

# DOSSIER DE RESERVATION

## Le Mas des Oliviers

### Documents à joindre :

- Contrat de réservation : X 2
- Mandat de gestion locative + conditions générales + fiche renseignements Foncia : paraphés, signés et NON DATES X 2
- Descriptif : X 2
- Etat des risques : X 3
- Plan du lot : X 3
- Plan de masse : X 3
- Fiche d'état civil
- Chèque de réservation : 5 % du prix de vente **à l'ordre du Notaire Maître DOSSA** (non barré et sans annotations). S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it.
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs
- Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif)

**Tous les documents doivent être complétés intégralement.  
Chaque acquéreur doit les parapher sur chaque page et en signer la dernière.**

### Pensez à valider votre option :

Adressez nous par fax la copie du chèque ainsi que la 1ère et dernière page du contrat de réservation signées et complétées.

Nom client : .....

N°lot : .....

Nom conseiller : .....

Le

Société : .....

Signature :

# CONTRAT DE RESERVATION

Résidence le Mas des oliviers

**Grabels – Montpellier Agglomération (34790)**

Le présent document et ses pièces jointes plans  
seront à compléter en double exemplaire.  
Voir la procédure indiquée en page 2.

## CONSTITUTION DU DOSSIER

- 1) **Contrat de réservation – Conditions générales et particulières**
- 2) **Chèque de réservation de 5 % à l'ordre du notaire**
- 3) **Notice technique descriptive sommaire**
- 4) **Plans de masse et de Sous-sol**
- 5) **PPRN de la Commune**
- 6) **Plan de l'appartement**

### PROCEDURE

**Compléter, signer et parapher en double exemplaire, comme indiqué sur les documents :**

- Le présent contrat de réservation
- La notice descriptive sommaire
- Le plan de l'appartement réservé incluant le plan de masse
- Le plan du sous-sol
- Le PPRN

**Dépôt de garantie :**

- Joindre un chèque correspondant à **5 %** du montant de la réservation, à l'ordre de **Maître DOSSA – 21 rue Foch à Montpellier (34)**

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire  
(Les clients)

## CONTRAT DE RESERVATION

SIEGE SOCIAL :	<b>SARL M&amp;A PROMOTION</b> 63 av du Pont Juvénal – 34 000 MONTPELLIER Capital de 8000 € représentée ses gérants Laurent Romanelli & Vincent Vitou
Rcs Montpellier n° :	N° 479 425 654 APE 701C
Ci-après dénommée	<b>LE RESERVANT.</b>

### REFERENCES DE L'OPERATION IMMOBILIERE

Le Réservant réalise, sur un terrain d'environ 6 400 m<sup>2</sup> à détacher d'un plus grand corps cadastré :

Sec t.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
BD	83	« Perdigal »		29	61
BD	80	« Perdigal »		34	99

sis 166 rue Croix de Guillery sur la commune de Grabels (34790) (Montpellier agglomération), un ensemble immobilier à usage d'habitation, qui sera soumis au statut de la copropriété, composé de 52 logements, avec emplacements de parkings et garages en sous-sol, dénommé **Résidence le Mas des Oliviers.**

**Permis de construire n°03411610M0012 déposé le 13 /04/ 2010  
obtenu le 07/10/2010**

**Permis de construire modificatif n°03411610M0012M1 déposé le 04 /11/ 2010  
obtenu le 16/12/2010**

**Permis de construire modificatif n°03411610M0012M2 déposé le 10 /01/ 2011  
obtenu le 21/03/2011**

Un recours sur le fond a été déposé le 22/11/2010 à l'encontre du permis de construire initial, un deuxième recours sur le fond a été déposé le 10/12/2010 sur ce même permis et un troisième recours sur le fond a été déposé le 28/01/2011 à l'encontre du premier permis modificatif. Un recours en référé reprenant les demandes des 3 recours sur le fond a été déposé le 14/12/2010 et le 22/03/2011 à l'encontre du permis initial et du deuxième permis modificatif.

**Le Juge des référés de Montpellier a rendu son ordonnance le 13/04/2011 et ce dernier rejette l'ensemble des griefs des demandeurs.**

**Le même tribunal doit se positionner définitivement sur le fond entre juin et septembre 2011**

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire  
(Les clients)

## ARCHITECTE

L'architecte de l'opération est : **Cabinet SEBBANE Philippe –  
Cours Gambetta – 34 000 MONTPELLIER**

## GARANTIE FINANCIERE ACHEVEMENT

La garantie **extrinsèque** est fournie par l'organisme bancaire finançant l'opération

## DATE DE LIVRAISON

La date de livraison est prévue le premier semestre 2013 sauf cas de force majeure ou causes légitimes de retards (cf paragraphe 5).

## NOTAIRE

Les plans et le descriptif servant de base aux marchés, tel que prévu par l'article 18 du Décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967, ainsi que le règlement de copropriété, sont déposés au rang des minutes de l'étude notariale de :  
**Maître DOSSA – 21 rue Foch à Montpellier (34)**  
Dont l'état civil sera repris aux conditions particulières page 08 de la présente.

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire  
(Les clients)

# CONDITIONS GENERALES

## CONDITION SUSPENSIVE DE VENTE

Le Réservant a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, technique et financier, dont l'acquisition du terrain si celle-ci n'est pas à ce jour réalisée, l'obtention du permis de démolir, l'obtention du permis de construire et d'une façon générale des autorisations qui seraient requises et à ce jour non encore obtenues, l'absence de recours des tiers contre ces autorisations, la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

A ce titre, LE RESERVANT déclare avoir déposé une demande de permis de construire portant le numéro PC 03411610M0012, ainsi qu'il résulte d'un récépissé de dépôt délivré par la Mairie de **Grabels** en date du 13 Avril 2010, que ce permis de construire a été accordé le **07/10/2010**. Un premier permis modificatif portant le numéro 03411610M0012M1 a été obtenu le 16/12/2010 et un second permis modificatif portant le numéro 03411610M0012M2 a été obtenu le 21/03/2011.

Un recours sur le fond a été déposé le 22/11/2010 à l'encontre du permis de construire initial, un deuxième recours sur le fond a été déposé le 10/12/2010 sur ce même permis, un troisième recours sur le fond a été déposé le 28/01/2011 à l'encontre du premier permis modificatif.

Un recours en référé reprenant les demandes des 3 recours sur le fond a été déposé le 14/12/2010 et le 22/03/2011 à l'encontre du permis initial et du deuxième permis modificatif.

Le Juge des référés de Montpellier a rendu son ordonnance le 13/04/2011 et ce dernier rejette l'ensemble des griefs des demandeurs.

Le même tribunal doit se positionner définitivement sur le fond entre juin et septembre 2011

LE RESERVANT se réserve en outre la possibilité de déposer toutes demandes d'autorisations nécessaires, tant principales que modificatives.

Le Réservant entend ne pas donner suite à ce projet si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison de ses risques, n'est pas souhaitable.

Le Réservataire déclare avoir été dûment informé qu'au stade actuel les détails du programme de construction, de sa consistance et de ses caractéristiques, ne sont pas définitivement arrêtés de sorte que des modifications pourront leur être apportées, ce dont le Réservataire prend acte et ce qu'il déclare accepter.

Le Réservataire, dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données sur la consistance et la qualité de la construction si celle-ci est exécutée, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier de la réservation ci-après spécifiée, pour le cas où l'opération serait réalisée, des biens dont la désignation figure aux conditions particulières des présentes, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux [articles L 261-1](#) et suivants et [R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation](#)

## 1. RESERVATION

Par les présentes, le RESERVANT confère au RESERVATAIRE la faculté d'acquérir par préférence à tout autre, les lots de copropriété ci-après désignés, considérés en leur état futur d'achèvement, tels qu'ils résultent des plans des biens réservés qui demeureront annexés aux présentes. La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, telle que définie à l'article 1601-3 du Code Civil.

Le plan de masse de l'ensemble immobilier ainsi que divers autres plans établis par l'architecte pourront être consultés par le RESERVATAIRE en l'étude de **Maitre DOSSA- 21 rue Foch à Montpellier (34)**

## 2. ACCEPTATION DU RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare accepter cette faculté de se porter acquéreur des biens ci-dessous désignés.

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire  
(Les clients)

### 3. DELAI DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (Loi SRU), codifiée aux articles L271-1 et L272-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVATAIRE dispose d'un délai de rétractation de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

En conséquence : Le RESERVANT adressera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son exemplaire original du présent contrat. Le RESERVATAIRE pourra pendant le délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, jours fériés compris, notifier au RESERVANT, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes, sa décision de se rétracter.

Dans ce cas, les présentes deviendront immédiatement nulles et non avenues, sans indemnité de part et d'autre, et le RESERVANT procédera par retour du courrier à la restitution du dépôt de garantie.

L'absence de rétractation du RESERVATAIRE dans ledit délai et selon lesdites formes confirmera définitivement le présent contrat.

