

CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

NOM DU PROGRAMME : RESIDENCE « **Le Pradon** » à CAVAILLON (84)

ENTRE

La S.A.R.L. **LE PRADON**

dont le siège social est situé : L'espadon, rue Raoul Bonnezeze, 34540 BALARUC LES BAINS

(Ci-après dénommé le Réserveur).

ET

A REMPLIR EN MAJUSCULE

Réserveur	Conjoint ou Co-Réserveur
Nom : _____ Nom de jeune fille : _____ Prénoms : _____ Adresse : _____ _____ _____ Date et lieu de naissance : _____ Profession : _____ Employeur : _____ Tel. (domicile) : _____ Tel. (bureau) : _____ E-mail : _____	Nom : _____ Nom de jeune fille : _____ Prénoms : _____ Adresse : _____ _____ _____ Date et lieu de naissance : _____ Profession : _____ Employeur : _____ Tel. (domicile) : _____ Tel. (bureau) : _____ E-mail : _____
<ul style="list-style-type: none"><input type="radio"/> Marié (e)<input type="radio"/> Divorcé (e)<input type="radio"/> Célibataire<input type="radio"/> Veuf (ve)<input type="radio"/> PACS <p>JOINDRE OBLIGATOIREMENT UNE PHOTOCOPIE DU LIVRET DE FAMILLE & CARTE D'IDENTITE</p>	Régime matrimonial : _____ Date et lieu du jugement : _____

I. OBJET

Par les présentes, le Réserveur et le Réserveur conviennent des conditions de la vente du bien immobilier ci-après désigné :

Programme : **Le Pradon**

Adresse : _____

Surface habitable approximative : _____ m2

Lot n° : _____

Type : _____

Niveau : _____

Parking aérien : _____

Parking sous-sol : _____

Parking couvert : _____

Garage : _____

La quote-part des parties communes générales affectée aux termes du règlement de co-propriété.

Le réservataire reconnaît avoir pris connaissance du plan et des caractéristiques techniques générales ci-après annexés.

L'acte de vente à intervenir ainsi que l'acte de prêt s'il y a lieu seront reçus par **Maître MAY, Notaire, BS ST ROCH – BP 4 – 84440 ROBION**

Procuration faite chez Maître _____

II. PRIX

Le prix prévisionnel de vente consenti et accepté par les parties, ferme et définitif jusqu'à la livraison complète, TVA comprise, est fixé à :

Euros

Ce prix packagé inclut : les frais, droit et honoraires du notaire, les frais de prêt (limités à 2% du prix de vente), les frais de dossier bancaire (max 600€), les frais de procuration (max 100€), les intérêts intercalaires (limités à 2%/an du montant de l'acquisition) conformément aux attestations jointes.

_____ (Euros en lettres)

III. FINANCEMENT

Apport personnel _____

Montant du crédit _____ Durée _____ Taux maximum _____ Banque _____

Montant du crédit _____ Durée _____ Taux maximum _____ Banque _____

IV. DELAI PREVISIONNEL D' EXECUTION DES TRAVAUX

Exécution des travaux prévus, au **4^{ème} TRIMESTRE 2011**, ce délai étant prorogé de plein droit de la durée d'interruption pour cas de force majeure, ou plus généralement, pour cause légitime de suspension du délai de livraison.

V. DELAI DE REALISATION DE LA VENTE

Le Réservataire s'oblige à ce que l'acte notarié soit régularisé dans les cent quatre vingt jours de la signature du présent contrat dans les formes prévues à l'article R 261 30 reproduit IX - COMMUNICATIONS LEGALES ou en cas d'impossibilité du fait de la société dans les huit jours à la première demande de cette dernière.

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés au profit du Réservataire, celui-ci s'oblige à constituer aussitôt après la signature des présentes, un dépôt représentant un chèque de **2 000 € à l'ordre du notaire**.

Si l'acquéreur obtient un prêt sur la totalité du prix d'achat, le Réservant restituera le chèque de réservation à la signature de l'acte notarié.

SORT DU DEPOT DE GARANTIE

- L'indisponibilité cessera et le montant du dépôt servira au paiement du prix, lors de la réalisation de la vente.
- Au cas où la vente ne serait pas conclue, du fait de la Société, dans le délai d'un an à compter des présentes, le montant du dépôt sera restitué par le dépositaire au Réservataire, sans aucune retenue, ni pénalité d'aucune sorte. Il en sera de même si la Société fait connaître au Réservataire qu'elle renonce à poursuivre son opération.
- Toute annulation par le Réservataire, pour un motif autre que ceux prévus par l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitat, donnera lieu au versement d'une indemnité, correspondant à 5% du montant.

