

Nom :

TERRA SYLVA

Résidence située 18 Rue du Lavoir (Hall A) et 57 rue du 8 mai 1945 (Hall B) à Montfermeil (93370), composée de 47 appartements répartis dans un bâtiment en R+3 + Attique, et un parking sur un niveau de sous-sol.

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 ou en parpaings.
- Plancher séparatif des logements en dalle pleine de béton armé d'épaisseur de 20 cm à 23 cm selon le calcul du Bureau d'Étude Technique avec une hauteur sous plafond de 245 cm à 250 cm (sauf sous faux-plafonds et soffites).
- Appuis de baies et de fenêtres en béton ou en aluminium thermolaqué.
- Murs porteurs en béton armé ou parpaings, conformes à la réglementation acoustique (norme NRA) entre certains logements et certaines parties communes.

CHARPENTE-COUVERTURE- ZINGUERIE

COUVERTURE :

- Toitures terrasses avec une étanchéité auto-protégée multicouche ou élastomère avec complexe isolant composé de graviers ou végétalisé, suivant permis de construire.
- Terrasses étanchées par une étanchéité bicouche bitume élastomère posée en indépendance par procédé type SOPRALENE FLAM ou équivalent sur support en dalle en béton armé conforme à la norme NF P 10-203 (DTU20.12),

ZINGUERIE :

- Descentes extérieures en Aluminium.
- Descentes intérieures en PVC.

FAÇADES

- Façades des bâtiments recouvertes d'un enduit monocouche gratté projeté teinté dans la masse, suivant plans de façades du Permis de Construire.
- Sous-faces des balcons recouvertes d'une peinture Pliolite ou similaire.
- Garde-corps des balcons en béton peint surmontés de serrurerie ou en serrurerie (thermolaqué), suivant plans de façades du Permis de Construire.

- Pare-vue en métal thermolaqué avec remplissage en vitrage opalescent.
- Modénature & corniches en béton, peinture pour façade extérieur (type pliolite) ou similaire suivant plans de façades du Permis de Construire.
- Ligne de refend horizontale dans l'enduit (joint creux) suivant plans de façades du Permis de Construire.
- Faux cadre de fenêtre suivant plans de façades du Permis de Construire.

2 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

CONCEPT DE DECORATION «ETHNIQUE»

HALLS D'ENTRÉE

- Portes d'accès des bâtiments : vitrées, sur châssis en serrurerie.
- Sols : revêtus de carrelage avec plinthes assorties, calepinage selon choix de l'architecte.
- Tapis de sol de type Emco série Diplomat ou similaire.
- Murs : recouverts de revêtement décoratif de chez Lutèce ou similaire et 1 mur recouvert de carrelage noir effet marbre, de dimension 100x300 cm ou toute hauteur selon le cas, de chez Galerie du carrelage ou similaire et.
- Plafonds : recouverts d'une peinture glycérophtalique ou similaire.
- Faux-plafonds : plaques de plâtre peintes ou dalles décoratives.
- Éclairage : appareils décoratifs encastrés dans le plafond, commandés par des détecteurs de mouvements ou suspension (grande hauteur de plafond).
- Divers : miroir en rotin ou miroir avec cadre en carrelage, emplacement selon choix de l'architecte.
- Boîtes aux lettres normalisées, emplacement selon prescriptions de La Poste.

PALIERS ET CIRCULATIONS

- Sols du RDC revêtus de carrelage imitation parquet, de dimension 20x120 cm de chez Galerie du carrelage ou similaire avec plinthes assorties, calepinage selon choix de l'architecte.
- Sols des étages : revêtus de sol PVC imitation bois de chez Gerflor ou similaire.

Nom :

TERRA SYLVA

- Murs : recouverts de revêtement mural décoratif de chez Lutèce.
- Plafonds : recouverts d'une peinture ou de gouttelette fine.
- Faux-plafonds : plaques de plâtre micro perforées peintes, ou dalles décoratives.
- Éclairage : luminaire noir texturé.