### 4. QUALITES DE LA CONSTRUCTION ET DES EQUIPEMENTS

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans une note technique indiquant, à titre prévisionnel, le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés pour leur édification, leur mode d'utilisation, les éléments d'équipement des biens objets de la présente convention.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ce document sous réserve toutefois des aménagements de détails qu'il serait nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Le RESERVANT se réserve, conformément à la loi, la faculté de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur et de qualité égale.

Cette note demeurera annexée au présent acte.

### 5. DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le RESERVANT s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les locaux d'habitation constituant l'objet des présentes soient achevés, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et livré au plus tard fin du premier semestre 2013. Toutefois ce délai sera majoré en cas de survenance d'un cas de

force majeure ou autres causes légitimes de suspension de délai.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme causes légitimes de report de délai de livraison, les évènements suivants :

- Les **intempéries** prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment.
- la **grève** (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier),
- le **retard** résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- le **retard** provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par LE RESERVANT au RESERVATAIRE, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Oeuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- Les **retards** entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- le **retard** provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.
- les **troubles** résultant d'hostilité, de révolutions, ou tout trouble de guerre ou de terrorisme,
- les cataclysmes et les accidents de chantier,

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire  
(Les clients)

- **les injonctions administratives** ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que ces injonctions ou retards ne soient fondés sur des faits imputables au RESERVANT
- **les retards de paiement du RESERVATAIRE**, tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le RESERVANT aura accepté de réaliser

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le RESERVANT au RESERVATAIRE par une lettre du Maître d'Œuvre. Le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1184 du Code Civil.

Le RESERVATAIRE s'engage dès à présent à supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier et renonce expressément à tout recours pour trouble de jouissance.

## 6. GARANTIE – ASSURANCE

### ➤ Assurance Dommage-Ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le RESERVANT s'engage à souscrire, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, une assurance "Dommages-Ouvrages" auprès de toute compagnie solvable de son choix et à en justifier à toute demande et au plus tard lors de la première vente en état futur à intervenir, par la production d'une attestation délivrée par la compagnie choisie.

### ➤ Assurance en Responsabilité

En application des articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, le RESERVANT s'engage à être couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, par un contrat d'assurance de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs", auprès de toute compagnie solvable de son choix et à en justifier à toute demande et au plus tard lors de la première vente en état futur à intervenir, par la production d'une attestation délivrée par la compagnie choisie.

## 7. PRIX DE VENTE – LOYER ET SUPPLEMENT DE LOYER

## 7-1 – Prix de vente des lots de copropriété

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix **ferme, définitif et non révisable** ci-après fixé aux conditions particulières.

Le prix est stipulé :

- taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux de 19,60% incluse. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation,
- payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, selon les modalités fixées ci-après, ainsi que LE RESERVATAIRE s'y oblige d'ores et déjà.

## 8. FRAIS

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais et droits afférents à l'acte notarié de vente ;
- les frais et droits, ainsi que les charges afférents au(x) prêt(s) éventuellement sollicités par le Réservataire ;
- les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le Réservataire ;
- le montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge du RESERVATAIRE, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés ;
- les frais de mise en copropriété de l'immeuble (frais d'établissement et de copie de l'état descriptif de division - règlement de copropriété et frais de géomètre), exigibles lors de la signature de l'acte authentique de vente.
- les frais d'établissement et de copie du cahier des conditions générales des ventes en état futur d'achèvement.

## 9. MODALITES DE PAIEMENT

### 9 – 1 : Modalités de paiement du prix de vente des lots de copropriété

Conformément à l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix de vente sera exigible selon l'échelonnement figurant aux conditions particulières.

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement des travaux atteintes au jour de la signature de l'acte de vente, sont exigibles immédiatement lors de cette signature. Le montant du dépôt de garantie s'imputera sur le montant du prix versé provenant du total de ces fractions.

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire  
(Les clients)

La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément aux échelonnements ci-dessus.

Tout échelonnement intermédiaire est possible.

Les règlements devront être effectués dans le délai de quinze jours suivant l'envoi au RESERVATAIRE de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

Le solde du prix de vente (soit 100 %), sera payable lors de la mise du local à disposition du RESERVATAIRE.

## 10. DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties aux présentes que l'achèvement s'entend tel qu'il est défini en l'Article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation premier alinéa, reproduit ci-après :

*"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement n'est réputé achevé au sens de l'Article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'Article L.261-2 et de l'Article L.261-11 du présent Code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipements qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation."*

## 11. MODALITE DE FINANCEMENT –PRETS

Le Réservataire déclare qu'il entend faire son affaire personnelle du financement de l'acquisition des biens objet du présent contrat, sans intervention du Réservant.

Etant convenu que si le Réservataire se propose de recourir à un ou plusieurs prêts, il s'oblige à effectuer tout ce qui est nécessaire ou utile afin que ce ou ces prêts puissent être obtenus et mis en place préalablement à la signature de l'acte de vente.

Les conditions de financement du prix de vente demeurent rapportées ci-après aux conditions particulières.

En cas de recours à un ou plusieurs prêt(s), ce ou ces dernier(s) sera (ront) réputé(s)

obtenu(s) au sens des articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque sollicitée au RESERVATAIRE de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés, de consentir le crédit aux conditions principales ci-après énoncées aux conditions particulières et dans le délai de réalisation ci-après stipulé aux conditions particulières.

En cas de recours à un ou plusieurs prêt(s), le RESERVATAIRE déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi des prêts qui seront sollicités.
- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.
- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

L'obtention ou la non obtention du ou des prêts demandés devra être notifiée par le RESERVATAIRE au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au plus tard dans les cinq jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

La condition suspensive instaurée constitue pour le RESERVATAIRE un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé. En conséquence, le RESERVATAIRE pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de cette condition suspensive dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé au paragraphe « c) » qui précède à l'issue duquel la condition serait défaillie.

## OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE

En cas de recours à un prêt, le RESERVATAIRE s'oblige :

- A déposer chez le notaire le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai ci-après déterminé aux conditions particulières et à en justifier à première demande du RESERVANT,
- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.
- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.
- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire  
(Les clients)

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive éventuellement convenue se réalise dans les délais prévus.

En cas de non-obtention du ou des prêts érigés en condition suspensive, comme aussi en cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

Le RESERVATAIRE pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt dans les conditions déterminées au paragraphe "Dépôt de garantie".

## 12. CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente des biens objets de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en l'état futur d'achèvement en application de l'article 1601-3 du Code civil, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnels et d'habitation et à celles ci-après précisées :

a) La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R. 261-21 du Code de la construction et de l'habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R. 261-23 du même code.

Il est à cet égard donné ici connaissance au RESERVATAIRE des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

### Article R 261-17

*"La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.*

*La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."*

### Article R 261-21

*"La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R.261-17 prend la forme :*

*a) - Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.*

*Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;*

*b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.*

*Les versements effectués par les établissements garants au titres des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."*

### Article R 261-24

*"La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte soit de la déclaration certifiée par un homme de l'art, prévue à l'article R.460-1 du Code de l'urbanisme, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R.261-2."*

b) Le RESERVANT conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

c) La vente aura lieu avec garantie de contenant du terrain, de la surface et des côtes des locaux. Toutefois, les différences de CINQ POUR CENT (5%) en plus ou en moins des surfaces ou des côtes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

d) L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessus rapporté, des biens objets de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R.261-14 du même code.

e) Le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire.

La résolution de la vente entraînera à la charge de la partie à qui elle sera imputable une indemnité égale à 10 % du prix sans

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire  
(Les clients)

préjudice de la faculté pour la partie invoquant la résolution de demander la réparation du dommage effectivement subi.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

### **13. QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX**

En contrepartie des obligations contractées par le RESERVANT, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

#### **1°/ Conservation par le Vendeur de la qualité de Maître de l'Ouvrage**

Le RESERVANT conservera, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le RESERVANT restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

#### **2°/ Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité**

a) La signature par le RESERVATAIRE de son acte de vente emportera automatiquement constitution du RESERVANT pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

b) En outre, le RESERVANT se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

c) Le RESERVANT par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire.

Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire et en particulier, la surface hors oeuvre.

Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au RESERVANT dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le RESERVANT. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance du Certificat de Conformité.

e) Le RESERVANT devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément à l'article 1993 du Code civil.

Toutefois, il est expressément convenu que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers à titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soule d'échange, en exécution des conventions passées par le RESERVANT.

En conséquence, toutes sommes versées ou reçues à ce titre par le RESERVANT, seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le prix de la vente puisse en être modifié.

#### **3°/ Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement réservés**

Le RESERVATAIRE autorise dès à présent le RESERVANT à modifier les lots dont il restera propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires, l'état descriptif de division par la subdivision de lots, à procéder

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire  
(Les clients)

au détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des locaux vendus au RESERVATAIRE.