VI. PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable en fonction de l'avancement des travaux de la façon suivante :

AVANCEMENT	%	% CUMULE
Réservation	5	5
Terrassement achevé	25	30
Fondations achevées	5	35
Plancher bas sous-sol	30	65
Hors d'eau	5	70
Hors d'air	15	85
Cloisons – carrelages	5	90
Achèvement	5	95
Livraison	5	100

Le Réservataire donne tous les pouvoirs au Réservant et à ses filiales pour effectuer en lieu et place, les appels de fonds conformément au contrat.

Le Réservataire s'engage à retourner les règlements des différents appels de fonds dans le cadre de la grille concernée, ci-dessus, par retour du courrier. Tout règlement arrivant plus de huit jours après la date d'envoi supportera, pour tout mois commencé, des agios au taux de 1% par mois.

Pour l'appel de fonds correspondant au dernier stade, celui-ci devra avoir été honoré pour le jour fixé à l'effet de constater la mise en disposition du logement.

VII. DELAI DE RETRACTATION

Usant de la faculté qui m'est offerte dans le cadre de :

- l'article L 121-25 du Code de la Consommation, prévoyant un délai de réflexion de sept jours, lorsque le contrat est conclu à domicile,
- l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en vertu duquel, pendant le délai de sept jours suivant la réception de la lettre contenant l'envoi du présent contrat, signé par le Réservant une faculté de rétractation m'est offerte,

Je soussigné _____ demeurant _____

Réservataire du lot n° _____ de la résidence _____
déclare ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation du bien ci-dessus, en date du _____

Fait à _____ le _____ Signature (s) :

Le présent bon de rétractation, daté et signé, devra le cas échéant être expédié par lettre recommandée avec accusé de réception à :

VIII. MISE A DISPOSITION DU LOGEMENT

Cette mise à disposition sera notifiée par le Réservant par lettre recommandée avec accusé de réception.

- Un procès verbal de réception, avec ou sans réserve, devra être établi et signé entre les parties ou leurs représentants. Les travaux correspondant aux réserves, s'il en existe, devront être réalisés dans les trente jours de leur constat.
- En tout état de cause, la prise de possession du logement par le Réservataire ou son locataire vaudra réception tacite sans réserve et impliquera l'exigibilité des sommes restant dues.

IX. COMMUNICATIONS LEGALES

Démarche à domicile – Extrait du Code de la Consommation

Article L 121-123

Les opérations visées à l'article L 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat, et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

- nom du fournisseur et du démarcheur
- adresse du fournisseur
- adresse et lieu de conclusion du contrat
- désignation précise de la nature et des caractéristiques des marchandises ou objets offerts ou des services proposés
- conditions d'exécution du contrat, notamment des modalités et les délais de livraison des marchandises ou objets ou d'exécution de la prestation de services.
- prix global à payer et modalités de paiement, en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L 313-1
- faculté de renonciation prévue à l'article L 121-25 ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté, et de façon apparente le texte intégral des articles L 121-23, L 121-24, L 121-25 et L 121-26.

Article L 121-24

Le contrat visé à l'article L 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L 121-25. Un décret pris en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire. Ce contrat peut comporter une clause attributive de compétence.

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

Article L 121-25

Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats dans les conditions prévues à l'article L 121-27.

Article L 121-26

Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, ni sous quelque forme que ce soit, une contrepartie quelconque ni aucun engagement, ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit.

X. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties conviennent de s'en remettre au Tribunal de Grande Instance de _____ qui sera seul compétent.

XI. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif indiqués en tête des présentes.

Fait à _____, le _____

En deux originaux – Signature précédée de la mention « Lu et Approuvé »

Le Réservataire

Conjoint ou co-réservataire

Le Réservant

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, ci-après dénommés " LE MANDANT " et " LE MANDATAIRE "

1 - LE MANDANT (1)

Nom, Prénom :

Adresse :

Tel :

2 - LE MANDATAIRE

S.N.G dont le Siège social est 1435 ROUTE DES MILLES - 13090 AIX EN PROVENCE représentée Par son gérant, titulaire de la carte professionnelle GESTION IMMOBILIERE N° **A4033702**, délivrée par la préfecture des Bouches du Rhône.

Garantie par la Caisse de Garantie de l'immobilier **FNAIM**, 89, rue La Boétie, 75008 Paris, sous le n° 25085 R pour un montant de 1 400 000.00 €.

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT:

Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le bien suivant:

- **Désignation: LOT TYPE**
- **Adresse : Résidence LE PRADON – Cours Victor Hugo – 84 300 CAVAILLON**
- **Usage : X habitation**

Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe une limitation à la fixation du loyer, en particulier en fonction du financement du bien géré. Si les biens ci-dessus sont vacants lors de la signature des présentes, les conditions de leur location figurent en annexe.

