

Nom :

Côté Saline

Résidence située 15 Chemin de Mestrasseau, à Gujan-Mestras, composée de 24 appartements répartis dans 2 bâtiments en R+1.

1 -STRUCTURE DU BATIMENT

GROS OEUVRE

- Fondations et infrastructure en béton armé selon l'étude de sol et le calcul de l'Ingénieur structure.
- Ossature générale par murs porteurs et poteaux en béton armé, en briques de béton et en brique de terre cuite.
- Plancher séparatif des logements en dalle pleine de béton armé d'épaisseur de 20 cm à 23 cm selon calcul du Bureau d'Étude Technique, ou en bois épaisseur selon calcul du Bureau d'Étude Technique avec une hauteur sous plafond de 245 cm de 250 cm (hors faux-plafonds et soffites).
- Appuis de baies et de fenêtres en béton ou en aluminium thermolaqué.
- Murs porteurs en béton armé ou maçonnerie, conformes à la réglementation acoustique (norme NRA) entre certains logements et certaines parties communes.

CHARPENTE-COUVERTURE- ZINGUERIE

CHARPENTE :

- Charpente bois réalisée en fermettes sapin, ou de type traditionnel (pannes et chevrons), selon cas, avec traitement insecticide et fongicide.

COUVERTURE :

- Couverture par tuiles en terre cuite à emboîtement mécanique, teintées dans la masse, posées sur liteaux.
- Chéneau central en toiture.

ZINGUERIE :

- Gouttières en aluminium laqué.
- Descentes extérieures en aluminium laqué.
- Descentes intérieures en PVC.

FAÇADES

- Façades des bâtiments recouvertes d'un enduit monocouche gratté projeté finition grain fin teinté dans la masse, emplacement suivant plans de façades du Permis de Construire.
- Eléments de décoration suivant plans de façades du Permis de Construire :
 - Fermes décoratives,
 - Corbeaux,
 - Epis de faîtage.

- Sous-faces des balcons recouvertes d'une peinture pliolite ou similaire.
- Garde-corps des balcons en ossature métallique en métal thermolaqué : remplissage par tôle pleine surmonté d'une lisse métallique, suivant plans de façades du Permis de Construire.
- Pare-vue tôle pleine en métal thermolaqué (dimension suivant choix de l'architecte).

2 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES – BATIMENT B

CONCEPT DE DECORATION « NATUREL »

HALL D'ENTRÉE

- Porte d'accès au bâtiment : vitrée avec une allège pleine, sur châssis en aluminium.
- Sol : revêtu de carrelage imitation bois, de dimension 20x120 cm, de chez Galeries du Carrelage ou similaires avec plinthes assorties.
- Tapis de sol de type Emco série Diplomat ou similaire.
- Murs : recouvert de revêtement mural de chez Lutèce ou similaire et 1 mur recouvert de carrelage imitation marbre, de dimension 100x300 cm ou toute hauteur selon le cas, de chez Galeries du Carrelage ou similaire.
- Plafond : recouvert d'une peinture glycérophtalique ou similaire.
- Faux plafond : dalles décoratives ou plaques de plâtres peintes (en noir au centre de la pièce).
- Éclairage : luminaire encastré.
- Divers : Miroir, panneaux bois et panneau d'affichage interactif 21" de chez Intratone et corbeille, emplacement selon choix de l'architecte.

CIRCULATIONS - ESCALIER PRINCIPAL - PALIERS D'ÉTAGES

- Sol du RDC et de l'escalier jusqu'au R+1 : recouvert de carrelage imitation bois, de dimension 20x120 cm et de dimension adaptée pour les marches, de chez Galeries du Carrelage ou similaires avec plinthes en carrelage assorties.
- Sol de l'étage : revêtu de dalles de moquette, de dimension 50x50 cm, de chez Balsan ou similaire, calepinage selon choix de l'architecte.
- Murs : recouverts d'un revêtement mural de chez Lutèce.

Nom :

Côté Saline

- Plafond : recouvert d'une peinture glycérophthalique ou de gouttelette fine.
- Faux plafond : dalles décoratives ou plaques de plâtres peintes.
- Éclairage : luminaires blanc texturé.