#### **14. GARANTIES DES VICES APPARENTS ET CACHES**

le RESERVANT sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition du RESERVATAIRE dans les termes de l'article 1642-1 du Code civil, étant précisé que LE RESERVANT en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article, le RESERVATAIRE n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.

Le RESERVANT sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646-1 du Code civil, observation faite que pour son application le point de départ de garantie sera la réception des travaux effectuée par le RESERVANT, avec ou sans réserves.

#### **15. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

##### **1°/ Absence de Garantie de contenance du Terrain**

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte du RESERVATAIRE.

Toutefois, dans le cas où il existe ou viendrait à exister des jardins ou jardinets affectés à la jouissance exclusive et privative des propriétaires d'appartements ou de locaux sis en rez-de-chaussée, la contenance de ces jardins ou jardinets est garantie avec une marge de tolérance de CINQ POUR CENT (5%).

##### **2°/ Servitudes**

Le RESERVATAIRE supportera les servitudes passives, pouvant grever l'IMMEUBLE, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le RESERVANT, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance, le terrain d'assiette appelé à supporter la construction **envisagée n'est grevé d'aucune servitude autre que celles définies dans le cadre du permis de construire et celles éventuellement ci-après relatées ou pouvant résulter** des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

Le RESERVATAIRE sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le RESERVANT.

##### **3°/ Contrats d'Abonnements**

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le RESERVANT, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

Le RESERVATAIRE fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

##### **4°/ Impôts et charges**

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus seront à la charge du RESERVATAIRE à compter de la date à laquelle, le RESERVANT lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

##### **5°/ Assurances**

Le RESERVANT sera tenu, à compter de la mise hors d'eau et jusqu'à la mise des locaux à la disposition du RESERVATAIRE d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le RESERVANT.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurera plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, le RESERVATAIRE devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

##### **6°/ Règlement de copropriété**

Le RESERVATAIRE devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels.

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire  
(Les clients)

### 7°/ Paiement des Charges de Copropriété

Le RESERVATAIRE supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le RESERVANT lui aura notifié que les locaux vendus sont mis à sa disposition.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

Etant ici rappelé que la propriété des lots cédés emporte l'obligation d'acquitter, avec les charges de copropriété, pendant la durée du bail à construction, une quote-part du loyer total du bail à construction et du supplément de loyer, afférent à l'immeuble à usage d'habitation, à proportion des tantièmes affectés aux lots cédés.

### 8°/ Visite du Chantier

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction le RESERVATAIRE ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du RESERVANT, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

### 9°/ Commercialisation du programme - Affichage

Le RESERVANT pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement du RESERVATAIRE, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de L'IMMEUBLE dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

## 16. REALISATION DE LA VENTE

**Maître DOSSA- 21 rue Foch à Montpellier (34), notifiera** au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le projet d'acte de vente des biens objet de la présente réservation ainsi que d'une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente conformément aux textes en vigueur.

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation, la notification doit être faite un mois au moins avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente par devant Notaire, laquelle sera mentionnée dans la notification.

- **Si** le RESERVATAIRE ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception lui

sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

- **Si** le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte de vente, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix alors exigible, le RESERVATAIRE sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition et le Réservant pourra disposer librement des biens faisant l'objet de la présente réservation.

De même toute demande formulée par le RESERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le Réservant pourra alors librement disposer des biens en faisant l'objet comme il est dit ci-dessus.

## 17. DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation qui lui est présentement consentie, le Réservataire s'oblige à verser à un compte ouvert à son nom auprès de **Maître DOSSA- 21 rue Foch à Montpellier (34)**, la somme ci-après indiquée aux conditions particulières des présentes, à titre de dépôt de garantie, non productif d'intérêts, indisponible, incessible et insaisissable, faute de quoi la présente réservation sera sans effet.

Cette somme restera au compte du RESERVATAIRE jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement

Sort du dépôt de garantie :

### 1/ En cas de réalisation de la vente :

L'indisponibilité cessera et le montant du dépôt de garantie sera versé, par le dépositaire, au notaire chargé de la vente, pour être imputé sur la partie du prix payable comptant.

Si l'acquisition est financée à 100 % par un prêt, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE à la signature de l'acte.

### 2/ En cas de non réalisation de la vente :

**Au cas où** le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, ou bien au cas où la vente serait offerte et où le Réservataire renoncerait à acquiescer pour l'une des causes visées *aux alinéas b), c), d), e)* de l'article R.261-31 ci-après reproduit du Code

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire  
(Les clients)

de la construction et de l'habitation ouvrant droit au remboursement du dépôt, le Réservataire devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa demande motivée de remboursement au Réservant et au dépositaire. Le Réservant devra, dans le délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au Réservataire et au dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du Réservataire au remboursement. S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation dans le délai de quinzaine susvisé, le dépositaire devra rembourser le dépôt, sans retenue ni pénalité, au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du Réservataire. En cas de contestation du Réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

**De même** le dépôt de garantie devra être restitué, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes, si le Réservataire ne donnait pas suite à la présente réservation pour cause de défaut, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives énoncées aux présentes.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au RESERVANT sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes.

Le RESERVATAIRE autorise dès à présent, et ce irrévocablement, le tiers convenu ci-après déterminé à se libérer de cette somme entre les mains du RESERVANT, sous la déduction sus-indiquée, dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes.

La mission du tiers convenu sera de remettre la somme versée comme il est dit ci-dessus au RESERVANT ou au RESERVATAIRE selon ce qui est convenu aux termes des présentes.

## 18. DECLARATIONS

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, conformément à l'article R.261-27 dudit code, et qui sont littéralement reproduits ci-après.

**Article R.261-28 :** "Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si ce 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 RESERVATAIRES des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier, peuvent être groupés dans un compte unique spécial, comportant une rubrique par RESERVATAIRE."

**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'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- e) si l'immeuble ou la partie d'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 la date de cette demande."

## 19. MOBILIER

Les équipements de mobiliers pouvant être fournis par le VENDEUR avec les biens et droits immobiliers présentement vendus, n'entraîneront pas la déchéance du statut fiscal de l'article 239 ter du Code Général des Impôts ; en effet, le RESERVANT précise, pour les logements comprenant des équipements ne constituant pas le

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire  
(Les clients)

complément nécessaire de locaux d'habitation, que :

- la fraction représentative du coût de ces équipements dans le prix global de la construction, toutes taxes comprises, reste inférieure à 4 % et que leur valeur n'excède pas 2 439 € par logement.
- La rétrocession qui en sera effectuée à l'acquéreur sera opérée au prix de revient calculé sous déduction des ristournes et autres avantages consentis au RESERVANT.

## 20. INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

Dans un but de prévention des risques, d'information et d'alerte des populations, mais également de protection des personnes, des biens et de l'environnement contre les accidents, les sinistres et les catastrophes, Monsieur le Préfet du Département de l'Hérault a établi un dossier départemental des risques majeurs, permettant la prise de connaissance et la mesure de l'aléa.

Les risques sont définis par arrêté préfectoral notifié à chaque commune. Le dossier communal d'information est librement consultable en Préfecture, sous Préfecture et Mairie.

LE RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé par le RESERVANT des règles de prévention des risques naturels et technologiques applicables en l'espèce.

Par suite, les décisions prises ou à prendre par la commune dans le cadre de cet arrêté conduisent ou conduiront notamment soit à restreindre soit à anéantir les droits de construire attachés à l'immeuble concerné. Lesdites décisions peuvent ou pourront également affecter la destination de l'immeuble.

La commune de **Grabels** se trouve à ce jour concernée par les risques suivants :

- inondation - enjeu humain à définir.
- transport de marchandises dangereuses - enjeu humain à définir.
- Incendie de forêt - enjeu humain à définir

Plan de prévention des risques Inondation approuvé.

Plan de prévention des risques de feux de forêt approuvé.

Le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier à édifier est situé en zone pprif bleu B1

Demeurent annexés aux présentes après visa des parties :

- l'état des risques naturels et technologiques,
- le dossier communal d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs,
- le plan de prévention des risques d'inondation,
- les plans de zonage comportant la localisation du bien,

## 21. 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 MONTPELLIER qui sera seul compétent.

## 22. REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat, ainsi qu'une notice descriptive de la construction, conformément à l'article R.261-25 du Code de la Construction et de l'Habitation, et un plan des locaux constituant l'objet des présentes.

En outre, un exemplaire du présent contrat lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, qui fera courir le délai de rétractation de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## 23. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile

- pour le Réservant, en son siège social sus-indiqué,
- pour le Réservataire, en son domicile indiqué aux conditions particulières.

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire  
(Les clients)

## CONDITIONS PARTICULIERES

**RESERVATAIRE :**      **Acquéreur :**       **Co-acquéreur :**       **SCI :**

**ACQUEREUR :**

Monsieur    Madame    Mademoiselle

MARIE    CELIBATAIRE    DIVORCE  
 AUTRE : .....