3 - REDDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion tous les mois et remettra un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé, le mandant s'obligeant à lui rembourser tous frais et avances engagés pour l'exécution du présent mandat

Modalités de règlement: VIREMENT MENSUEL

4 - RÉMUNÉRATION

Le mandataire aura droit à une rémunération prélevée sur le compte de gestion fixée à:

- ♦ **Pour sa gestion courante: 7 % HT SUR LES ENCAISSEMENTS**

5 - LOCATIONS OU RELOCATIONS

Rédaction de bail et d'état des lieux:

Le mandataire aura droit à des honoraires de rédaction de bail et de constat d'état des lieux dont la charge incombera, pour moitié au locataire et moitié au mandant selon la législation en vigueur et les usages. Ces honoraires seront calculés selon le tarif en vigueur de son cabinet, dont le mandant reconnaît avoir pris connaissance. En cas de révision de ces honoraires, le nouveau tarif devra être communiqué au mandant.

Négociation:

Le mandataire pourra louer ou relouer le(s) bien(s) objet(s) du présent mandat dans le cadre des dispositions légales et réglementaires. Il aura droit à des honoraires de négociation dont la charge incombera, pour moitié au locataire et moitié au mandant selon la législation en vigueur et les usages. Ces honoraires seront calculés selon le tarif en vigueur de son cabinet, dont le mandant reconnaît avoir pris connaissance.

6 - MISSION

En conséquence du présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir tous actes d'administration notamment

Gestion courante:

- Gérer le bien désigné ci- dessus , rechercher des locataires, louer le bien, le relouer, après avoir avisé le mandant de la vacance du logement, renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos, donner et accepter tout congé, dresser ou faire dresser tout constat d'état des lieux, signer ou résilier tous baux et accords (**à l'exception des baux commerciaux devant faire l'objet d'un mandat exprès**), procéder à la révision des loyers;

SING

SOCIÉTÉ NATIONALE
DE GESTION



1435 Route des Milles - 13090 Aix en Provence
Tel : 04.42.90.45.45 Fax : 04.42.90.45.46

HONORAIRES

PROPRIETAIRE :

✚ Honoraires de gestion courante (mensuelle) : 7 % H.T soit 8.372 % TTC
sur les encaissements.

✚ Garantie d'assurance (mensuelle) : 4.5 % TTC.

Comprenant : Loyers Impayés + Frais de contentieux
Détériorations immobilières + Protection juridique
+ Vacance locative
+ Carence locative

A chaque mise en place de vos locataires, vous aurez des honoraires de location (Loi HOGUET) + frais de rédaction de bail, qui seront pris sur le 1^{er} loyer en fonction de la date d'entrée du locataire.

Ces honoraires comprennent les visites, état des lieux d'entrée et de sortie de chacun de vos locataires.

Les honoraires de gestion - d'assurance et de location (mise en place du locataire) sont déductibles des impôts !!!

✚ Honoraires de location (Loi HOGUET) 7 % H.T du loyer annuel
soit environ 1 mois de loyer.

QUESTIONNAIRE D'ETAT CIVIL

Monsieur :

Nom : Prénoms :

Profession :

Né le: / / à (Pays :)

Nationalité :

Madame :

Nom : Prénoms :

Profession :

Né le: / / à (Pays :)

Nationalité :

Adresse :

Tel : **Fax :**

Portable :

Mail :

REGIME MATRIMONIAL

Date et Lieu du mariage : le / / à (Dépt.....)

Contrat de mariage :

REGIME FISCAL

LOCATION MEUBLEE

LOCATION NON MEUBLEE

DE ROBIEN

BORLOO

LMP

Autre :

Pour compléter votre dossier, merci de nous joindre :