ESCALIERS ENCLOISONNES

- Sols des escaliers en béton recouverts d'une peinture à haute résistance (type époxy à base de résine ou similaire) jusqu'au dernier niveau, premières et dernières marches repérées d'une couleur différente, main courante en métal peint.
 - Murs et autres surfaces : recouverts de gouttelette écrasées.
- Sauf pour les murs de l'escalier de service du bâtiment A donnant sur la Rue du Lavoir prévus en enduit monocouche gratté teinté dans la masse (suivant plans de façades du Permis de construire)
- Éclairage : appliques et éclairage de secours selon la réglementation en vigueur.
 - Bandes podotactiles sur le nez de marche conformément à la réglementation PMR.

ASCENSEURS

- Sol : en matériaux composite aspect pierre selon le choix de l'architecte.
- Parois intérieures : panneaux en métal ou en stratifié avec main courante en inox, miroir toute hauteur et indicateur de position.
- Éclairage : plafonds acier inoxydable brossé avec éclairage. Appliques à éclairage indirect ou plafonniers décoratifs selon cas (+ éclairage de sécurité).
- Divers : capacité de 8 personnes (630 kg) et desserte de tous les niveaux.

ESCALIER DE SECOURS (SOUS-SOL)

- Sol : revêtu d'une peinture.
- Murs et autres surfaces : gouttelette écrasée.
- Plafond : revêtu d'une peinture.
- Éclairage : appliques murales.

SOUS - SOL

- Sol : en béton.
- Murs : parois brutes (béton ou aggloméré de béton).

- Plafond : béton brut.
- Porte d'accès des véhicules : porte de garage située dans la rampe, à ouverture automatique système Intratone commande d'ouverture via le téléphone portable et par télécommande.
- Places de parking individualisées et numérotées.
- Éclairage : détecteurs de présence.

LOCAUX ANNEXES AU RDC

- Locaux vélos situés au RDC du bâtiment A et B, avec porte sur Vigik. Sols en peinture époxy, plafond et murs en béton brut.
- Local Ordures Ménagères situés au RDC du bâtiment A et B, sols en carrelage anti-dérapant avec plinthes à gorges. Plafond peint. Murs peints et revêtus de faïence jusqu'à 1,50 m. Robinet de puisage.

3 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Fenêtres et portes-fenêtres : en PVC plaxé « marron foncé » ou similaire sur la face extérieure et de couleur blanche sur la face intérieure. Ouvrants à la française, à un ou deux vantaux (dont un fixe) ou oscillo-battantes, selon cas, avec ou sans allège, conformes à la réglementation en vigueur, avec double vitrage isolant. Vitrage opalescent pour certaines fenêtres. Coffre de volet roulant monobloc intégré dans la menuiserie. Vitrage retardataire d'effraction de type (44.2) au rez-de-chaussée.
- Occultations des baies : volets roulants à lames en Aluminium avec système de sécurité pour les RDC. Commande électrique uniquement dans le séjour et manœuvre par tringle oscillante dans les autres pièces.

MENUISERIES INTÉRIEURES

- Porte d'entrée en bois, métalliques isolantes 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 :

Nom :

TERRA SYLVA

- Portes coulissantes ou pivotantes selon cas, de type Sifisa 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 intégrant la chaudière gaz et l'attente lave-linge non aménagé, suivant plans.

CLOISONS SÈCHES - FAUX PLAFONDS

• Cloisons de distribution intérieure de type cloison sèche alvéolaire Placopan de 50 mm d'épaisseur.

• Parois extérieures doublées d'un complexe isolant thermique en conformité avec l'étude thermique.

CHAUFFAGE - EAU CHAUDE - VMC

Installation conforme aux normes en vigueur.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

• Système de chauffage assuré par chaudière gaz individuelle à condensation et micro-accumulation, couplée à des radiateurs en acier.