**NOM :** .....

**PRENOM :** .....

**Née le :** .....

**A :** .....

**PROFESSION :** .....

**CONJOINT OU CO-ACQUEREUR :**

Monsieur    Madame    Mademoiselle

MARIE    CELIBATAIRE    DIVORCE  
 AUTRE : .....

**NOM :** .....

**PRENOM :** .....

**Né(e) le :** .....

**A :** .....

**PROFESSION :** .....

**ADRESSE :** .....  
 .....

**CODE POSTAL :** .....

**Tél. Domicile :** .....

**Portable :** .....

**Mail :** .....

**VILLE :** .....

**Tél. Professionnel :** .....

**Fax :** .....

**DATE DE MARIAGE :** .....

**LIEU DE MARIAGE :** .....

**Y A-T-IL CONTRAT DE MARIAGE ?**

OUI    NON

**NOTAIRE AYANT REÇU LE CONTRAT :**

**NOM :** .....

**ADRESSE :** .....

.....

**Y A-T-IL EU DIVORCE ?**

OUI    NON

**DATE ET LIEU DU JUGEMENT :**

.....

.....

### SI RECOURS A UN PRET - Etablissement Prêteur envisagé :

.....

Adresse : .....

Interlocuteur : ..... Tél. : .....

### NOTAIRE CHEZ LEQUEL LA PROCURATION POURRA ETRE SIGNEE :

Maître : .....

Adresse : .....

.....

Tél. : ..... Fax : .....

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire  
 (Les clients)

RESERVATION :

APPARTEMENT N° ..... DE TYPE .....

STATIONNEMENT N° ..... STATIONNEMENT N° .....

PRIX :

La vente est consentie moyennant un prix ferme et définitif de :

Appartement ..... € T.T.C.

Stationnement ..... € T.T.C.

Stationnement ..... € T.T.C.

TOTAL : ..... € T.T.C. Hors Frais

Soit en toutes lettres : .....  
.....

PRET - CONDITIONS SUSPENSIVES :

Le RESERVATAIRE déclare que pour financer son acquisition, il sollicitera des prêts répondant aux caractéristiques suivantes:

Montant du prêt (€) : .....

Taux maximal du prêt (%): .....

Durée maximale du prêt (Années): .....

- Délai de dépôt de la demande de prêts : **au plus tard dans 15 jours** à compter de ce jour
- Délai d'obtention des prêts sollicités : **au plus tard dans 45 jours** à compter de ce jour

EN CAS DE NON RECOURS A UN PRET :

Mention manuscrite à reproduire par chaque bénéficiaire : "Je soussigné M. – Mme. – Mlle. déclare vouloir effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt, et ne pourrais me prévaloir de la condition suspensive de son obtention, prévue par la loi du 13 juillet 1979."

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Paraphe Réservant

Paraphe Réservataire  
(Les clients)

## DEPOT DE GARANTIE

Dépositaire :

### **Maître DOSSA– 21 rue Foch à Montpellier (34)**

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le RESERVANT, en cas de non signature de la vente en état futur d'achèvement par le seul fait du RESERVATAIRE, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de : .....

Numéro de chèque : .....

Tiré sur la banque : .....

## ECHEANCIER PREVISIONNEL DES APPELS DE FONDS

- 05 % à la réservation, soit ..... 05 %
- 20 % au début des travaux de construction, soit ..... 25 %
- 10 % à l'achèvement des fondations, soit un cumul de ..... 35 %
- 20 % au gros œuvre sous-sol achevé, soit un cumul de ..... 55 %
- 15 % à la mise hors d'eau, soit un cumul de ..... 70 %
- 15 % à la mise hors d'air, soit un cumul de ..... 85 %
- 10 % à l'achèvement de l'immeuble, soit un cumul de ..... 95 %
- 05 % à la remise des clés, soit un cumul de ..... 100 %

## PREVISION DE SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

– Actes à réaliser au plus tard entre octobre et décembre 2011

**Fait en deux exemplaires à ..... , le .....**

### **Le cas échéant - Conditions particulières manuscrites complémentaires :**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Signature – Le Réservant

Signature précédée de la mention manuscrite: "lu et approuvé" – Le Réservataire

## RECU DU CHEQUE DE RESERVATION

**Le Réservant** atteste avoir reçu ce jour de la part de :

M / Mme / Mlle :.....

- le chèque n° .....
- d'un montant de .....
- tiré sur la banque .....

Ce chèque constitue un dépôt de garantie visant à obliger le réservant à conserver le lot cité en référence au nom du réservataire jusqu'à au moins, obtention de son accord de prêt dans un délai de cinq semaines au plus tard, à compter de la signature de la présente.

Fait à .....,

le .....

Signature - Le Réservant

Signature précédée de la mention manuscrite:  
"lu et approuvé" - Le Réservataire

## Prestations



### La Gestion Locative Au taux privilégié de 6 % H.T. des encaissements, déductible des revenus fonciers

- Représenter le propriétaire
- Appeler les loyers et les Charges
- Réviser les loyers, régulariser les charges
- Préparer la déclaration des revenus fonciers

**NB : Les garanties décrites ci-dessous sont directement assumées par FONCIA sur ses fonds propres.**

### La Garantie des Loyers Impayés Au taux de 2 % HT des encaissements, déductible des revenus fonciers

- Paiement des loyers et charges en cas de défaillance du locataire illimité et sans franchise
- Prise en charge du contentieux **sans plafond**
- Prise en charge des dégradations sans plafond sous déduction d'une vétusté calculée entre 7 et 10 ans
- Protection Juridique (**pas d'avance de frais à faire**)

### La Garantie d'Occupation Au taux de 1,80 % H.T. des encaissements, déductible des revenus fonciers

Cette garantie est applicable uniquement sur les lots étudiés par FONCIA

Paiement des loyers et d'un forfait pour les charges en cas d'absence de locataire :

- A hauteur de **6 mois** par sinistre, et pour un maximum de **36 mois sur 9 ans**
  - franchises de :
    - **3 mois** après la remise des clés\*
    - **1 mois** en cas de congé classique de 3 Mois et 2 mois en cas de congé réduit de 1mois
- \* En cas de livraison entre le **1<sup>er</sup> Nov et le 31 Mars**, la garantie prend effet après franchise de 3 mois comme indiqué ci-dessus soit au **1 Juillet**

**Mandat Valorisation** = Gestion locative (6% HT) sur encaissements

**Mandat Prévoyance** = Gestion locative + Garantie de Loyers Impayés (8 % HT)

**Mandat Garantie Totale** = Mandat Prévoyance + Garantie d'occupation (9.8 % HT)

**NB : Les honoraires de location correspondent à environ un mois de quittancement. Ils comprennent la recherche de locataires, l'étude de leur solvabilité, la rédaction du bail, ainsi que l'état des lieux d'entrée et la pré-visite de sortie et l'état des lieux de sortie via une société spécialisée. Cette dernière est capable d'établir un chiffrage rapide des éventuels travaux incombant aux locataires.**

**Votre interlocuteur :**

**Pascal Buquet**

Chargé d'affaires de la région Languedoc Roussillon

9 Bld Sarraill CS 79032

34967 Montpellier Cedex 2

Tel : 04.99.61.41.07 / 06.26.45.53.71 Fax : 04.99.61.42.60

[Buquet849@foncia.fr](mailto:Buquet849@foncia.fr)



## MANDAT DE GESTION GARANTIE TOTALE

### Conditions Particulières Indissociable des conditions générales signés et remise au mandant

Articles 1984 et suivants du Code Civil, Articles 64 et 65 du décret du 20/07/1972 fixant les conditions d'application de la loi du 02/01/1970

Le présent mandat porte le n° \_\_\_\_\_ du registre chronologique des mandats.

#### Entre les soussignés

Madame, Monsieur  
Demeurant ensemble

Mariés tous les deux le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ sous le régime de \_\_\_\_\_

Ci-après dénommé le MANDANT, \_\_\_\_\_ D'une part

Foncia Domitia Sogeba, SAS au capital de 100000.00 Euros dont le siège social est à 34000 Montpellier, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°343 765 178, titulaire des cartes professionnelles « GESTION » et « TRANSACTION » 2006/34/164 délivrées par la Préfecture HERAULT, bénéficiant d'une garantie financière n°Compagnie Européenne de Garanties et Cautions SOCAMAB, représentée par Pierre GARRIC.

Ci-après dénommé "LE MANDATAIRE", \_\_\_\_\_ D'autre part

#### IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

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

#### DESIGNATION DU BIEN

LOT			SURF	ET.	PCES	Adresse Nom et code de L'occupant éventuel	Loyer Hors charges
APPT	CAVE	PKG					

option fiscal : Scellier ou Scellier intermediaire

**DUREE DU MANDAT :** Ce mandat est donné pour une durée de **TROIS ANNEES** à compter de ce jour.

#### HONORAIRES

Le mandataire aura droit, pour sa mission de gestion, à des honoraires d'un montant de 9.8 % H.T. des encaissements (dont 2 % HT d'honoraires au titre de la garantie loyer impayés et 1.8 % HT au titre de la garantie d'occupation) - T.V.A. au taux de 19.60% en sus.