 une copie des statuts pour les SARL/ SCI/ SNC

 un RIB pour y verser vos loyers

 copie des 7 premières pages de votre acte notarié ou attestation

EQUIPE SNG

DIRECTION

Daniel RASSE

STANDARD

Nathalie ROUSSEL

DIRECTION GERANCE

Stéphanie DEBREGEAS

Ligne directe : 04.42.90.45.47

stephanie.debregeas@sng-immobilier.com

SERVICE GERANCE

Grégory CONCA

Ligne : 04.42.90.45.42

gregory.conca@sng-immobilier.com

SERVICE SYNDIC

Yann MESTRE

Ligne : 04.42.90.45.43

Yann.mestre@sng-immobilier.com

SERVICE LOCATION

Julie CABIRA

Ligne : 04.42.90.45.48

Julie.cabira@sng-immobilier.com

SERVICE COMMERCIAL

Muriel DOSSETTO

Ligne directe : 04.42.90.45.49

muriel.dossetto@sng-immobilier.com

Magali OLLIER

Magali.OLLIER@sng-immobilier.com

SERVICE CONTENTIEUX

Valérie CHATEIGNON

Ligne : 04.42.90.45.41

valerie.chateignon@sng-immobilier.com

Tous nos collaborateurs sont joignables
du lundi au vendredi de 9h à 12h

SERVICE TECHNIQUE

De 14h à 17h00

Vincent KAIK

Vincent.kaik@sng-immobilier.com

Ligne : 04.42.90.45.44

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

GROS OEUVRE, COUVERTURE, ISOLATION, CLOISONS

- GROS OEUVRE, MACONNERIE
 - ✓ Fondations par semelles en béton isolées ou filantes selon étude de l'ingénieur de structure et rapport de sol.
 - ✓ Murs périmétriques en blocs agglomérés de ciment creux ou en béton armé avec raidisseurs incorporés, d'épaisseur suivant plans et étude de structure et exigences acoustiques N.R.A.
 - ✓ Murs de refend en agglomérés de ciment pleins de 0,20 m d'épaisseur ou en béton banché ou cloison séparative en plaque de plâtre
 - ✓ Murs de la cage ascenseur et de l'escalier en agglomérés à bancher de 0,20 m d'épaisseur.
 - ✓ Plancher isolant sur parking au rez-de-chaussée.
 - ✓ Planchers des étages en prédalles béton armé suivant étude de l'ingénieur de structure.
 - ✓ Escaliers extérieurs en béton armé selon étude de l'ingénieur de structure.
 - ✓ Enduit de façades monocouche.
- CHARPENTE, COUVERTURE
 - ✓ Charpente en fermettes bois.
 - ✓ Couverture en tuiles de terre cuite.
 - ✓ Etanchéité et installation thermique sur les toits terrasses.
- ISOLATION, CLOISONS, FAUX-PLAFONDS
 - ✓ Isolation thermique des murs périmétriques (nature et épaisseur de l'isolant suivant étude thermique).
 - ✓ Distribution intérieure des appartements en cloisons de 5 cm d'épaisseur à âme alvéolaire et parements en plaque de plâtre.
 - ✓ Faux-plafond en plaque de plâtre sous fermette.

REVETEMENTS SOLS ET MURS

- REVETEMENTS DE SOLS DES PARTIES COMMUNES
 - ✓ Sols du porche, hall d'entrée de l'immeuble et des circulations communes : carrelage en grés émaillé avec plinthes assorties.
- REVETEMENTS DE SOLS DES LOGEMENTS
 - ✓ Complément acoustique par mise en oeuvre un isolant phonique des sols.
 - ✓ Carrelage en grés émaillé 30 x 30 avec plinthes assorties dans l'ensemble des pièces.
 - ✓ Terrasse et balcon : carrelage ingélif, dalle sur plot pour les terrasses étanchées.
- REVETEMENTS DE MURS DES LOGEMENTS
 - ✓ Faïences dans les kitchenettes : sur une hauteur de 0,60 m au-dessus du plan de travail avec retours latéraux de 0,60 m.
 - ✓ Faïences dans les salles de bains : 3 cotés, 2 mètres de hauteur.

MENUISERIES, FERMETURES

- ✓ Portes-fenêtres coulissantes en aluminium laqué blanc équipées de vitrage isolant.
- ✓ Portes-fenêtres, fenêtres et châssis ouvrants à la française en profilés P.V.C. blanc équipés de vitrage isolant.
- ✓ Portes palières isolantes avec fermeture sécurisée.
- ✓ Portes de distribution des logements postformées.
- ✓ Façades de placard coulissantes.
- ✓ Placards aménagés.

SERRURERIE

- ✓ Garde-corps des balcons composés de lisses horizontales en acier.
- ✓ Main courante dans escaliers communs extérieurs.
- ✓ Numérotation des entrées.

PLOMBERIE, SANITAIRES, EQUIPEMENT KITCHENETTES

- PLOMBERIE
 - ✓ Canalisations d'alimentation eau chaude/ eau froide en cuivre ou en PER.
 - ✓ Evacuations des sanitaires en PVC.
 - ✓ Alimentation et évacuation en attente pour machines à laver.
- APPAREILS SANITAIRES BLANCS comprenant :
 - ✓ Un receveur de douches ou baignoire.
 - ✓ Une vasque sur meuble stratifié deux portes, miroir avec bandeau et spots au-dessus de la vasque.
 - ✓ Robinetteries avec mitigeur.
 - ✓ W.C. avec réservoir attenant et abattant double (chasse à double déclencheur).
- EQUIPEMENT DES KITCHENETTES
 - ✓ Dans tous les logements, ensemble kitchenette comprenant :
 - Un plan de travail, profil de finition, avec une cuve évier encastrée équipée d'une robinetterie mitigeur, et une table de cuisson vitrocéramique deux ou quatre feux
 - Un réfrigérateur de 125 litres table top dans les T2.
 - Un meuble haut suspendu stratifié de 1,20 m (deux portes, une étagère)
 - Une hotte aspirante

EQUIPEMENTS ELECTRIQUES, CHAUFFAGE, V.M.C.

