

LES COTTAGES D'HERMANCE

CHENS SUR LEMAN (74140) - FRANCE

CONTRAT DE RESERVATION

Réservataire :

Lot n° :

Stationnement n° :

Date :

LES COTTAGES D'HERMANCE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **SCI LE HAMEAU DE VEREITRE** représentée par la SOCIETE GENERIM, Société Anonyme au capital de 457.347 €, ayant son siège social à AIX EN PROVENCE (13097), L'Esplanade de l'Arche, Bâtiment le Bizet, 14 Place des Loges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d' Aix en Provence sous le numéro 353 943 558, représentée par Monsieur Philippe BAUDE, Président Directeur Général, lui-même représenté par Monsieur Thierry SENGLLET, Directeur Régional, GENERIM - 63, avenue de Saxe – 69003 – LYON.

Ci-après dénommée "**LE RESERVANT**"

D'une part,

et :

- Monsieur

- Madame.....

Demeurant

.....

Ci-après dénommée(s) "**LE RESERVATAIRE**"

D'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CONDITIONS GENERALES

1. PROJET DE CONSTRUCTION - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le **RESERVANT** se propose d'édifier sur un terrain sis route de l'Hermance à Chens sur Lemans (74), dont il est propriétaire, un programme d'environ 9 000 m² shon, représentant environ 9 villas et 98 logements environ répartis au sein de plusieurs bâtiments.

Une demande de permis de construire, visant à autoriser la construction immobilière a été obtenu le 13 mars 2008 et purgé de l'ensemble des recours.

Le **RESERVANT** se réserve le droit de déposer toutes demandes de permis modificatifs si nécessaires, pour les besoins techniques et commerciaux de ce programme de construction.

Il est d'ores et déjà convenu que le **RESERVANT** se réserve la faculté d'apporter toutes modifications, quelles qu'elles soient, dans son projet sans en informer le **RESERVATAIRE** dans la mesure où le bien réservé n'est pas directement concerné.

Si les modifications concernent le bien réservé, le **RESERVATAIRE** disposera d'un délai de 15 jours à compter de la réception de la lettre lui notifiant ces modifications pour faire connaître sa position au **RESERVANT** :

- . soit maintien de son acquisition dans les nouvelles conditions qui lui ont été notifiées,
- . soit refus de ces modifications.

En cas de refus le **RESERVANT** devra faire rembourser par le dépositaire dans le délai d'un mois à compter de la réception de la lettre de refus, le dépôt de garantie visée à l'article 10 des conditions particulières.

2. QUALITE DE LA CONSTRUCTION ET DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS. DESTINATION DES BIENS

La consistance et les caractéristiques de la construction, résultent :

- de la description des locaux choisis par le **RESERVATAIRE** et de leur surface, indiqués ci-après au paragraphe 4 des Conditions Particulières,
- de la notice descriptive sommaire annexée au présent contrat et signée également des parties et des plans indicatifs joints.

3. RESERVATION

Le **RESERVANT** se propose de vendre en l'état futur d'achèvement les locaux situés dans l'ensemble immobilier, visé à l'article 1, dans les conditions fixées par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, relatives aux ventes d'immeubles à construire, et par les textes d'application de cette loi.

Préalablement à la conclusion de l'acte authentique de vente, il est donc proposé au **RESERVATAIRE** conformément à l'article 29 du Décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967, de conclure un contrat préliminaire de réservation.

Aux termes du présent contrat, le **RESERVANT** s'oblige, vis à vis du **RESERVATAIRE** à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, les locaux désignés au paragraphe 4 des Conditions Particulières, dans le délai indiqué au paragraphe 7 des Conditions Particulières, ce que le **RESERVATAIRE** accepte.

Le **RESERVATAIRE** déclare ici avoir vu les lieux de la construction et pris connaissance des plans généraux et du plan des biens réservés.

4. DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le **RESERVANT** mènera les travaux de telle sorte que les biens faisant l'objet du présent contrat soient achevés, au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation , dans le délai précisé au paragraphe 8 des Conditions Particulières.

De convention expresse entre les parties, cette échéance pourra être majorée des jours d'intempéries, ou de grève survenue en cours de chantier, dans la mesure où ces aléas, dûment constatés, auront entraîné un retard justifié.