Fait en deux originaux dont l'un a été remis au mandant qui le reconnaît et dont l'autre est conservé par le mandataire.

#### MOTS NULS :

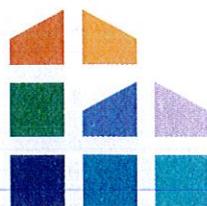
#### FAIT A

"Lu et Approuvé" (Mention manuscrite)  
Signature du MANDANT

"Lu et Approuvé" (Mention manuscrite)  
Signature du MANDATAIRE

# LE MANDAT DE GESTION GARANTIE TOTALE

**(Hors locaux commerciaux et professionnels)  
Conditions générales  
indissociables des conditions particulières signées et remises au mandant**



**FONCIA**

## MISSIONS DE GÉRANCE DU MANDATAIRE

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

### ■ GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

→ Gérer le bien désigné dans les conditions particulières, rechercher les locataires, louer le bien, le relouer, renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos, donner ou accepter tous congés, dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux, signer ou résilier tous baux et accords, procéder à la révision des loyers. Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe une limitation à la fixation du loyer ou un plafonnement des ressources du locataire.

→ Encaisser, percevoir, déposer tous loyers, charges, cautionnements, indemnités d'occupation, provisions, ainsi que toutes sommes ou valeurs relativement au bien géré, en délivrer quittances et décharges, donner mainlevée de toute saisie et opposition. Le mandataire ayant la charge de restituer le dépôt de garantie aux locataires en fin de location, ces dépôts resteront au crédit du compte du mandant ouvert dans les comptes du mandataire.

→ Procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment des charges de copropriété ; acquitter les sommes dues au titre des impositions et les recouvrer éventuellement auprès des locataires, faire toutes réclamations en dégrèvement.

→ Représenter le mandant devant toutes administrations ou toutes organisations publiques ou privées comme les commissions départementales ou les associations de locataires, à l'occasion de tout litige concernant le bien objet du présent mandat, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré.

→ Embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail.

→ Passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer en tout ou partie dans les présents pouvoirs et généralement, faire tout ce que le mandataire jugera convenable aux intérêts du mandant.

→ Souscrire toutes assurances utiles et intervenir auprès d'elles en cas de sinistre.

→ Dans la mesure où la convocation aux assemblées générales de copropriétaires est adressée au mandataire, ce dernier s'engage à aviser son mandant ou à le représenter, où à le faire représenter à ladite assemblée.

→ Remettre les éléments au mandant pour lui permettre de rédiger sa déclaration annuelle de revenus fonciers.

→ En cas de difficultés et à défaut de paiement, exercer toutes poursuites judiciaires, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces.

Le mandataire bénéficiera du montant de l'indemnité due au titre de la clause pénale incluse dans le contrat de location signé avec le preneur.

→ Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyens et non de résultat sauf en ce qui concerne le paiement des loyers et l'occupation du bien selon les conditions fixées au présent mandat. En cas de libération des locaux objets du présent mandat et de non relocation par le mandant comme par exemple en cas de reprise des locaux ou de vente, celui-ci deviendra le gardien juridique du bien. Il lui appartiendra de prendre toute disposition pour assurer la conservation de son bien et souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire.

### ■ GESTION TECHNIQUE

→ Faire exécuter toutes réparations de faible coût et celles plus importantes mais urgentes en avisant rapidement le mandant, en régler les factures. Prendre toutes mesures conservatoires.

→ Faire exécuter tous travaux importants après accord du mandant, sauf urgence ; en régler les factures.

→ Faire appel à un homme de l'art aux frais du mandant (architecte, maître d'œuvre, bureaux d'étude...) pour :

- les livraisons et réceptions de logements et/ou immeubles neufs
- tous travaux relevant de la garantie décennale ou d'une autorisation administrative
- ainsi que pour tous travaux pour lesquels le mandataire le jugerait nécessaire.

→ Faire établir, dans le cadre des dispositions législatives ou réglementaires, les diagnostics obligatoires, ainsi que les documents indispensables à l'information du locataire, dans le cadre du Dossier de Diagnostic Technique. Le mandataire ne pourra être tenu responsable pour défaut d'annexion de ces documents au contrat de location si le bien objet des présentes est loué sans le concours de FONCIA.

→ Informer le locataire du versement au profit du bailleur de toute indemnité d'assurance faisant suite à un arrêté de reconnaissance de

l'état de catastrophe naturelle ou technologique portant sur le bien ci-dessus désigné, conformément aux obligations de l'article L125-5 du Code de l'Environnement. Le mandant s'engage en conséquence à déclarer au mandataire le versement de cette indemnité dès perception.

### ■ REDDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion tous les trimestres, remettra un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé et procédera au règlement le 10 du mois suivant la fin du trimestre civil. Dans l'hypothèse où le solde serait déficitaire, le mandant s'oblige à rembourser le mandataire à réception du compte.

### ■ GARANTIE DES LOYERS IMPAYES ET DETERIORATIONS IMMOBILIERES

→ En date de ce jour, les parties soussignées ont conclu une convention de mandat aux termes de laquelle le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières est chargé de gérer et d'administrer l'immeuble désigné dans les conditions particulières.

→ Dans le cadre de sa mission, il incombe notamment au mandataire de choisir et de rechercher des locataires offrant toutes garanties quant à l'entière et complète exécution des clauses et conditions des baux qu'ils auront souscrits. A ce titre, le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières est tenu de s'assurer de l'honorabilité et de la solvabilité des locataires qu'il choisit.

→ Le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières s'engage à garantir au mandant l'exécution des principales obligations souscrites par les locataires.

## CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

### ■ ARTICLE 1 :

Le mandataire se porte du croire au profit du mandant du respect par les locataires qu'il aura recherchés et choisis, de l'obligation du paiement du loyer augmenté des charges et taxes y afférentes et de l'obligation de restituer les lieux loués en bon état dans les conditions ci-après déterminées.

### ■ ARTICLE 2 : OBLIGATIONS - GARANTIES

2.1 En cas de non paiement du loyer imputable au locataire, le mandataire s'engage à payer au mandant les loyers impayés par le locataire, augmentés des charges et taxes y afférentes, ou les indemnités d'occupation fixées par le tribunal, du premier jour de l'impayé jusqu'au jour de l'évacuation des lieux par le locataire pour quelque cause ou motif que ce soit.

Le versement de l'indemnité de garantie de loyer impayé interviendra le trimestre suivant le premier impayé, puis chaque trimestre avec le compte de gérance.

2.2 Le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières s'engage à payer au bailleur, son mandant, les frais de remise en état des parties privatives évacuées par les locataires défaillants, consécutifs à la dégradation des lieux par ces derniers, à l'exclusion des embellissements et travaux d'aménagement effectués par les locataires, et sous déduction d'un coefficient de vétusté basé sur une durée d'utilisation moyenne ainsi déterminée :

- peinture/papier peint	7 ans	- électricité	10 ans
- moquette	7 ans	- menuiserie/parquet	10 ans
- plomberie/robinetterie	10 ans	- carrelage	10 ans
- sanitaires	10 ans	- maçonnerie	10 ans

les travaux de réfection rendus nécessaires étant déterminés par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie des locataires.

2.3 Le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières conservera également à sa charge les frais d'huissier et d'avocat, ainsi que ceux relatifs à l'expulsion et au déménagement en garde-meubles.

2.4 Sont exclues de la garantie de la présente convention, les indemnités d'occupation dues par le locataire se maintenant dans les lieux, après échéance du congé donné à l'initiative du mandant.

2.5 Les garanties visées aux points 2.1, 2.2, 2.3 et 2.4 ci-dessus seront suspendues de plein droit et sans formalité pendant la durée de la suspension du recouvrement des loyers par mesure légale, réglementaire ou judiciaire, qu'il s'agisse de dispense totale ou partielle, générale ou individuelle, définitive ou temporaire.

2.6 La présente garantie cessera de produire effet de plein droit et sans formalité en cas de force majeure et/ou en cas de perte ou de destruction totale ou partielle de l'immeuble loué pour quelque cause que ce soit.

2.7 En outre, il est expressément convenu entre les parties, à titre de disposition déterminante de l'engagement du mandataire, que ce dernier pourra si bon lui semble, suspendre l'exécution du présent contrat par simple lettre recommandée avec accusé de réception adressée au mandant, en cas de survenance d'une crise économique et sociale grave entraînant une insolvabilité importante des locataires et se traduisant par une augmentation de plus de 20 % du nombre des chômeurs par rapport au nombre de chômeurs corrigé des variations saisonnières publié par l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la signature du présent contrat.