LOCAUX ANNEXES AU RDC

- Local vélos avec contrôle d'accès sur organigramme. Sol en peinture époxy et murs en béton brut. Plafond en béton brut ou isolation apparente selon étude thermique.

3 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Fenêtres et portes-fenêtres : en PVC, ouvrants à la française, à un, deux, ou trois vantaux (dont un fixe), selon cas, avec ou sans allège, conformes à la réglementation en vigueur, avec double vitrage isolant. Vitrage opalescent pour les fenêtres des salles de bains et salles d'eau/WC. Coffre de volet roulant monobloc intégré dans la menuiserie.
- Occultations : volets roulants à lames PVC avec système de sécurité pour les RDC. Commande électrique uniquement dans les pièces de vie et manœuvre par tringle oscillante dans les chambres.

MENUISERIES INTÉRIEURES

- Porte d'entrée en bois, rainurée, posée sur huisserie métallique avec système anti-dégondage et seuil à la suisse, équipée d'un joint isophonique. Fermeture avec un système de serrure intégrée de sécurité (3 points de fermeture). Béquillage sur plaque.
- Portes intérieures de distribution : laquées d'usine, rainurées, avec béquillage sur rosace, butées de portes dans toutes les pièces, si la configuration le permet.
- Placards :
 - Portes coulissantes ou pivotantes selon cas, de type Sogal ou similaire.
 - Équipement des placards dont la largeur est supérieure à 100 cm avec étagères et penderie (1 tablette chapelière sur toute la largeur, séparatif, 3 étagères par placard). Les placards dont la largeur est inférieure à 100 cm seront équipés uniquement d'une penderie.
 - Tringle de penderie ovoïde.
 - Placard technique pour appareillage de production de chauffage, non aménagé, suivant plans. Attentes lave-linge sous chaudière gaz suivant plans.

CLOISONS SÈCHES - FAUX PLAFONDS

- Cloisons de distribution intérieure de type cloison sèche alvéolaire type Placopan de 50 mm d'épaisseur minimum.
- Parois extérieures doublées d'un complexe isolant thermique en conformité avec l'étude thermique.
- Plafond du dernier niveau : réalisé en faux plafond horizontal de type Placostil avec plaques de plâtre.
- Murs non porteurs séparatifs entre les appartements et entre les appartements et les parties communes : cloison isolante du type S.A.D.

CHAUFFAGE - EAU CHAUDE - VMC

Installation conforme aux normes en vigueur.

CHAUFFAGE :

- Système de chauffage assuré par chaudière gaz individuelle à condensation et micro-accumulation, couplée à des radiateurs en acier ou en aluminium.
- Radiateur sèche-serviettes dans la salle de bains ou la salle d'eau.
- Logement équipé d'un thermostat d'ambiance.

EAU CHAUDE SANITAIRE :

- Système de production d'eau chaude assuré par chaudière gaz à condensation et à micro-accumulation.

VENTILATION MECANIQUE CONTROLÉE :

- Extraction individuelle d'air dans la cuisine, la salle d'eau, la salle de bains et le WC.
- Entrée d'air incorporée dans les façades ou menuiseries des pièces principales (selon réglementation en vigueur).

PLOMBERIE - SANITAIRE

MOBILIER SALLE D'EAU / SALLE DE BAINS :

- Meuble à simple ou double vasque, suivant plans, moulée(s) dans le plan de travail en résine avec robinet(s) mitigeur(s). Meuble en bois avec porte(s) en mélaminé et poignées intégrées. Ensemble surmonté d'un miroir rétroéclairé avec bandeau lumineux ou applique(s) LED.

SALLE D'EAU :

- Receveur en grès émaillé ou composite (pour les salles d'eau non-PMR), douche de type italienne ou bac extraplat encastré (pour les salles d'eau PMR), avec barre de douche réglable pour fixation de la douchette, pare-douche paroi fixe de 80 cm.

Nom :

Côté Saline

- Robinet mitigeur chromé à disque céramique de type Porcher ou similaire avec douchette.

SALLE DE BAINS :

- Baignoire en acier émaillé de dimension 170X70 cm, tablier faïencé avec trappe de visite, barre de douche réglable pour fixation de la douchette, pare-baignoire.

- Robinet mitigeur chromé à disque céramique de type Porcher ou similaire avec douchette et fixation pour la douchette.