Cette échéance pourra également être reportée, en cas de liquidation de biens, ou de redressement judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux.

Ce délai sera prorogé de plein droit s'il survient, pendant la période d'exécution des travaux, un cas de force majeure, ou toute cause légitime, notamment en cas de retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides.

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens, objets des présentes, comprend des logements, dont l'achèvement ne peut être simultané. En conséquence, le **RESERVATAIRE** s'engage, dès à présent, à supporter les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier, pour le cas où cette dernière aurait lieu postérieurement à la livraison de ces biens, et renonce expressément à tous recours pour troubles de jouissance de ce fait.

5. PRIX DE VENTE

Le prix, tel que défini au chapitre 5 des Conditions Particulières, est ferme et définitif à l'acte notarié, étant précisé :

- a) Que si ce prix est ferme et définitif, il ne le demeurera que pour autant que le **RESERVATAIRE** régularise la vente par acte authentique, en l'Etude du Notaire désigné au paragraphe 7 des Conditions Particulières, aux jour et heure qui lui seront proposés par le **RESERVANT**, et au plus tard dans le délai indiqué au paragraphe 7 des Conditions Particulières.
 - Passé ce délai, ce prix pourra être actualisé, conformément aux articles L 261-11-1 et R 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, en fonction de la variation de l'indice BT 01, en tenant compte des modifications éventuelles prévues par les textes.
 - L'indice de base sera le dernier publié à la date limite de signature de l'acte de vente, telle que prévue au chapitre 7 des Conditions Particulières. L'indice à appliquer sera le dernier publié au jour où sera effectivement régularisée la vente, par acte authentique.

- b) Que ce prix, qui s'entend TVA incluse, ne tient pas compte des frais à la charge du **RESERVATAIRE**, résultant :
- Des frais, droits et honoraires de l'acte de vente notarié et des formalités consécutives.
 - Des frais se rapportant aux prêts que le **RESERVATAIRE** à l'intention d'utiliser, ou de solliciter, comme il est dit ci-après à l'article 8.
 - Des frais de mise en copropriété (règlement et état descriptif de division)
- c) Qu'en cas de variation du taux de la TVA, postérieurement à la signature de l'acte authentique, le prix de la TVA correspondante sera majoré ou minoré, en fonction de la variation, lors de chaque appel de fonds.

6. MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de vente, compte tenu des dispositions qui précèdent, sera payable en fonction de l'avancement des travaux, et de la manière suivante :

①	5 %	Dépôt de garantie, à la signature du contrat de réservation	5 %
②	20 %	Signature de l'acte notarié	25 %
③	10 %	Achèvement des fondations.....	35 %
④	10 %	Achèvement dalle haute du rez-de-chaussée.....	45 %
⑤	15 %	Achèvement dalle haute du 1 ^{er} étage	60 %
⑥	10 %	Mise hors d'eau.....	70 %
⑦	10 %	Pose des menuiseries extérieures.....	80 %
⑧	15 %	Achèvement des travaux	95 %
⑨	5 %	A la livraison.....	100 %

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement des travaux atteints au jour de la signature de l'acte de vente, sont exigibles immédiatement lors de la signature.

Le paiement du solde du prix sera garanti par le privilège du vendeur, indépendamment de l'action résolutoire dont dispose le **RESERVANT**.

7. PENALITES DE RETARD

Les appels de fonds devront être réglés dans le délai de 15 (quinze) jours suivant l'envoi de l'attestation de l'avancement des travaux les rendant exigibles.

Les fractions du prix de vente qui ne seront pas payées dans le délai ci-dessus, seront majorées d'une pénalité de retard, calculée au taux de 1 % par mois, tout mois commencé étant dû en entier

8. FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

8.1. APPORT PERSONNEL DU RESERVATAIRE

Pour le cas où l'apport personnel du **RESERVATAIRE** serait constitué pour tout ou partie de la revente d'un bien immobilier, et que cette revente ne serait pas réalisée 2 mois avant la date prévisionnelle prévue à l'article 7 des conditions particulières, le **RESERVATAIRE** s'engage à déposer une demande de prêt relais en même temps que sa demande de prêt principal auprès de l'organisme prêteur désigné dans les conditions particulières.