**2.8** En cas de suspension du contrat au titre du présent article supérieure à 6 mois, chaque partie aura la faculté de mettre fin au présent contrat, à tout moment, si bon lui semble, sans indemnité de part ni d'autre en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie.

**2.9** Le montant du paiement visé aux alinéas de l'article 2 ci-dessus s'entend après déduction du montant du dépôt de garantie, loyers d'avances, cautionnement, versés par les locataires défaillants au bailleur. Pour faciliter les opérations de relocation et de remboursement, le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières restera séquestre du dépôt de garantie.

**2.10** Dans le cas où une décision législative ou réglementaire viendrait à restreindre ou à supprimer les dispositions existantes en matière de dépôt de garantie, ou si pour faciliter la location du bien aucun dépôt de garantie n'aurait été exigé du locataire, le mandataire bénéficierait d'une franchise égale à deux fois le montant du loyer mensuel principal plus les charges en cours.

**2.11** De convention expresse entre les parties, le mandant s'engage à subroger le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières dans tous ses droits, actions, privilèges et sûretés contre les locataires défaillants. A cet effet, il s'engage à signer toutes quittances subrogatives. En conséquence, le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières pourra en son nom personnel, exercer tout recours contre le locataire et, notamment, poursuivre la résiliation du bail, effectuer toutes saisies immobilières ou sur salaires, requérir toutes ordonnances d'expulsion ou prise à partie du commissaire, procéder à toutes expulsions. Si, du fait du mandant, le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières ne pouvait être en mesure de bénéficier de la présente subrogation, celui-ci serait déchargé de ses obligations envers le mandant dans la mesure même où n'aurait pu s'exercer ladite subrogation.

### ■ ARTICLE 3 : PROTECTION JURIDIQUE

Le cabinet FONCIA, désigné dans les conditions particulières, prendra à sa charge le coût de toutes les actions ou recours que le mandant pourrait subir de la part du locataire et/ou de son garant, que le litige se règle amiablement ou devant toute juridiction en France, en vertu du contrat de location en cours strictement. Les actions garanties, qui doivent résulter de l'application des règles de droit, ne devront pas être atteintes par la prescription. Le choix de l'avocat, éventuellement mandaté, revient à FONCIA.

### ■ ARTICLE 4 : GARANTIE D'OCCUPATION

Ce jour, les parties soussignées ont conclu un mandat de gestion immobilière aux termes duquel le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières a accepté la mission que lui a confiée le mandant de gérer et d'administrer le bien désigné dans les conditions particulières. Dans le cadre de ce mandat et pendant toute sa durée, le mandataire a l'exclusivité de louer le bien précité, sans possibilité pour le mandant de recourir à tout autre moyen.

Le mandant souhaite obtenir de ce bien immobilier un minimum de revenus fonciers, le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières, en sa qualité de gestionnaire professionnel, accepte de garantir au mandant la meilleure occupation possible du bien précité. En conséquence, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

#### 4.1 OBJET

En raison de sa qualité de conseil et du pouvoir exclusif qui lui est confié, le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières, gestionnaire du bien désigné dans les conditions particulières versera au mandant des revenus fonciers de substitution en cas d'occupation du bien précité dans les conditions et limites ci-après déterminées.

#### 4.2. MONTANT DES REVENUS FONCIERS DE SUBSTITUTION

Les revenus fonciers de substitution seront au plus égaux à 36 mois de loyer garanti tel que défini ci-après sur une période de neuf années consécutives. Une période de neuf années correspond à des contrats de garantie différents (contrat de garantie d'occupation initial et ses renouvellements). Chaque mensualité garantie est égale au loyer mensuel garanti non révisable hors taxes, droits et charges, fixé conventionnellement au tableau figurant aux conditions particulières, auquel s'ajoutent des charges forfaitaires :

- pour les immeubles en copropriété ou collectifs, une somme couvrant forfaitairement les charges et taxes locatives égale à :
- pour les immeubles avec chauffage collectif : 15 % du loyer garanti ;
- pour les immeubles sans chauffage collectif : 10 % du loyer garanti.
- pour les immeubles individuels, tels que maison de ville, pavillon..., il ne sera pas versé de charges forfaitaires.

Pour chaque mise en location (première mise en location et relocations), le montant des revenus de substitution ne pourra excéder 6 mensualités de loyer garanti.

#### 4.3. DATE DE PAIEMENT

Ce revenu foncier sera réglé à la fin de chaque trimestre calendaire et au plus tard le 10 du mois suivant le trimestre donnant lieu au versement des revenus fonciers de substitution.

#### 4.4. PRISE D'EFFET

La garantie d'occupation prend effet :

**4.4.1** 30 jours calendaires après la date de fin du préavis légal de trois mois, quand bien même le locataire partirait par anticipation,

**4.4.2** 60 jours calendaires après la date de fin du préavis légal d'un mois, quand bien même le locataire partirait par anticipation, et à la suite de la libération ou de l'expulsion légale d'un locataire plus le temps nécessaire à d'éventuels travaux,

**4.4.3** 90 jours après la date de mise à disposition prévue au paragraphe "Désignation du bien", figurant dans les conditions particulières, lorsqu'il s'agit de la première mise en location du bien désigné ci-dessus par le mandataire, à condition d'une remise effective des clés au mandataire dès le début du préavis légal dans les cas 4.4.1 et 4.4.2 précités et dès la date de mise à disposition dans le cas 4.4.3 précité. Faute de remise des clés au mandataire aux dates précitées, le délai de prise d'effet de la garantie d'occupation ne commencera à courir qu'à la date effective de remise des clés. En cas de remise des clés, pour le cas 4.4.3, entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 31 mars, la date de prise d'effet de la garantie d'occupation commencera à courir, sauf accord écrit des soussignés, le 1<sup>er</sup> avril.

#### 4.5. CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

La présente garantie ne peut prendre effet et ne peut être maintenue qu'à condition, d'une part, que le présent contrat soit en vigueur et, d'autre part, que le bien dont le mandataire est chargé de la gestion et de l'administration réponde aux conditions suivantes :

→ être conforme à sa destination et ne pas avoir subi depuis la signature des présentes de changement d'environnement notoire, tels que création d'autoroute, d'aéroport...

→ être en bon état d'entretien et de réparation de toutes espèces,

→ être en état de servir à l'usage pour lequel le bien a été loué et répondre aux critères d'un logement décent. Les parties conviennent notamment que :

→ l'électricité, la plomberie et la robinetterie doivent toujours répondre aux normes légalement ou réglementairement obligatoires,

→ les peintures, moquettes, papiers peints soient renouvelés tous les sept ans si besoin est.

→ Lors de la deuxième location d'un bien neuf donné en gestion au mandataire, le mandant autorise une variation de 9 % hors charges et taxes du loyer principal garanti au paragraphe "Désignation du bien" figurant dans les conditions particulières, sans qu'il y ait lieu au versement par le mandataire d'un revenu foncier de substitution.

→ La présente garantie d'occupation sera suspendue de plein droit et sans formalité en cas de force majeure ou cas fortuit et/ou en cas de perte ou de destruction totale ou partielle du bien désigné ci-dessus ou de l'immeuble dont il dépend. En outre, il est expressément convenu entre les parties à titre de disposition déterminante de l'engagement du mandataire, que ce dernier pourra, si bon lui semble, suspendre l'exécution du présent contrat par simple lettre recommandée avec accusé de réception adressée au mandant en cas de survenance d'une crise économique et sociale grave entraînant une insolvabilité importante des locataires et se traduisant par une augmentation de plus de 20 % du nombre national des chômeurs par rapport au nombre de chômeurs corrigé des variations saisonnières publié par l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la signature du présent contrat et en cas de suspension du contrat supérieure à 6 mois, chaque partie aura la faculté de mettre fin au présent contrat, à tout moment si bon lui semble, sans indemnité de part ni d'autre en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé réception à l'autre partie. En cas de sinistre subi par le bien précité ou l'immeuble dont il dépend, la présente garantie d'occupation ne prendra ou ne reprendra effet qu'après la réalisation des travaux de réparations rendus nécessaires par ledit sinistre, le bien devant répondre à nouveau aux critères précités.

→ La garantie d'occupation ne pourra pas être invoquée en cas de non location ou non renouvellement d'un bail du fait du mandant (décision de ne pas louer par le mandant, congé délivré sans faute établie du locataire ou toute autre raison similaire).

→ En cas de dénonciation des présentes, la garantie d'occupation cessera de produire effet de plein droit et sans formalité à la date d'effet de ladite dénonciation, quelque soit le montant des revenus de substitution déjà versé.