WC :

- Réservoir en grès émaillé blanc, chasse 3/6 litres, abattant double, robinet d'arrêt.

AUTRE EQUIPEMENT :

- Robinet de puisage sur les terrasses des appartements au RDC.

EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

Installation et équipement conformes aux normes en vigueur (NFC 15-100 et ses additifs).

- Alimentation monophasée, protection disjoncteur divisionnaire, disjoncteur différentiel haute sensibilité incorporé au tableau d'abonné.
- Appareillage de marque Schneider (série Ovalis) ou Legrand (série Dooxie).
- Points lumineux livrés avec un crochet de suspension et dispositif de connexion lumineux (DCL).
- 1 DAAF (Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée) par logement.
- 1 point lumineux avec commande intérieure à voyant lumineux sur tous les balcons ou terrasses.
- Commande éclairage va-et-vient pour la chambre principale et les séjours traversants.
- Commande éclairage miroir rétroéclairé ou avec appliques LED, des SDE et SDB avec interrupteur simple allumage positionné à l'entrée de la pièce.

TÉLÉVISION - TÉLÉPHONE

- Prise RJ 45 TV : 1 prise dans le séjour et 1 dans la chambre principale reliées à l'antenne collective pour la réception de toutes les chaînes de la TNT.
- Prise RJ 45 téléphone : 1 prise dans le séjour et 1 dans chaque chambre (sauf pour les T1).

REVÊTEMENTS

SOLS :

- Séjour, entrée, dégagement, cuisine, salle d'eau, salle de bains et WC : pose traditionnelle sur chape avec isolation phonique, d'un carrelage en grès émaillé de 45x45 cm, gamme Piubell'arte. Carrelage de dimension 60x60 cm pour les T4.

- Chambres : sol stratifié chanfreiné (4 côtés) imitation bois marque Berry Alloc ou similaire.

- Plinthes en carrelage dans les pièces humides (salle d'eau, salle de bains et WC) et en bois peintes dans les autres pièces.

- Terrasse RDC : recouverte de lames bois (Pin classe IV).

- Terrasse étanchée à l'étage : recouvert dalles carrelage 60x60.

- Balcon étage : béton finition bouchardée.

MURS ET PLAFONDS :

• Faïence :

- Salle de bains : revêtement mural en faïence 20x50 cm minimum, de chez Galeries du Carrelage ou similaire, toute hauteur au droit de la baignoire.

- Salle d'eau : revêtement mural en faïence 20x50 cm minimum, de chez Galeries du Carrelage ou similaire, toute hauteur au droit de la douche.

• Peinture

- Murs et plafonds : peinture lisse blanche.

AUTRES :

- Menuiseries : porte d'entrée application d'une peinture glycérophtalique satinée.

EQUIPEMENTS CUISINE

-Meuble évier avec robinet fourni.

-Attentes et évacuations disposées sur la base d'un aménagement type, suivant plan de vente et selon la réglementation.

4 - DESCRIPTION DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

RÉSEAUX DIVERS

• Assainissement des eaux usées et eaux vannes : suivant les règles de construction et les indications des services techniques de la Mairie et de l'Équipement.

Nom :

Côté Saline

- Assainissement des eaux pluviales : suivant les règles de construction et les indications des services techniques de la Mairie et de l'Équipement.
- Alimentation en eau potable : mise en œuvre suivant les indications des services techniques concernés (service des Eaux, Mairie, Équipement ...).
- Alimentation en électricité et éclairage public : alimentation électrique par un réseau basse tension souterrain. Branchements jusqu'aux colonnes montantes, y compris les coffrets de comptage et les liaisons aux coffrets disjoncteurs, conformes aux spécifications d'Enedis.
- Réseau de télécommunication : réalisation d'un réseau principal (y compris chambres de tirage d'Orange) suivant les règles en vigueur et la consultation des services intéressés.
- Réseau gaz : alimentation en gaz par l'intermédiaire d'une cuve enterrée dans les espaces verts.

VOIRIE INTERNE

- Application d'une couche de roulement en enrobé bitumineux sur l'ensemble des voiries internes.
- Allées piétonnes en béton balayé.

STATIONNEMENT

Parkings extérieurs individualisés, avec places numérotées, en enrobé bitumineux, suivant plan de masse du Permis de Construire.

