

Descriptif

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Fondations.

Fondations par semelles filantes en béton armé.

Planchers.

Les planchers sont constitués par des dalles pleines en béton armé de 0,20 m entre logements.

Murs extérieurs.

Les murs extérieurs sont en parpaings avec doublage isolant à l'intérieur des parties habitées et plâtre sur une face.

Le parement extérieur est composé d'un enduit décoratif.

Murs extérieurs

Les murs séparatifs entre appartements sont en béton armé.

Cloisons.

Les cloisons intérieures sont en panneaux de plâtre.

Toitures.

Les toitures comprennent des bardeaux bitumés et une isolation thermique renforcée.

Les menuiseries extérieures.

Les menuiseries sont en sapin du Nord, ouvrantes à la française. Elles sont équipées de vitrage isolant (BIVER).

Toutes les baies du rez-de-chaussée reçoivent des persiennes bois.

Les menuiseries intérieures.

Les portes palières sont à âme pleine de 40 mm peintes sur bâti bois - serrure de sûreté.

Les portes intérieures sont en isoplanes avec huisserie P.V.C. - elles sont équipées de butoirs.

Les placards sont équipés de portes isoplanes et d'une tablette.

Revêtements muraux.

Les murs des pièces d'habitation de tous les appartements, séjours, chambres et dégagements sont recouverts de papier tenture.

Les cuisines, salles de bains et W.C. reçoivent une peinture glycérophthalique satinée et un revêtement de faïence 100 x 100 (forfait de 5 m² moyen par logement).

Revêtements des sols.

Toutes les pièces d'habitation, l'entrée et les dégagements sont traités en moquette tuftée T3.

Les cuisines, salles de bains et W.C. reçoivent un revêtement souple ayant de bonnes performances acoustiques.

Plomberie sanitaire.

Chaque appartement dispose d'un vaste lavabo, d'un bidet et d'une baignoire de 1,60 m ; chaque appareil dispose d'une robinetterie mélangeuse conforme aux normes acoustiques.

Les appartements disposant d'un second point d'eau sont équipés d'un lavabo fixé au mur.

Tous les appartements de 4 et 5 pièces possèdent deux W.C. avec réservoir bas.

Dans les cuisines, un évier en acier inoxydable à deux cuves insonorisées avec meuble-évier et robinetterie mélangeuse.

Chauffage.

Chauffage par radiateurs acier avec régulation par robinets thermostatiques garantissant + 20 °C par - 7 °C extérieur. Production d'eau chaude sanitaire collective, chaque appartement disposant d'un compteur.

Electricité.

L'installation est réalisée conformément à l'équipement Confort Electrique PROMOTELEC.

La puissance fournie est de 9 kW par appartement.

Téléphone - Télévision.

Une prise télévision dans le séjour permet de recevoir appartement.

Une prise télévision dans le séjour permet de recevoir les 1^{re}, 2^e et 3^e chaîne couleur, ainsi que la modulation de fréquence.

Boxes.

Chaque logement dispose d'un boxe.

Jardins privatifs.

Les logements au rez-de-chaussée disposent d'un jardin privatif.

Gardien.

Le service des immeubles est assuré par 2 gardiens.