- ELECTRICITE, TELEPHONE
 - ✓ Installation de 220 volts conforme aux normes et règlements en vigueur
 - ✓ Prise de téléphone dans le séjour et dans une chambre.
 - ✓ Prise de télévision dans le séjour et dans une chambre des type 3 (distribution par antenne collective hertzienne et satellite).
 - ✓ Prise de courant et point lumineux étanches sur la terrasse de chaque appartement.
 - ✓ Installation conforme aux normes en vigueur.
- CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE
 - ✓ Chauffage individuel.
 - ✓ Production d'eau chaude individuelle par cumulus électrique avec groupe de sécurité, de capacité selon type d'appartement.
- VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE
 - ✓ Ventilation mécanique contrôlée avec entrée d'air dans les pièces de séjour et chambres, et extraction d'air dans les pièces humides par bouches et gaines raccordées sur extracteur.

PEINTURES

- ✓ Projection de peinture gouttelettes de couleur blanche sous plafonds et sur l'ensemble des parois verticales des appartements et des parties communes.
- ✓ Peinture satinée sur les portes intérieures et huisseries.
- ✓ Peinture pliolite sur les sous-faces des terrasses.

ASCENSEUR

- ✓ Ascenseur avec motorisation embarquée 6 personnes accessible aux personnes handicapées, équipé d'un miroir en fond de cabine.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- ✓ Boîte aux lettres conformes aux normes postal.
- ✓ Portails d'accès à la résidence métalliques motorisés avec contrôle d'accès.
- ✓ Plaque d'entrée de la résidence et signalétique adaptée.
- ✓ Parkings numérotés.
- ✓ Espaces verts communs agrémentés de massifs de plantes et d'arbustes variés.
- ✓ Voirie traitée avec éclairage urbain et chaussée en enrobé.

SARL LE PRADON
Résidence l'Espadon
Avenue Raoul Bonnacaze
34540 BALARUC LES BAINS

ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE
DES FRAIS DE DOSSIER BANCAIRE

Nous, soussignés, SARL LE PRADON, en cours d'immatriculation, dont le siège est Résidence l'Espadon avenue Raoul Bonnacaze 34540 BALARUC LES BAINS, représentée par Mr HOMMEZ, attestons par la présente de façon ferme et définitive que les acquéreurs des logements de la RESIDENCE LE PRADON bénéficieront :

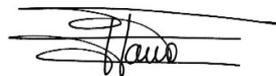
Du remboursement des frais de dossier bancaire limités à 600 €uros et 100 €uros pour frais de procuration.

Le remboursement sera effectué par la SARL LE PRADON sur présentation d'un courrier avec justificatifs de prélèvement.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Balaruc, le 6 novembre 2007

Le gérant
Jean-Luc HOMMEZ



SARL LE PRADON
Résidence l'Espadon
Avenue Raoul Bonnacaze
34540 BALARUC LES BAINS

ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE DES FRAIS D'ACTE

Nous, soussignés, SARL LE PRADON, en cours d'immatriculation, dont le siège est Résidence l'Espadon avenue Raoul Bonnacaze 34540 BALARUC LES BAINS, représentée par Mr HOMMEZ, attestons par la présente de façon ferme et définitive que les acquéreurs des logements de la RESIDENCE LE PRADON bénéficieront :

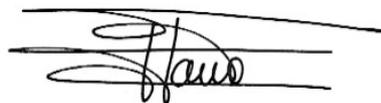
De la prise en charge des frais, droits et honoraires du Notaire consécutifs à la signature de l'acte authentique d'acquisition de leur logement.

Le paiement sera effectué par la SARL LE PRADON directement entre les mains du notaire.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Balaruc, le 6 novembre 2007

Le gérant
Jean-Luc HOMMEZ

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Homme', is written over two horizontal lines.

SARL LE PRADON
Résidence l'Espadon
Avenue Raoul Bonnacaze
34540 BALARUC LES BAINS

**ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE
DES FRAIS D'HYPOTHEQUES**

Nous, soussignés, SARL LE PRADON, en cours d'immatriculation, dont le siège est Résidence L'Espadon avenue Raoul Bonnacaze 34540 BALARUC LES BAINS, représentée par Mr HOMMEZ, attestons par la présente de façon ferme et définitive que les acquéreurs des logements de la RESIDENCE LE PRADON bénéficieront :

De la prise en charge des frais d'hypothèques, des frais de privilèges de prêteurs de deniers, ou des frais de caution bancaire occasionnés par la souscription des prêts nécessaires au financement de ladite acquisition, limité à 2 % du prix de vente.