8.2 PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

Le **RESERVATAIRE** est informé de ce que la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, relative à la protection et à l'information des acquéreurs dans le domaine immobilier, est applicable aux présentes.

Aussi, le présent engagement est consenti sous la condition suspensive de l'obtention d'un ou de plusieurs prêts, **au plus tard deux mois avant la date prévue à l'article 7 des conditions particulières.**

En cas de non réalisation de cette condition suspensive d'obtention du ou des prêts visés aux Conditions Particulières suite à un refus des organismes prêteurs, le présent contrat sera nul et non avenu sans indemnité de part et d'autre ; le dépôt de garantie sera alors restitué au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande qui en aura été faite par le **RESERVATAIRE.**

Financement :

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir l'intention de solliciter le ou les prêts visés au paragraphe 6 des conditions particulières pour le financement de l'opération, à cet effet il s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de ses prêts et, il s'engage à déposer cette ou ces demandes de prêts auprès de tous organismes de crédit de son choix, dans le délai précisé à l'article 6 des conditions particulières et à en justifier au **RESERVANT** au plus tard dans les 15 jours après, par la remise de la copie du ou des dossiers de demande de prêt.

Il s'engage également à transmettre dans les 48 heures au **RESERVANT** copie de l'accord et de l'offre, ou du refus de prêt, émanant des organismes prêteurs.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE** ne respecterait pas l'un ou l'autre de ces engagements, le **RESERVANT** pourra se prévaloir des dispositions de l'article 1178 du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement. Le ou les prêts prévus ci-dessus seront réputés obtenus par le **RESERVATAIRE** dès l'acceptation par lui dans le délai maximum de 30 jours après leur réception d'une ou plusieurs offres correspondant au montant total énoncé aux Conditions Particulières. Le **RESERVATAIRE** laisse la possibilité au **RESERVANT**, en cas de prêt, de présenter son dossier de demande de crédit à tout autre établissement bancaire choisi par ce dernier.

9. CONDITIONS DE LA VENTE

La vente en l'état futur d'achèvement des locaux visés au paragraphe 4 des Conditions Particulières, sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

- les locaux seront vendus, conformes aux plans et à la notice descriptive visés dans les présentes, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction, pour des raisons d'ordre technique, administratif ou esthétique.

- le **RESERVATAIRE** en aura la jouissance à compter de la mise à disposition des locaux.
- le **RESERVATAIRE** acquittera tous les droits, les taxes, les frais d'établissement de son acte de prêt éventuel, et les honoraires des actes notariés, à l'exception de la taxe sur la valeur ajoutée incluse dans le prix de vente et acquittée par le vendeur.

10. REALISATION DE LA VENTE

a) Le **RESERVANT** notifiera ou fera notifier au **RESERVATAIRE**, par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date prévue de signature de cet acte telle qu'elle est précisée au chapitre 7 des Conditions Particulières.

Le **RESERVANT** ou l'Office Notarial désigné, à l'occasion de cette notification, fixera la date de signature de l'acte de vente.

Cette notification comportera également les informations et documents suivants :

- plan du logement, avec indication des surfaces des pièces et dégagements.
- notice descriptive de l'ensemble immobilier comprenant les éléments d'équipements propres aux locaux présentement vendus et conforme aux dispositions de l'arrêté du 10 mai 1968,
- indication de l'Etude du Notaire où sont déposés les pièces et documents, qui ne seront pas annexés à l'acte, mais auxquels il sera fait référence,
- règlement de copropriété et état descriptif de division.

A l'expiration du délai d'un mois, après la notification, et si l'acte n'est pas encore signé, le **RESERVANT** fera sommation au **RESERVATAIRE**, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte judiciaire délivré huit jours francs au moins à l'avance, de se présenter au jour et heure fixés en l'Etude du Notaire, à l'effet de procéder à cette signature.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE** ne déférerait pas à cette sommation, le **RESERVANT** fera établir un procès verbal de carence par le Notaire et il pourra ensuite disposer librement des biens formant l'objet du présent contrat.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE** déférerait à cette sommation mais refuserait de signer, le **RESERVANT** fera établir un procès verbal de difficultés par le Notaire et pourra disposer librement des biens formant l'objet du présent contrat.