LE MAS LAURENT

Plan de situation

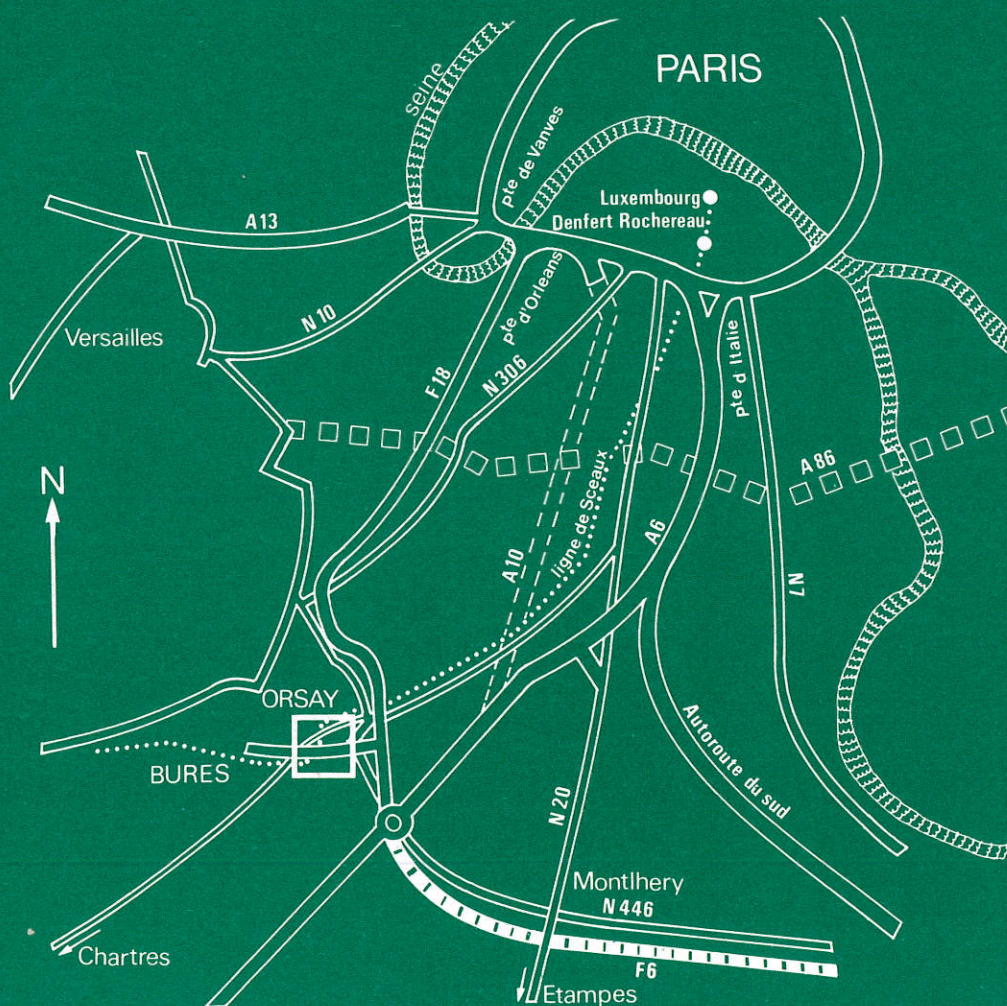
Les accès par la route

Du pont de Sèvres par l'autoroute F18, sortie Mondétour.

De la Porte d'Orléans par l'autoroute A10, sortie les Ulis.

Les accès par le métro

La ligne de Sceaux (Gare du Luxembourg) jusqu'aux gares de Bures et d'Orsay.



La vente en l'état futur d'achèvement

QU'EST-CE-QUE LA VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT?

- ☐ Celle-ci est régie par la loi du 3 Janvier 1967 et le Décret du 22 Décembre 1967. Aux termes du contrat, le vendeur vous transfère immédiatement ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes.
- ☐ Les ouvrages à venir deviennent votre propriété au fur et à mesure de leur exécution, l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement réel des travaux.
- ☐ Le vendeur ne peut vous demander au total que :
 - 35 % du prix à l'achèvement des fondations
 - 35 % à la mise hors d'eau
 - 25 % à l'achèvement de l'immeuble.
- ☐ Le solde du prix, soit 5 %, est payable lors de la mise à disposition de l'appartement.
- ☐ Bien que le transfert de propriété ait lieu immédiatement, le vendeur conserve les pouvoirs de Maître de l'Ouvrage, c'est-à-dire la responsabilité de la construction jusqu'à la réception des travaux.

LA VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT VOUS GARANTIT :

- 1. La qualité :** Le vendeur est en effet tenu de vous livrer un appartement conforme au descriptif contractuel déposé chez le Notaire.
- 2. Le prix :** "La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement" est une vente à prix ferme auxquelles s'appliquent éventuellement des modalités contractuelles de révision telles qu'elles sont élaborées par l'article 20 du Décret du 22 Décembre 1967. Il est précisé à ce sujet, que la révision **ne s'applique plus** à la partie du prix couverte par les apports des acquéreurs à compter de leur date de versement effectif à la Société.
- 3. La date de livraison :** L'acte de vente en l'Etat Futur d'Achèvement fait obligation au vendeur :
 - a) d'achever l'immeuble dans un délai fixé
 - b) de le livrer dès son achèvement.

COMMENT D'UNE FAÇON PRATIQUE SE DERoule L'ACQUISITION?

Celle-ci se déroule en deux étapes :

1. Réservation de l'appartement

- ☐ Pour concrétiser votre désir d'acquérir un appartement ou une maison individuelle, vous signez un contrat de réservation, appelé "contrat préliminaire".
- ☐ Le contrat doit indiquer :
 - la surface approximative du logement, le nombre de pièces et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements.
 - la situation de ce logement dans l'immeuble

- le prix prévisionnel de vente et les modalités de sa révision
- les délais prévisibles d'exécution des travaux
- la date à laquelle la vente pourra être conclue.