#### 4.6. CONDITIONS DE LOCATION DÉROGATOIRES

Le mandant autorise expressément le mandataire à louer en cas de nécessité à un loyer inférieur au prix fixé dans les conditions particulières. Dans ce cas, le mandataire versera au mandant, dans les conditions et les limites ci-dessus énoncées, et notamment dans la limite de 36 mensualités pleines sur une période de 9 années consécutives et 6 mensualités par location, la différence entre le montant des revenus fonciers de substitution tel que défini au point 4.2 et le montant des sommes encaissées par le mandant du fait de la location consentie. Le versement de cette indemnité cesse lors de la résiliation du présent contrat.

#### ■ ARTICLE 5 : HONORAIRES

Les honoraires de gestion courante et les honoraires supplémentaires perçus au titre de la garantie des loyers impayés et de la garantie d'occupation figurent au paragraphe "Honoraires" des conditions particulières indissociables des présentes conditions générales.

Cette rémunération est à la charge du mandant et sera prélevée sur chaque relevé de compte.

Le mandataire aura droit pour ses opérations de location aux honoraires afférents à la recherche du locataire et à la rédaction du contrat de location, conformément au tarif de FONCIA.

Suivant les dispositions légales en vigueur, les honoraires afférents aux locations à usage d'habitation et mixte d'habitation et professionnel sont partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il sera perçu des honoraires suivant le tarif du cabinet pour les informations transmises aux propriétaires en vue de la déclaration des revenus fonciers ainsi que pour tout service rendu et ne faisant pas partie de la gestion courante (déclarations administratives, demandes de subvention ou de prêt, exécution de travaux), et 6,20 € HT par immeuble et par trimestre de frais administratifs valeur au 1<sup>er</sup> avril 2009 (photocopies, envoi...).

Le mandant autorise le mandataire à prélever les honoraires lui incombant sur son compte de gestion.

Le mandataire bénéficiera des fonds qu'il pourrait détenir pour le mandant, conformément aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite loi HOGUET).

#### ■ ARTICLE 6 : DURÉE DU MANDAT

La durée du mandat figure au paragraphe "Durée du mandat" des conditions particulières indissociables des présentes conditions générales. Sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins trois mois avant la date d'échéance de la période contractuelle en cours, en ce compris la première, la date d'envoi apposée par les services de la Poste faisant foi, le présent contrat se renouvellera ensuite d'année en année, par tacite reconduction. Il se terminera, en tout état de cause, par la perte de son objet ou, à expiration d'un délai de 30 ans à

compter de la signature des présentes sauf résiliation anticipée comme indiqué ci-avant.

Toutefois, par dérogation avec ce qui précède, en raison de l'indivisibilité tant matérielle que conventionnelle existant entre la présente garantie et le mandat de gestion consenti par le mandant au mandataire, toute dénonciation du mandat de gestion entraînera, de plein droit et sans formalité, la résiliation des obligations du mandataire tant en ce qui concerne la gestion que la garantie des loyers impayés que la garantie d'occupation. En cas de dénonciation du mandat, le mandant ne pourra en aucun cas prétendre au versement des revenus de substitution pour la période postérieure à la date d'effet de la dénonciation des présentes et/ou de leur renouvellement.

Le présent contrat pourra également être résilié à tout moment et sans préavis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par le mandant en cas de :

- vente du bien objet du mandat de gestion ;
- reprise personnelle pour habiter.

Dans les cas visés ci-dessus (2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup>), le mandant s'oblige à verser au mandataire les honoraires qui auraient été dus jusqu'à l'échéance normale du présent contrat, le mandataire ayant le droit, si bon lui semble, de compenser cette somme avec celle qu'il détient pour le compte du mandant, à quelque titre que ce soit.

Le versement des revenus fonciers de substitution cesse à la date de résiliation du présent contrat.

Par dérogation expresse à l'article 2003 du code civil, le décès du mandant n'emportera pas résiliation de plein droit du présent mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, sous réserve bien entendu de la faculté de résiliation dans les conditions fixées ci-dessus.

#### ■ ARTICLE 7 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège social et domicile énoncés dans les conditions particulières. En cas de contestation sur l'exécution du présent mandat, le tribunal du domicile du mandataire sera seul compétent.

#### ■ ARTICLE 8 - SERVICE QUALITE

Attentif à la qualité des services délivrés à ses clients et pour le cas où vous ne seriez pas satisfait de la réponse que vous aura apportée votre gestionnaire, le Groupe FONCIA a créé un Service Qualité - 13, avenue LEBRUN 92188 ANTONY - qui a pour mission de recevoir les réclamations des clients de l'ensemble de ses filiales et d'y donner suite en procédant à une instruction des dossiers afin de rechercher, dans un esprit de conciliation, une solution amiable.

Fait en deux originaux dont l'un a été remis au mandant qui le reconnaît et dont l'autre est conservé par le mandataire.

Mots nuls : .....

Fait à.....  
en deux exemplaires.

"Lu et approuvé"  
(mention manuscrite)  
nom et prénom du mandant : .....

Signature du MANDANT

N° de mandat : .....

le.....

"Lu et approuvé"  
(mention manuscrite)

Signature du MANDATAIRE





**FICHE DE RENSEIGNEMENTS CONFIDENTIELS  
DESTINES A L'ADMINISTRATION DE VOTRE BIEN PAR FONCIA**

**I- PROPRIETAIRE**

	NOM/PRENOM	DATE/LIEU DE NAISSANCE	ADRESSE	TELEPHONES OU EMAIL	SITUATION MATRIMONIALE
PROPRIETAIRE					
CONJOINT EN COMMUNAUTE					
AUTRE PROPRIETAIRE EN INDIVISION					
USUFRUITIER					
NU- PROPRIETAIRE					

**II- BIENS A GERER**

N° D'appartement : \_\_\_\_\_ N° Stationnement : \_\_\_\_\_ PRK/BOX/ GARAGE      EXTERIEUR OU SOUS SOL

**Régime fiscal :**

- SCCELLIER 9 ans    ou    SCCELLIER intermédiaire                      - AUTRES

*(\*) rayer les mentions inutiles*

*NB : Les honoraires de location correspondent environ à un loyer charges comprises.  
Ils comprennent la recherche de locataires, l'étude de leur solvabilité, la rédaction du bail, ainsi que l'état des lieux d'entrée et la Pré-visite de sortie et l'état des lieux de sortie via une société spécialisée. Cette dernière est capable d'établir un chiffrage rapide des éventuels travaux incombant aux locataires.*

**III- DOCUMENTS INDISPENSABLE POUR LA GESTION ET MISE EN LOCATION DE VOTRE BIEN**

- Conditions générales et particulières du mandat **En double exemplaire, paraphées, signées, mais NON DATE**
- Titre de propriété ou attestation de propriété (si en possession)
- Diagnostics obligatoires en couleur remis par le promoteur :                      ERNT – DPE
- Cette présente fiche de renseignements complété et signé
- Si règlement des loyers par virement bancaire                      (merci de joindre un RIB)

**IV- CONDITIONS DE GESTION**

- Comptes et versements trimestriels
- Si acomptes mensuels sur demande + 0.5% HT sur taux de gestion.    Oui / Non
- Règlement des charges de copropriété par FONCIA au syndic : OUI / NON    (\*)

FAIT A

LE SIGNATURE :

*(\*) Rayer les mentions inutile*

PROGRAMME

# "RESIDENCE Le Mas des Oliviers"

52 LOGEMENTS D'HABITATION  
NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE  
OCTOBRE 2010

Certification prévue pour obtenir le label BBC  
(Bâtiment Basse Consommation)

## GROS ŒUVRE – TOITURE – ETANCHEITE :

### Fondations :

Réalisées en fonction de la nature du sol et selon étude ingénieur béton et étude géotechnique

### Planchers :

Planchers en béton armé selon étude ingénieur béton

Parking : Aériens / un niveau de parking en sous-sol

### Murs et cloisons :

- Voiles séparatifs, façades et murs de refend en parpaings, brique rouge ou en banchés. Un soin particulier sera apporté aux murs de séparation entre appartements mitoyens

- Cloisonnement des logements en cloisons sèches de type placopan, placostyl ou similaire.

Doublage des murs extérieurs par complexe isolant selon étude thermique conforme Bâtiment Basse Consommation.

### Toitures :

- Toiture en tuiles canal ou similaire

- Toiture terrasse inaccessible avec étanchéité de type asphalte ou multicouche autoprotégée sur isolant thermique

- Faux plafonds dans les logements des derniers niveaux en plaque de plâtre avec laine de verre en surface, épaisseur selon étude thermique

- Façades :

Peinture ou enduit aspect « à la chaux ». Teinte et dessin au choix de l'architecte

## MENUISERIES - OCCULTATIONS :

### Menuiseries extérieures

- o Fenêtres et portes-fenêtres avec double vitrage : épaisseur suivant étude thermique et acoustique. Largeur et ouverture selon plans
- o Les menuiseries sont soit en aluminium soit en PVC, soit coulissante soit ouvrant à la française selon étude thermique pour obtenir le label BBC
- o Garde corps en béton, serrurerie ou bois , suivant plan de l'architecte

### Occultations

- o Volets roulants ; coffres isolés thermiquement. ou volets bois : selon choix de l'architecte.
- o Pergolas en bois et/ou fer ou alu pour certains lots

### Menuiseries intérieures :

- o Portes palières à âme composite, joints isophoniques, serrure 3 points à canon de sûreté.
- o Quincaillerie NF
- o Portes intérieures bois prépeinte ou préformée blanc
- o Portes de placard coulissantes

## REVÊTEMENT SOLS , MURS ET PLAFONDS

### Sols

Tous les revêtements de sols intérieurs durs seront scellés sur mortier de pose et sur isolant phonique ou thermique selon le niveau.