Le paiement sera effectué par la SARL LE PRADON directement entre les mains du notaire.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Balaruc, le 6 novembre 2007

Le gérant
Jean-Luc HOMMEZ



SARL LE PRADON
Résidence l'Espadon
Avenue Raoul Bonnacaze
34540 BALARUC LES BAINS

ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE
DES INTERETS INTERCALAIRES

Nous, soussignés, SARL LE PRADON, en cours d'immatriculation, dont le siège est Résidence l'Espadon avenue Raoul Bonnacaze 34540 BALARUC LES BAINS, représentée par Mr HOMMEZ, attestons par la présente de façon ferme et définitive que les acquéreurs des logements de la RESIDENCE LE PRADON bénéficieront :

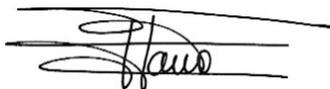
Du remboursement, hors assurance et capital, des intérêts intercalaires liés à l'emprunt et correspondant aux appels de fonds de ladite acquisition, courant à compter de la date de déblocage des fonds jusqu'à la date de livraison du logement et de ses annexes, limité à 2 %/ an du prix de vente et ensuite au prorata temporis jusqu'à la livraison.

Les remboursements seront effectués par la SARL LE PRADON sur présentation d'un courrier avec justificatifs de l'établissement financier, chaque fin de mois.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Balaruc, le 6 novembre 2007

Le gérant
Jean-Luc HOMMEZ



SARL LE PRADON
Résidence l'Espadon
Avenue Raoul Bonnacaze
34540 BALARUC LES BAINS

ATTESTATION ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE
GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT
GARANTIE BIENNALE - GARANTIE DECENNALE

Nous, soussignés, SARL LE PRADON, en cours d'immatriculation, dont le siège est Résidence l'Espadon avenue Raoul Bonnacaze 34540 BALARUC LES BAINS, représentée par Mr HOMMEZ, attestons par la présente de façon ferme et définitive que les acquéreurs des logements de la RESIDENCE LE PRADON bénéficieront :

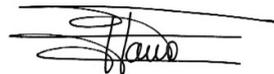
D'une Assurance Dommage Ouvrage
D'une Garantie de parfait achèvement bancaire
D'une Garantie Biennale
D'une Garantie Décennale

A la signature de l'acte authentique de vente.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Balaruc, le 6 novembre 2007

Le gérant
Jean-Luc HOMMEZ



RAPPEL DES GARANTIES PROPOSEES SADA ASSURANCES LOYERS IMPAYES - LOCATIO

NUMERO DE CONTRAT
1P0001621

DATE D'EFFET
10/10/2007

ECHEANCE PRINCIPALE
01/01

PAIEMENT MENSUEL

PRENEUR D'ASSURANCE

RAISON SOCIALE : SOCIETE NATIONALE DE GESTION - SNG

ADRESSE : 1435, ROUTE DES MILLES

CODE POSTAL : 13090 AIX EN PROVENCE

PROGRAMME : RESIDENCE LE PRADON – 84300 CAVAILLON

TOTAL TOUTES GARANTIES	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
PROTECTION JURIDIQUE DU PROPRIETAIRE BAILLEUR	4 000 € TTC MAXIMUN	SANS
LOYERS IMPAYES CHARGES ET TAXES	DUREE ILLIMITEE MAXIMUN 65 000 € TTC PAR SINISTRE ET PAR LOT	SANS
DETERIORATIONS IMMOBILIERES	8 000 € PAR SINISTRE ET PAR LOT	SANS
VACANCE LOCATIVE	6 MOIS DE LOYER HORS CHARGES ET TAXES	SANS
CARENCE LOCATIVE 1ERE LOCATION	6 MOIS DE LOYER HORS CHARGES ET TAXES A COMPTER LIVRAISON DEFINITIVE DU LOGEMENT	SANS

OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR DISPOSITIONS VALANT ADDITIF AUX DISPOSITIONS GENERALES AU CONTRAT LOCATIO

L'agrément du locataire par le Souscripteur sera différencié selon que le locataire entre dans les lieux avant ou après la prise d'effet de la garantie de loyers impayés.

LORSQUE LE SOUSCRIPTEUR ETABLIT UN BAIL APRES LA PRISE D'EFFET DES GARANTIES

Le Souscripteur s'engage avant l'établissement du bail, à constituer un dossier complet du locataire, à vérifier sa solvabilité et à respecter les règles en vigueur pour l'établissement d'un bail, l'agrément donné par la compagnie n'ayant que valeur consultative.