☐ Il doit également comporter en annexe, une note technique qui constitue un descriptif sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et les éléments d'équipement propres à l'appartement et aux équipements communs.

☐ Vous versez à la signature de ce contrat "un dépôt de garantie" dont le montant n'excédera pas 5 % du prix de vente si celle-ci doit intervenir dans un délai ne dépassant pas un an; il sera limité à 2 % si le délai de réalisation de la vente doit atteindre deux ans; aucun dépôt ne sera exigé si le délai est supérieur à deux ans.

Ce dépôt est effectué à un compte bancaire spécial où il reste bloqué à votre nom jusqu'à la signature de l'acte devant le Notaire.

2. L'acte de vente

☐ La signature, chez le Notaire, de l'acte de vente va vous rendre définitivement propriétaire.

☐ Un mois au moins avant la signature de cet acte, vous serez avisé de la date retenue pour cette signature et vous recevrez le projet de l'acte de vente ainsi que le règlement de copropriété; ce dernier document précise vos droits et vos obligations et règle tous les rapports avec les autres copropriétaires.

☐ Dès l'achèvement des travaux, le G-SCIC vous invite à venir visiter votre appartement ou votre maison pour l'examiner avec vous soigneusement et en établir l'état des lieux.

QUELLES SONT LES GARANTIES FINANCIERES DE BONNE FIN DE TRAVAUX?

☐ Le contrat de vente doit faire état :

- d'une garantie d'achèvement vous assurant que l'immeuble sera terminé
- ou d'une garantie de remboursement vous assurant qu'en cas de non achèvement, vous serez remboursé des sommes que vous avez versées.

QUELS SONT LES FRAIS ANNEXES AU PRIX DE VENTE DE VOTRE APPARTEMENT?

☐ Le régime fiscal applicable à la mutation est celui de la T.V.A. (taxe à la valeur ajoutée) qui est comprise dans le prix de vente de l'appartement.

☐ Vous devez toutefois régler, lors de la signature de l'acte authentique, les frais de l'acte et les émoluments du Notaire qui représentent, ensemble, 2 à 3 % du prix de vente.

☐ Ils comprennent notamment :

- les émoluments de Notaire
- certains frais fixes (papiers timbrés)
- le salaire du conservateur des hypothèques et la taxe de publicité foncière : ceux-ci sont perçus par le Notaire pour l'administration fiscale.

VOTRE LOGEMENT CONSTITUE VOTRE RESIDENCE PRINCIPALE

☐ Vous pouvez déduire de votre déclaration de revenus, les intérêts des dix premières annuités des emprunts que vous avez contractés lors de l'acquisition ainsi que les frais qui se rapportent à cet emprunt (prime assurance vie, frais hypothécaires et frais d'acte de constitution de dossier) dans la limite pour chaque année de 7.000 francs augmentés de 1.000 francs par enfant à charge.

REMARQUES IMPORTANTES

- Vous êtes exonéré de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant deux ans.
- Vous devrez en tout état de cause, acquitter à partir de la première année suivant celle de l'achèvement, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

QU'EST-CE QUE LE G.SCIC?

□ Le G.SCIC (Groupement d'Intérêt Economique des Sociétés Immobilières de Construction) est la centrale de vente chargée de commercialiser les programmes réalisés par la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts (SCIC)

QUEL EST LE ROLE DU G.SCIC?

□ Afin de proposer un appartement ou une maison qui réponde à ce que vous recherchez, tant en ce qui concerne le détail de fonctionnement du logement, l'aspect architectural des immeubles, que le prix, le G.SCIC est amené à participer à toutes les phases de l'opération de construction depuis l'achat du terrain jusqu'à la mise au point du programme.

□ Il apporte en effet son expérience de la vente, c'est-à-dire vos souhaits, "le point de vue du client, de l'utilisateur", aux concepteurs et réalisateurs de l'opération.

□ Dès l'instant où vous réservez un appartement ou une maison individuelle, **le G.SCIC est votre seul interlocuteur** jusqu'à la prise de possession de votre logement.