ÉCLAIRAGE

Bornes ou candélabres à LED.

ACCÈS

- Résidence entièrement clôturée avec un portail d'entrée équipé d'un système de déverrouillage, à ouverture automatique avec système bénéficiant de la technologie Intratone (commande d'ouverture via le téléphone portable et télécommande bi-technologie).
- Portillon piétons équipé d'une platine interphone avec caméra intégrée (système bénéficiant de la technologie Intratone : réception de l'image et commande d'ouverture via le téléphone portable), à défilement de noms, avec lecteur Vigik.
- Halls d'entrée sécurisés avec platine Intratone (à défilement de noms, caméra et lecteur Vigik).

- Plaque Aluminium avec le nom du programme à l'entrée de la résidence et signalétique conforme à la réglementation sur les bâtiments.

CLÔTURES

• Enceinte de la résidence :

- Clôtures sur rue :

- Au niveau de l'entrée véhicule et piétonne : clôture composée d'un mur maçonné surmonté d'un barreaudage métallique d'une hauteur totale de 1,60 mètres,
- Clôture simple torsion hauteur 1,60 mètres, suivant plan de masse.

- Clôtures en mitoyenneté :

- Clôture créée, simple torsion hauteur 1,60 mètres,
- Clôtures existantes, doublées d'une haie végétale suivant plan de masse.

• Entre les jardins des appartements : clôture ganivelle, hauteur 1 mètre, avec portillon entre jardins, type Emco muni d'un barillet sur organigramme spécifique, pas de haie.

• Entre les jardins des appartements et espaces communs : clôture ganivelle, hauteur 1 mètre.

LOCAUX ET OUVRAGES ANNEXES

- Local poubelles équipé d'un point d'eau et d'une évacuation, avec porte fermant à clé, serrure sur organigramme.
- Aire de présentation des ordures ménagères située à l'entrée de la résidence.
- Boîtes aux lettres normalisées installées à l'entrée de la résidence, selon prescriptions de La Poste.

ESPACES VERTS

- Espaces verts communs engazonnés et aménagés avec massifs de plantes et arbustes variés. Arrosage automatique par buses pour les parties engazonnées et par goutte à goutte sur les massifs et arbustes.
- Jardins privatifs des appartements en RDC : engazonnés.

NOTE : Les produits indiqués sous le nom de leur fabricant peuvent être remplacés par des marques concurrentes de qualité égale ou supérieure. Le Maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier certains détails dans la mesure où, en cours de travaux, il se révélerait une obligation ou une possibilité d'amélioration de fonctionnement.

ADDITIF À L'ARTICLE

“Rétractation-annulation-modification”

du contrat de réservation

Le présent additif a pour objet de préciser et compléter l'article du contrat préliminaire de réservation relatif à la faculté pour le Réservataire de renoncer à son acquisition compte tenu de l'évolution potentielle des dispositions fiscales relatives au régime PINEL non déterminées à ce jour.

En effet, dans le cadre du projet de loi de finances pour 2025, un amendement d'appel a été adopté en commission des finances évoquant la prorogation de l'application du dispositif Pinel jusqu'au 31 mars 2025 sous réserve de la régularisation des contrats de réservation au plus tard le 31 décembre 2024.

Néanmoins, le Réserveur informe expressément le Réservataire qu'une telle prorogation est conditionnée à l'adoption définitive d'une telle disposition dans la loi de finances pour 2025.

Dans ces conditions il est intégré au contrat de réservation à l'article « Rétractation – annulation – modification » les dispositions ci-après :

« Le présent contrat préliminaire de réservation est régularisé sous les conditions suspensives suivantes :

- Adoption définitive d'une disposition de la loi de finances pour 2025 accordant le bénéfice de la réduction d'impôt dite Pinel pour tout logement ayant fait l'objet d'un contrat de réservation au plus tard le 31 décembre 2024 et dont l'acte authentique de vente serait signé au plus tard le 31 mars 2025.*
- Constitution du dossier de pièces d'usage auprès du notaire de l'opération pour l'actabilité du programme au plus tard le 31 mars 2025.*

À défaut les parties seraient déliées de leurs engagements et ceci sans indemnité de part ni d'autre. »

Toutes les dispositions du contrat de réservation qui ne sont pas modifiées par le présent additif demeurent applicables.