1. COMPOSITION DU DOSSIER DU LOCATAIRE

- Une fiche de renseignements dûment complétée et signée pour chaque locataire.
- Une copie du passeport, de la carte d'identité ou de la carte de séjour du ou des locataires.
- Une attestation d'assurance incendie, dégâts des eaux pour le lot garanti.
- Un état des lieux d'entrée, contradictoire paraphé sur toutes les pages, daté et signé par l'Assuré ou le Souscripteur et par chaque locataire ou un état des lieux dressé par huissier.
- Les preuves de la solvabilité du ou des locataires :
 - **Si le locataire est salarié :**
 - Une attestation d'emploi datant de moins de trente jours à la date de signature du bail, établie par l'employeur ou par un de ses représentants ayant la capacité juridique d'attester et précisant que le locataire est titulaire d'un contrat à durée indéterminée, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis, licenciement ou démission, ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche.
 - Les trois derniers bulletins de salaire, du ou des locataires, précédant immédiatement la date de signature du bail.
 - La dernière feuille d'imposition accompagnée de la dernière déclaration d'impôt.
 - **Si le locataire exerce une profession indépendante ou commerciale :**
 - Les statuts de la société.
 - Les deux derniers avis d'imposition sur le revenu, du ou des locataires, précédant la signature du bail.

En ce qui concerne ces deux catégories de locataire, les allocations et prestations régulières, dont le montant n'excède pas 20% des revenus nets du ou des locataires, pourront être prises en compte dans le calcul de la solvabilité.

S'il est nécessaire pour atteindre le seuil de solvabilité de tenir compte des revenus immobiliers du ou des locataires, le dernier avis d'imposition et la copie du bail en cours sont obligatoires.

- **Si le locataire est une personne morale :**
 - Les statuts de la société
 - Les deux derniers bilans et les deux derniers comptes d'exploitation précédant la signature du bail.
 - Un extrait Kbis de moins de 3 mois.

2. CALCUL DE LA SOLVABILITE ET L'AGREMENT DES LOCATAIRES

- **Si le montant du loyer, charges et taxes n'excède pas 33% des revenus nets du ou des locataires, la solvabilité est acquise.**
- **Si le montant du loyer, charges et taxes se situe au dessus de 34% des revenus du ou des locataires, le lot ne pourra être mis en garantie que si le locataire présente une caution solvable.**

- Le dossier de la caution devra réunir les mêmes pièces que celles du dossier du locataire.
- Le dossier devra aussi comporter un engagement de caution écrit de façon manuscrite et signé de la main de chaque caution, dans le respect de la législation en vigueur.

Un acte d'engagement est obligatoire par caution, même si les deux cautions nécessaires pour atteindre le seuil de solvabilité, sont mariées sous le régime de la communauté.

- **Le montant du loyer, charges et taxes du locataire ne devra pas excéder 33 % des revenus nets de la caution ou des cautions.**
- Les prestations et allocations ne doivent pas entrer dans le calcul de la solvabilité de la caution.
- La résidence fiscale de la caution doit être située en France.

Les revenus du ou des locataires et les revenus de la ou des cautions ne se cumulent pas.
Les revenus des différents locataires peuvent se cumuler.
Les revenus des différentes cautions peuvent être cumulés.

3. SIGNATURE DU BAIL

- Le bail devra comprendre une clause résolutoire de plein droit.
- Il devra être paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le Souscripteur ou l'Assuré.
- Il devra être paraphé et signé par tous les locataires dont les revenus ont compté dans le calcul de la solvabilité.
En ce qui concerne les couples mariés, l'un des deux époux pourra engager, par sa seule signature, les deux époux, quel que soit le régime matrimonial qui les lie.

LORSQUE LE LOCATAIRE EST DÉJÀ DANS LES LIEUX À LA PRISE D'EFFET DES GARANTIES

- Si le Souscripteur possède un dossier du locataire complet et toutes les pièces prévues ci-dessus, et si le locataire a payé ses loyers au mois le mois pendant les trois mois précédant la date de mise en garantie, la garantie sera acquise.
 - Lorsqu'il s'agit d'une reprise ou du rachat de portefeuille par le Souscripteur, de même si les lots étaient déjà Assurés chez un autre Assureur le mois précédant la demande de garantie, le Souscripteur devra uniquement prouver que le locataire était à jour de l'intégralité de ses loyers, charges et taxes au moment de la prise d'effet des garanties.

TRES IMPORTANT

Le Souscripteur, en tout état de cause, agréé les locataires sous sa propre responsabilité.

L'Assureur se réserve le droit d'exercer un contrôle a posteriori du dossier du locataire et en particulier de sa solvabilité, au moment de la déclaration de sinistre.

Il pourra opposer une déchéance de garantie, si le Souscripteur n'a pas respecté les règles contractuelles d'agrément du locataire ainsi que celles permettant la location ou relocation des lots donnés en gestion.

**Garanties d'Assurance :
 Loyers Impayés, Vacance & Carence Locative**

Je soussigné .

Adresse :

Demande à adhérer pour mon lot situé dans la résidence suivante :

Référence du lot : n°

Résidence LE PRADON - 84 300 CAVAILLON

Au contrat n° **1P0001621** à effet du 14/11/2007 souscrit auprès de la compagnie **SADA Assurance**. J'ai pris connaissance du résumé des garanties et des exclusions qui sont annexées au présent document, valant notice d'information.