□ Il est en effet à votre disposition :

- pour vous conseiller sur la mise en place de votre financement
- pour vous établir les attestations qui vous seront demandées pour l'obtention de certains prêts comme l'Epargne Logement, le 1% patronal, un prêt de la Caisse des Cadres, le prêt des Allocations Familiales, un prêt de votre Banque, etc.
- pour répondre à toutes demandes de renseignements que vous souhaiteriez obtenir pour compléter votre information dans le domaine financier, juridique et technique.

□ Il est chargé enfin de vous livrer votre appartement ou votre maison et de faire en sorte qu'il vous procure sur le plan technique la satisfaction que vous en attendez.

o o o o o

QU'EST-CE QUE LA SCIC?

□ La SCIC est une société anonyme de droit privé dont les finalités portent sur les orientations suivantes :

- amélioration des conditions d'habitat en tenant compte des impératifs, économiques, sociologiques, urbanistiques et architecturaux

- constitution d'un secteur exemplaire dans le domaine de l'urbanisme, du logement, des équipements résidentiels, de loisirs, de vacances, etc.

□ Ses programmes de constructions sont réalisés par des Sociétés "Maître d'Ouvrage" constituées à son initiative. Pour ses programmes de vente, les sociétés "Maître d'Ouvrage" les plus importantes de la région parisienne sont :

- dans le secteur HLM, "Travail et Propriété" et le "Nouveau Logis"

- dans le secteur Crédit Foncier et PIC : la Société Parisienne de Construction Immobilière (S.P.C.I.) et la SCIC de l'Ile de France.

- la CAPRI (Compagnie d'Aménagement et de Promotion Immobilière) pour certaines opérations non aidées par l'Etat.

□ Ces réalisations qui placent la SCIC au premier rang des constructeurs français, permettent de proposer une gamme de produits allant des logements les plus sociaux (HLM) et bénéficiant d'une aide maxima de l'Etat, aux opérations de très bon standing situées dans les secteurs les plus recherchés.

o o o o

QU'EST-CE QUE LE GIC?

□ Le GIC – Groupement Interprofessionnel pour la Construction – est un organisme collecteur du 1% patronal versé par les employeurs au titre de leur participation à l'effort de construction.

□ Les salariés de ces entreprises peuvent bénéficier par l'intermédiaire du GIC de prêts présentant des conditions intéressantes.

□ En effet, l'employeur qui est tenu de cotiser, a la possibilité de verser sa participation à des organismes collecteurs (le GIC par exemple) auprès desquels ses salariés pourront obtenir des prêts pour **accéder à la propriété d'une résidence principale.**

□ Les formules de prêts immobiliers du GIC permettent :

- de financer la construction d'une habitation répondant aux normes de primabilité : logements bénéficiant des prêts du Crédit Foncier de France, des prêts HLM, des Prêts Immobiliers Conventionnés (PIC)
- d'acquérir le terrain nécessaire à une telle habitation
- d'acquérir un logement ancien pour le rénover
- d'améliorer un logement ancien (même si le salarié n'est que le locataire).

□ Il s'agit :

- **des prêts simples** au titre du 1% patronal consentis sans intérêt ni hypothèque ou caution onéreuse.

- **des prêts jumelés** : ils sont constitués par un prêt complémentaire du GIC venant s'ajouter au prêt du 1% patronal à un taux particulièrement avantageux.

□ Les prêts simples ou jumelés du GIC peuvent aider à financer l'acquisition de la plupart des logements réalisés par la SCIC et commercialisés par le G. SCIC; l'acquéreur peut en outre bénéficier d'une **réduction de 1% du prix du logement.**

□ Le 1% patronal permet également d'apporter une aide efficace aux salariés qui désirent louer un logement.

□ En effet, le GIC propose plusieurs milliers de logements réalisés tant dans la Région Parisienne qu'en Province, dans le cadre HLM ou bien des Primes et Prêts à la construction. Outre les logements familiaux et pour célibataires, des Résidences pour Personnes Agées et des chambres pour Jeunes Travailleurs étudiants ou Travailleurs Migrants, sont disponibles. Les attributions s'effectuent sur demande des employeurs.

Garanties de construction

☐ Les lois des 3 janvier et 7 juillet 1967 ont imposé aux "Vendeurs d'immeubles à construire" (vente en l'état futur d'achèvement et vente à terme) certaines obligations de garantie lorsqu'apparaît un vice dans la construction.

☐ Le vendeur est, en conséquence, responsable des vices et défauts de l'appartement vendu.

