46,00 m ²		6,00 m ²	580 €	236 000 €	
	105		T4	97,00 m ²	50,50 m ²		1 020 €	510 000 €	
	106		T3	64,50 m ²	20,00 m ²		730 €	293 600 €	
	107		T2	44,00 m ²		6,00 m ²	600 €	238 600 €	
	R+2	201	T2	42,00 m ²		6,00 m ²	580 €	245 000 €	
		202	T4	82,00 m ²		17,00 m ²	920 €	384 000 €	
		203	T3	67,00 m ²	14,00 m ²		760 €	336 000 €	
		204	T3	67,00 m ²	27,50 m ²		795 €	350 600 €	
		205	T4	93,00 m ²	25,50 m ²		980 €	433 600 €	
	R+3	301	T2	42,00 m ²		6,00 m ²	590 €	238 000 €	
		302	T3	87,50 m ²	17,00 m ²		915 €	381 600 €	
303		T4D	94,00 m ²	37,00 m ²		980 €	435 600 €		
304		T3	69,00 m ²	15,00 m ²		815 €	360 600 €		
R+4	401	T2	42,00 m ²		6,00 m ²	600 €	250 000 €		
	402	T4	81,50 m ²	17,00 m ²		925 €	460 000 €	PC147	
	403	T2	44,00 m ²	2,00 m ²	6,50 m ²	620 €	249 600 €		
R+5	501	T3D	70,00 m ²	21,00 m ²		820 €	430 000 €		
	502	T5T	143,00 m ²	26,50 m ²		1 350 €	668 600 €		

Chaque appartement T3, T4, et T5 est vendu avec parking situé dans le parking SILO réalisé par l'aménageur sur l'ilot B008
Pas de parking pour les T2