• Radiateur sèche-serviettes dans la salle de bains ou la salle d'eau.

• Logement équipé d'un thermostat d'ambiance.

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 ton 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, avec barre de douche réglable pour fixation de la douchette, pare-douche paroi.

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

SALLE DE BAINS :

- Baignoire en acier émaillé 170X70 cm avec trappe de visite, 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 pour les appartements prévus en rez-de-jardin et appartements type T4, et pour tout les appartements bénéficiant d'une terrasse, loggia, balcons de plus de 15 m².

ÉQUIPEMENTS 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 Odace) ou similaire.

• Points lumineux livrés avec un crochet de suspension et dispositif de connexion lumineux (DCL).

• 1 DAAF (Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée) par logement.

• 1 prise étanche et 1 point lumineux avec commande intérieure à voyant lumineux sur tous les balcons ou terrasses des appartements.

TÉLÉVISION - TÉLÉPHONE

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

REVÊTEMENTS

SOLS :

- Entrée, dégagements, séjours et chambres en sol stratifié imitation bois chanfreiné de chez Quickstep ou équivalent. Plinthes en bois peintes en blanc.

- 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

Nom :

TERRA SYLVA

Piubell'arte. Carrelage de dimension 60x60 cm pour les T4. Plinthes en carrelage assorties.

- Profilé de type barre de seuil assurant la jonction entre le carrelage et le parquet.
- Terrasse étanchée RDC : recouverte de dalles en carrelage 60x60 cm.
- Balcon et terrasse étage : recouverts de dalles en carrelage 60x60 cm.

MURS ET PLAFONDS :

• Faïence :

- Salle de bains : revêtement mural en faïence 20x50 cm minimum, de chez Galerie du carrelage ou similaire, toute hauteur au droit de la baignoire.
- Salle d'eau : revêtement mural en faïence 20x50 cm minimum, de chez Galerie 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 glycérophthalique satinée.

ÉQUIPEMENTS 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 AMÉNAGEMENTS 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.
- 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 de gaz enterrée conforme aux spécifications de GRDF.

ÉCLAIRAGE

Bornes ou candélabres à LED.

ACCÈS

- Accès aux places de stationnement par portail d'entrée (depuis la rue du 8 mai 1945) et porte de garage (en bas de la rampe) équipées d'un système de déverrouillage, à ouverture automatique avec système bénéficiant de la technologie Intratone (commande d'ouverture via le téléphone portable et par télécommande).
- 1 télécommande par place de stationnement.
- Halls d'entrées A et B équipés 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.
- Parking placés sous vidéoprotection anti-dégradation.
- Locaux vélos placés sous vidéoprotection type dôme.
- Plaque Aluminium avec le nom du programme à l'entrée de la résidence et signalétique conforme à la réglementation sur le bâtiment.

CLÔTURES

• Enceinte de la résidence :

- Clôture sur rue : surmontée d'une serrurerie, mur bahut enduit suivant plan de masse,
- Clôture en mitoyenneté : clôture simple torsion hauteur 1,50 m, et/ou clôtures existantes, doublées d'une haie végétale suivant plan de masse. Clôture existante : mur conservé en l'état ou remis à neuf ou remplacée par une clôture rigide en treillis soudé hauteur 1,80 m.
- Entre les jardins privatifs : clôture souple, hauteur 1 mètre, avec portillons, type Emco muni d'un barillet sur organigramme spécifique.

LOCAUX ET OUVRAGES ANNEXES

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

Nom :

TERRA SYLVA

- Le parking de stationnement n'est pas soumis à la norme NFP 91-120.

ESPACES VERTS

- Espaces verts communs engazonnés et aménagés avec massifs de plantes et arbustes variés.
- Jardins communs à usage privatif engazonnés. Haie dense de 1.70 m pour les jardins au RDC ainsi que ceux donnant sur les parkings, rues, entrées du bâtiment.

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 Réservant 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.