La vente ne sera parfaite que par la signature de l'acte authentique, à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné.

b) Garantie Financière d'Achèvement :

Il sera fourni au réservataire par le notaire de l'opération, Maître BARRALIER, lors de la signature de l'acte notarié, une copie de l'attestation de Garantie Financière d'Achèvement en application des dispositions de l'article R 261-21b du Code de la Construction et de l'Habitation.

11. DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le **RESERVATAIRE** verse ce jour, à un compte spécial ouvert auprès de la banque désignée au paragraphe 9 des Conditions Particulières, ou de l'étude de Maître BARRALIER, désignée au paragraphe 7 des Conditions Particulières, la somme indiquée audit paragraphe, qui restera indisponible, incessible et insaisissable, jusqu'à la signature de l'acte de vente, conformément à l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ce versement sera effectif dans les cinq jours de la signature du contrat de réservation sous peine de nullité de la réservation.

En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant de ce dépôt de garantie s'imputera sur la fraction exigible du prix à la date de signature de l'acte authentique de vente.

Au cas où le **RESERVANT** n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le montant du dépôt de garantie sera restitué au **RESERVATAIRE** sur demande de celui-ci par lettres adressées en recommandé avec demande d'avis de réception au **RESERVANT** et au dépositaire. Le dépositaire remboursera ce dépôt au **RESERVATAIRE** dans le délai de un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec avis de réception, sauf opposition écrite du **RESERVANT** justifiant qu'il a offert la vente dans le délai prévu.

Si le **RESERVANT** fait connaître au **RESERVATAIRE** avant l'expiration du délai ci-dessus fixé, qu'il renonce à poursuivre la réalisation de son opération, le **DEPOSITAIRE** sera tenu à la restitution du dépôt de garantie dans le délai d'un mois dès que le **RESERVATAIRE** lui aura justifié de sa renonciation à la poursuite de son opération.

Au cas où, la vente ayant été offerte, le **RESERVATAIRE** renoncerait à acquérir, pour l'une des causes énoncées aux b, c, d, et e de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-dessous reproduits, qui ouvrent droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa demande motivée de remboursement au **RESERVANT**, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification.

Le **RESERVANT** devra, dans un délai d'un mois après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au **RESERVATAIRE** et au dépositaire s'il reconnaît ou conteste le droit du **RESERVATAIRE** au remboursement.

S'il reconnaît son droit, ou à défaut de contestation, le **RESERVANT** demandera au dépositaire de rembourser le dépôt au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du **RESERVATAIRE**.

En cas de contestation du **RESERVANT**, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Au cas où, la vente ayant été offerte, le **RESERVATAIRE** renoncerait à acquérir, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au **RESERVANT**.

Celui-ci adressera au dépositaire et au **RESERVATAIRE** une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, demandant que le dépôt de garantie lui soit versé, pour inexécution des obligations du **RESERVATAIRE**.

Le dépositaire versera le montant du dépôt de garantie, entre les mains du **RESERVANT**, à l'expiration au plus tard d'un délai de trois mois après réception de la lettre recommandée ci-dessus.

Un duplicata des présentes sera remis au dépositaire, pour l'application des dispositions ci-dessus rappelées, en ce qui concerne le sort du dépôt de garantie.

11bis. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat préliminaire est soumis aux conditions suspensives suivantes :

- Acquisition par le **RESERVANT** du terrain sus indiqué.
- Obtention par le réservataire d'un ou de plusieurs prêts, au plus tard deux mois avant la date prévue à l'article 7 des conditions particulières.

12. REPRODUCTION DES ARTICLES R 261-28 A 261-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Pour satisfaire à l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les articles R 261-28 à R 261-31 dudit Code sont ci-après littéralement rapportés.

Article R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de la vente, si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 %, si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé, si ce délai excède deux ans.

Article R 261-29

*Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial, ouvert au nom du **RESERVATAIRE** dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet, ou chez un notaire.*

Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble, ou un même ensemble immobilier, peuvent être groupés dans un compte unique spécial, comportant une rubrique par réservataire.