☐ Cependant, il est nécessaire de signaler que la responsabilité du vendeur d'immeuble à construire pour les vices apparents - article 1642-1 du Code Civil et les vices cachés - article 1646-1, est différente lorsqu'il s'agit d'une vente clés en main.

☐ Les textes réglementaires distinguent deux catégories de vices :

- le vice apparent,
- le vice caché.

1. LE VICE APPARENT.

☐ Le vice de construction "apparent" est un vice évident pour un homme de diligence normale ne justifiant d'aucune capacité technique particulière.

☐ Il est susceptible de porter sur l'un quelconque des éléments vendus.

QUELLE EST VOTRE GARANTIE LORSQUE VOUS AVEZ RELEVÉ UN VICE APPARENT?

a) Cas d'une vente clés en main.

☐ Le vendeur doit effectuer les travaux de reprise des vices apparents que vous avez relevés et consignés dans l'état des lieux établi contradictoirement, lors de la livraison de votre appartement.

b) Cas d'une vente en l'état futur d'achèvement ou d'une vente à terme.

☐ Vous disposez d'un délai d'un mois pour déceler les vices apparents que vous n'auriez pas relevés et consignés dans l'état des lieux contradictoire dressé lors de la livraison.

☐ Le vendeur doit effectuer les travaux de reprise comme dans le cas de la vente "clés en main".

2. LE VICE CACHE.

☐ Il s'agit de tous les vices de construction non décelables en tant que vices apparents.

☐ Les désordres résultant d'un défaut d'entretien ou d'une utilisation des ouvrages contraires à leur destination ne constituent pas des vices.

QUELLE EST VOTRE GARANTIE LORSQUE VOUS DECOUVREZ UN VICE CACHE?

☐ Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans et les gros ouvrages pendant dix ans (1).

☐ Le point de départ de cette garantie est celui de la réception des travaux intervenant entre la Société Maître d'Ouvrage et les divers entrepreneurs ayant concouru à la construction.

☐ Vous n'aurez donc pas à vous adresser directement à l'architecte ou aux entreprises, c'est en effet la Société

qui vous doit cette garantie et qui fera son affaire du recours contre les responsables des malfaçons ou des désordres.

POLICE D'ASSURANCES "SPECIALE MAITRE D'OUVRAGES".

☐ De plus, pour améliorer les conditions de la vente et afin d'accélérer la remise en état des dommages qui peuvent survenir, la Société a souscrit une police d'assurance dite "Maître d'Ouvrage" tout à fait indépendante des assurances que souscrivent les constructeurs pour assurer leur responsabilité.

☐ Cette police permet en effet le règlement amiable des sinistres sans avoir à rechercher au préalable les responsabilités encourues par ces mêmes constructeurs, d'où un gain de temps très appréciable.

☐ Dès la découverte du dommage, il vous suffira d'adresser une déclaration de sinistre à la Compagnie d'assurance.

(1) Distinction entre menu ouvrage et gros ouvrage.

☐ Dans une construction on doit donc considérer :

- les gros ouvrages qui sont soumis à une garantie "décennale",

- les menus ouvrages qui sont soumis à une garantie "biennale".

☐ Le décret du 22 décembre 1967, portant application de la loi du 3 janvier 1967 donne dans les articles 11, 12 et 13 reproduits ci-après une définition des deux catégories d'ouvrages.

Les gros ouvrages sont :

a) les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous les autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux.

b) les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles. Ces éléments comprennent notamment :

- Les revêtements des murs à l'exclusion de la peinture et des papiers peints.

- Les escaliers et planchers ainsi que leurs revêtements en matériau dur.

- Les plafonds et les cloisons fixes.

- Les portions de canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toutes sortes logées à l'intérieur des murs, plafonds ou planchers, ou prises dans la masse du revêtement à l'exclusion de celles qui sont seulement scellées.

- Les charpentes fixes des ascenseurs et monte-charges.

- Les bâtis et huisseries des portes, fenêtres et verrières.

Les menus ouvrages sont les éléments du bâtiment autres que les gros ouvrages, façonnés, fabriqués ou installés par l'entrepreneur.

Ces éléments comprennent notamment :

- Les canalisations, radiateurs, tuyauteries, conduites, gaines et revêtements de toutes sortes autres que ceux constituant de gros ouvrages.

- Les éléments mobiles nécessaires au clos et au couvert tels que portes, fenêtres, persiennes et volets.

Ne sont pas considérés comme ouvrages les appareils mécaniques ou électriques que l'entrepreneur installe en l'état où ils lui sont livrés.