J'ai noté que la cotisation d'assurance sera calculée sur la base d'un taux de **4.5 % TTC du quittancement** (loyers, charges, et taxes émis) le montant de la cotisation sera débité sur mes comptes de gestion chaque mois par le gestionnaire.

J'ai noté que les indemnisations de carence, vacance locative et loyers impayés, se feront à trimestre échu.

GARANTIES - DUREE FERME 9 ANS	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
Loyers Impayés	durée illimitée avec un maximum de 65 000 € par sinistre et par lot	SANS
Détériorations Immobilières	8 000 € par sinistre et par lot	SANS
Protection Juridique	4 000 € TTC maximum	SANS
Vacance Locative	6 mois de loyer hors charges et taxes	SANS
Carence Locative	6 mois de loyer hors charges et taxes à compter de la livraison définitive du logement	SANS

Le contrat applicable est le contrat LOCATIO : augmentation maximum de 20 % par an si le ratio « sinistre sur primes » de la police est supérieur à 70 %.

J'ai bien noté que la validité de la présente demande de souscription est subordonnée à la validité du mandat de gestion donné au souscripteur et que cette demande de souscription prendra fin avec la fin du mandat de gestion. L'assurance doit être souscrite au moins 3 mois avant la livraison, et celle-ci doit être annoncée par le promoteur minimum 3 mois avant par lettre recommandée.

Je donne acte à la SNG prise en la personne de ces mandataires dûment accrédités, qu'elle a rempli son obligation de renseignement et son devoir de conseils à mon égard.

Fait à le/...../.....

Signature du Propriétaire - Assuré

Cachet du Gestionnaire - Souscripteur

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° SA 2006-02-16 0350 du 16/02/2006 mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

Résidence « LE PRADON »

Cours Victor Hugo

84300 CAVAILLON

Réf. Cadastres : CL 148/151/163/237/329/330

3. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn **prescrit**

oui non

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation**

oui non

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn **approuvé**

oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe
Avalanche Mouvement de terrain Sécheresse
Séisme Cyclone Volcan
Feux de forêt autre

4. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

La commune est située dans le périmètre d'un PPRT **approuvé**

oui non

La commune est située dans le périmètre d'un PPRT **prescrit ***

oui non

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

5. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III Zone 0

pièces jointes

6. Localisation

Extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de la commune au regard des risques pris en compte

Fiche de synthèse Commune de Cavaillon

Fiche descriptive des risques recensés

Procédure d'informations Cavaillon

Cartographies

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom **SARL LE PRADON**

rayez la mention inutile

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom

rayez la mention inutile

9. Date à **SETE** le **02/06/2009**

QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BATI OU NON BATI

Quelles sont les personnes concernées ?

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

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

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

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

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

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
 2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III .
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque communes intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

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

Quelles informations doivent figurer ?

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

Comment remplir l'état des risques ?

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

Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

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

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

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

La conservation de l'état des risques

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

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

Fiche D'Etat Civil - Selectys

	Acquéreur 1	Acquéreur 2
Titre (Mr, Mme, Mlle...)		
Nom		
Prénoms (Soulignez le prénom usuel)		
Adresse :		
Nationalité ⁽¹⁾		
Date de Naissance		
Lieu de Naissance		
Nom usuel du père		
Nom de jeune fille de la mère		
Profession		
Tel Domicile		
Tel Bureau		
Tel Portable		
Email		
Situation de Famille	Célibataire Marié(e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le ⁽²⁾ : Pacs depuis le :	Célibataire Marié (e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le ⁽²⁾ : Pacs depuis le :

Mariage et régime Matrimonial :

Date et lieu de mariage :
 Date de votre contrat de mariage ⁽²⁾ : Ville.....
 Nom du notaire rédacteur :
 Régime adopté :

Modification du régime Matrimonial :

Date de l'acte :
 Nom du notaire rédacteur : Ville.....
 Nouveau régime adopté :
 Homologation ⁽²⁾ par le tribunal de:

Acquéreur(s)

En cas d'achat en société :
 Nom de la Société : Forme :
 Existence : Statuts faits ⁽²⁾ - A faire

Réalisation de la vente :

Déplacement chez le notaire du programme : OUI / NON -
 Procuration : OUI / NON -

(1) Pour les nationalités étrangères, merci de fournir une copie de la carte de séjour ou de résident

(2) Merci de fournir une copie du (des) documents

Pour les successions ou donations, merci de préciser au verso les noms, les prénoms, les dates et lieu de naissance de vos enfants (adresse éventuellement)

PLAN DE MASSE

La Résidence

«Le Pradon»



LA SOCIETE SE RESERVE LA POSSIBILITE D'APPORTER LES MODIFICATIONS QUI SERAIENT DUES A DES IMPERATIFS D'ORDRE TECHNIQUE, ADMINISTRATIFS OU NORMATIFS.