Article R 261-30

*Le **RESERVANT** doit notifier au **RESERVATAIRE** le projet d'acte de vente, un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.*

Article R 261-31

*Le dépôt de garantie est restitué sans retenue, ni pénalité, au **RESERVATAIRE** :*

a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.

b) si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble, ou à une amélioration de sa qualité.

c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions dudit contrat.

d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé

e) si l'immeuble ou la partie de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente, dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10 %.

*Dans les cas prévus au présent article, le **RESERVATAIRE** notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

13. REMISE DE DOCUMENTS

Un exemplaire du présent contrat avec notice descriptive provisoire et le plan du logement choisi par le **RESERVATAIRE** sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au **RESERVATAIRE** conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi du 31 décembre 1989.

L'acquéreur aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 jours à compter de la réception de cette lettre. La faculté de rétraction doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

14. ENVIRONNEMENT

A°) AMIANTE

Le **RESERVANT** déclare que l'immeuble, objet des présentes, sera construit après le 1^{er} juillet 1997 et qu'en conséquence, il n'entre pas dans le champ d'application du décret n° 96.97 du 7 février 1996 modifié.

B°) PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le **RESERVANT** déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet de la présente vente étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

En conséquence, le **RESERVANT** a délivré au **RESERVATAIRE** un état des risques naturels et technologiques, demeuré ci-annexé et duquel il résulte ce qui suit :

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn) :

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PPRn prescrit** : **NON**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PPRn appliqué par anticipation** : **NON**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PPRn approuvé** : **NON**

Les risques naturels pris en compte sont : **néant**.

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt) :

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PPRt approuvé** : **NON**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un **PPRt prescrit** : **NON**

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :

L'immeuble est situé dans une commune de **sismicité** : **Zone Ib « faible »**

Le RESERVATAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le RESERVANT.

Le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

15. DECLARATION RELATIVE AUX TERMITES

Le RESERVANT déclare qu'à ce jour que le terrain sur lequel sera édifié l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999 et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

16. LITIGES

En cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

17. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour l'envoi de la correspondance et des pièces, les parties font élection de domicile, le **RESERVANT** en son siège social, le **RESERVATAIRE** en son domicile indiqué aux Conditions Particulières.

Pièces annexées :

- Conditions Particulières,
- Notice technique provisoire,
- Plans

Fait en deux exemplaires à, le

LE RESERVANT,

**LE(S) RESERVATAIRE(S),
(lu et approuvé)**

CONDITIONS PARTICULIERES DU CONTRAT PRELIMINAIRE

1. **PROGRAMME** : **LES COTTAGES D'HERMANCE**
Route d'Hermance – CHENS SUR LEMAN (74)

2. **RESERVANT** :

- **SCI HAMEAU DE VEREITRE** représentée par la SOCIETE GENERIM, Société Anonyme au capital de 457.347 €, ayant son siège social à AIX EN PROVENCE (13097), L'Esplanade de l'Arche, Bâtiment le Bizet, 14 Place des Loges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d' Aix en Provence sous le numéro 353 943 558, représentée par Monsieur Philippe BAUDE, Président Directeur Général, lui-même représenté par Monsieur Thierry SENGLLET, Directeur Régional, GENERIM - 63, avenue de Saxe – 69003 – LYON.

3. **RESERVATAIRE** :

RESERVATAIRE	Monsieur	Mme
Nom Prénom		
Adresse		
Tél. Domicile / Portable		
Tél. Travail		
Date de naissance	/ / 19	/ / 19
Ville		
Département		
Nationalité		

4. **BIENS RESERVES** :

Type :	Pièces :
N° Lot :	Surface Habitable :
Lot annexe :	
Surface du jardin, s'il y a lieu :	

5. PRIX :

6. FINANCEMENT :

FINANCEMENT	MONTANT	TYPE	DUREE	ORGANISME
Apport Personnel				
Prêt N° 1				
Prêt N° 2				

En cas de P.E.L., préciser la date d'échéance : / /

Délai de dépôt des demandes de prêt :

7. DATE DE LA SIGNATURE DE LA VENTE : au plus tard le,
ou 1 mois à compter de la réception de la notification, en l'étude BARRALIER, notaire – 2 place
Clos Fleury – 74100 – ANNEMASSE

8. TRIMESTRE DE LIVRAISON :

- ⊙ 4^{ème} trimestre 2010 pour les bâtiments A, B, C, D, E, F, G, H, I et J.
- ⊙ 1^{ème} trimestre 2011 pour les bâtiments K, L, M, N,
- ⊙ 2^{ème} trimestre 2011 pour les bâtiments P et Q.

9. DEPOT DE GARANTIE : 5% du montant de la vente, soit :

Chèque N° Banque :
Ordre : **Etude BARRALIER.**

Fait à, le

LE RESERVANT

LE(S) RESERVATAIRE(S)
(lu et approuvé)



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° 2007 - 359

du 26/07/07

mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

CHENS-sur-LEMAN - 74140

Route d'Hermance et Chemin de Pré Rive Bellevue

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit**

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation**

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé**

oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation <input type="checkbox"/>	Crue torrentielle <input type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>
Avalanche <input type="checkbox"/>	Mouvement de terrain <input type="checkbox"/>	Sécheresse <input type="checkbox"/>
Séisme <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>	Volcan <input type="checkbox"/>
Feux de forêt <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>	

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé**

oui non

L'immeuble est situé 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 l'immeuble 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 l'immeuble au regard des risques pris en compte

Arrêté préfectoral du 26/07/07

Fiche synthétique d'informations

Carte de localisation des aléas naturels

vendeur/baillieur - acquéreur/locataire

7. **Vendeur** Nom prénom
rayer la mention inutile

SCI HAMEAU DE VEREITRE

8. **Acquéreur** Nom prénom
rayer la mention inutile

9. **Date**

à

le

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

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



PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

LE PREFET DE LA HAUTE-SAVOIE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Arrêté n° 2007 - 359 du 26/07/07

Arrêté préfectoral relatif à l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques lors de toute transaction immobilière concernant des biens immobiliers situés sur la commune de CHENS-SUR-LEMAN.

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;
Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;
Vu le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
Vu l'arrêté n° 2006 - 148 du 9 février 2006 relatif à l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques lors de toute transaction immobilière concernant des biens immobiliers situés sur la commune de CHENS-SUR-LEMAN ;
Vu l'arrêté interministériel en date du 11/04/06 concernant la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur la commune de CHENS-SUR-LEMAN ;

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental de l'Équipement ;

ARRETE

Article 1

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs situés dans la commune de CHENS-SUR-LEMAN sont consignés dans un dossier communal d'information librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Ce dossier comprend:

- la mention des risques naturels et technologiques pris en compte,
- la cartographie des zones réglementées,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- le zonage sismique réglementaire attaché à la commune.

Le présent arrêté vise à mettre à jour la liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique du dossier communal d'information.

Article 2

Une copie du présent arrêté est adressée en mairie et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Haute-Savoie.

Article 3

La liste des communes, les dossiers communaux d'information, la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou de plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R. 125-25 du code de l'environnement.

Article 4

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, le directeur départemental de l'Équipement, les sous-préfets d'arrondissement et le maire de la commune de CHENS-SUR-LEMAN sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Annecy, le

Le Préfet



PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de CHENS-SUR-LEMAN
Informations sur les risques naturels et technologiques
En application des I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement

1. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn oui non

2. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRT oui non

3. 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 modifié relatif à la prévention du risque sismique.

La commune est située dans une zone de sismicité de type Ib « faible ».

4. Liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

catastrophe naturelle

Date arrêté	Aléa
11/04/2006	Inondations et coulées de boue
09/12/1996	Inondations et coulées de boue

Pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus
Néant

Date d'élaboration de la présente fiche : 11/07/2007

Commune de Chens-sur-Léman

Carte de localisation des aléas naturels

Echelle 1/25 000 ème

-  Crues torrentielles
-  Zones humides à préserver
-  Mouvements de terrain
-  Limite communale
-  Identification des zones*

Ce plan ne constitue pas un document réglementaire opposable aux tiers. Il a été élaboré par les services de l'Etat en novembre 2001 en fonction des données scientifiques connues à cette date.

Il a été établi pour définir les zones dans lesquelles le Maire devrait procéder à l'information des populations sur les risques majeurs en application de la loi du 21/07/87 et du décret du 11/10/1990.

* Cf tableaux n° d'autorisation IGN : PARIS 199(1984)50-51