- Logement :
  - dans les pièces à vivre : carrelage en grès émaillé (33x33) à choisir dans la gamme proposée, plinthes en harmonie
  - dans les chambres: carrelage en grès émaillé (33x33) à choisir dans la gamme proposée, plinthes en harmonie
- Balcons en dalles sur plot ou carrelage selon plan
- Jardins privatifs RdC : Balcons carrelés ou dallés. Jardins végétalisés.

### Murs, plafonds

- Murs pièces sèches : Peinture gouttelette fine écrasée projetée blanc
- Murs pièces humides : Peinture lavable sur gouttelette hormis les murs faïencés
- Plafonds : gouttelette fine
- Huisseries et portes de distribution : Peinture glycéro satinée
- Salles de bains : Faïences au mur autour des baignoires, des bacs à douches et des lavabos

## EQUIPEMENTS CUISINES ET SANITAIRES

### Salles de bains

- Bac à douche porcelaine ou acrylique ou baignoire en acrylique renforcé. Ou acier. Mitigeur. Dimension et emplacement selon plans
- Vasque en porcelaine encastrée ou posée dans ou sur meuble, robinetterie mitigeur, miroir et bandeau dimension selon plan de l'architecte
- Ensemble WC réservoir en porcelaine vitrifiée blanche avec abattant double, rigide blanc
- Arrivée d'eau sur les terrasses avec jardin

### Cuisine

- Emplacement pour meuble évier, réfrigérateur et cuisinière. Le meuble évier en stratifié positionné sur le plan à titre indicatif sera fourni sur demande. Cuisine équipée en option.
- Alimentation et évacuation laissées en attente pour le lave linge et le lave vaisselle

## EQUIPEMENT ELECTRIQUE

- Installation conforme aux réglementations et normes en vigueur
- Interphone / ouvre porte
- Prise TV chambre et pièce à vivre – antenne collective compatible TNT
- Prise téléphone chambre et pièce à vivre
- Ventilation mécanique contrôlée avec bouches d'extraction dans les pièces humides et prises d'entrée d'air dans les pièces sèches suivant étude thermique

## CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

- Chauffage électrique ou gaz selon étude thermique spécifique à la certification thermique BBC
- Radiateur sèche serviette dans la salle de bain
- Production d'eau chaude solaire. Appoint électrique ou gaz selon étude thermique spécifique BBC

## PARKING ET GARAGE PRIVATIF SOUS-TERRAIN OU AERIEN

- Murs en parpaing ou banchés
- Sols en enrobé ou béton armé
- Porte de garage pour les garages individuels
- Eclairage en partie commune de la circulation

## EQUIPEMENTS COMMUNS

- Clôture des jardins individuels
- Rampe d'accès et escaliers menant aux logements
- Porte d'entrée voitures à ouverture commandée
- Boîtes aux lettres individuelles fermées
- Interphone reliant chaque appartement à la porte d'entrée
- Local à ordures
- Eclairage de la résidence par minuterie
- Eclairage de secours selon les règles de sécurité
- Local vélo fermé à clé

*Le contrôle de conformité au règlement de la construction est assuré par le bureau de contrôle QUALICONSULT à qui nous avons confié une mission portant notamment sur la solidité des ouvrages, les conformités thermique et phonique, la sécurité des personnes.*

---

*Les matériaux ou matériels énoncés dans le présent descriptif, pourront être remplacés par des matériaux ou matériels de qualité équivalente.*

*Le programme étant prévu d'être certifié bâtiment basse consommation (BBC), le choix de matériaux, du type d'isolation et des énergies, pourront être modifiés à tout moment en fonction de l'étude thermique réglementaire et des contraintes liées à la certification (étanchéité à l'air).*

*Les surfaces et côtes figurant sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction.*

*Les retombées des poutres, soffites, faux-plafonds et les gaines n'y sont pas systématiquement figurées.*

*L'architecte se réserve le droit de faire, pour des raisons techniques et réglementaires, toute modification qu'il jugera utile sur le présent document.*

# 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° PPRIF N° 2008.01.190 du 30 janvier 2008 mis à jour le  
PPRI 9 mars 2001

## Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

### 2. Adresse commune code postal

166 Rue Croix de Guillery  
34790 GRABELS

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

### 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

Carte Extrait PPRI approuvé de Grabels  
Carte Extrait PPRIf approuvé de Grabels

## vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom **M et A Promotion - Montpellier**

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom

9. Date à le

# 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 commune 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<sup>er</sup> 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](http://www.prim.net)



# DOSSIER COMMUNAL

D'INFORMATION DES ACQUEREURS ET LOCATAIRES DE BIENS  
IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES  
MAJEURS

---

## ***GRABELS***

---

### **I ) Fiche synthétique**

**Fiche synthétique des risques Inondation et Incendie de Forêt**

### **II ) PPR Inondation Approuvé**

**Extraits cartographiques**

### **III ) PPR Incendie de Forêt Approuvé**

**Extrait cartographique**

# FICHE SYNTHÉTIQUE D'INFORMATION SUR LES RISQUES

## COMMUNE DE GRABELS

### RISQUE IDENTIFIÉ :

- ♦ Risque inondation PPRI
- ♦ Risque incendie de forêt PPRIF

### I) DESCRIPTIF SOMMAIRE DU RISQUE INONDATION

Un PPRI a été approuvé sur la Commune de Grabels le 9 mars 2001.

#### Nature de la crue :

Le risque inondation est induit par ruissellement urbain et débordement de ruisseau et rivières.

La rivière concernée par le PPRI est "La Mosson" qui prend sa source sur la Commune de Montarnaud et se jette dans le Lez peu avant l'étang de l'Arnel, 40 km plus bas.

La Commune de Grabels est traversée par deux cours d'eau, la Mosson et le Rieumassel.

#### Caractéristiques de la crue :

L'extension progressive des périmètres urbanisés dans la vallée de la Mosson a entraîné une augmentation de l'imperméabilisation des sols, donc des débits de crue et des dégâts occasionnés par ces crues.

Les événements historiques marquants sont :

- 1907, le pont SNCF sur la Mosson à St Jean de Védas a été emporté.
- 1933 et 1971 sont les deux plus fortes crues observées à Grabels.

#### Intensité et qualification de la crue :

La crue est composée de 2 paramètres : la hauteur de submersion et la vitesse d'écoulement. Suivant l'intensité de ces éléments, la crue est qualifiée en types d'aléas dont la représentation figure sur la cartographie ci-jointe :

- aléa grave : hauteur de submersion supérieure à 0,50m.  
: ou hauteur de submersion inférieure à 0,50 mètre, avec vitesse supérieure à 0,50 m/s.
- aléa important: hauteur de submersion inférieure à 0,50 mètre, sans vitesse significative.

*Une vitesse significative est une vitesse > à 0,50 m/s à partir de laquelle un adulte se déplace avec difficulté dans 0,50m d'eau.*

## **II ) DESCRIPTIF SOMMAIRE DU RISQUE INCENDIE DE FORET**

Le risque incendie de forêt sur la commune de Grabels a conduit M. le Préfet de l'Hérault à prescrire un PPRIF le 26/07/2005.

Le PPRIF a été approuvé le 30/01/2008.

### Nature et caractéristiques de la crue :

**Le zonage du risque d'incendie de forêt** est basé sur une étude technique permettant d'évaluer et de cartographier d'une part l'aléa et d'autre part les enjeux.

Les causes naturelles de départ de feu ne représentent que 5 % des causes connues. Les accidents, malveillances et maladresses qui représentent 95 % des causes connues sont étroitement liées à la présence humaine, mais leur répartition spatiale n'est pas proportionnelle à la densité de population ni à sa concentration.

L'étude des résultats statistiques des départs de feu montre que 90 % d'entre eux « démarrent » en bordure d'une voie carrossable et à plus de 50 mètres d'une habitation.

S'il est techniquement possible de déterminer la puissance du front de feu pouvant atteindre une cible identifiée, il est plus difficile de déterminer où le feu va démarrer et quand celui-ci va devenir un incendie.

Par contre, lors d'un incendie déclaré, quelle que soit sa cause et son point de départ, on peut caractériser l'aléa par la puissance du front de feu liée à la biomasse combustible présente et à la topomorphologie identifiée.

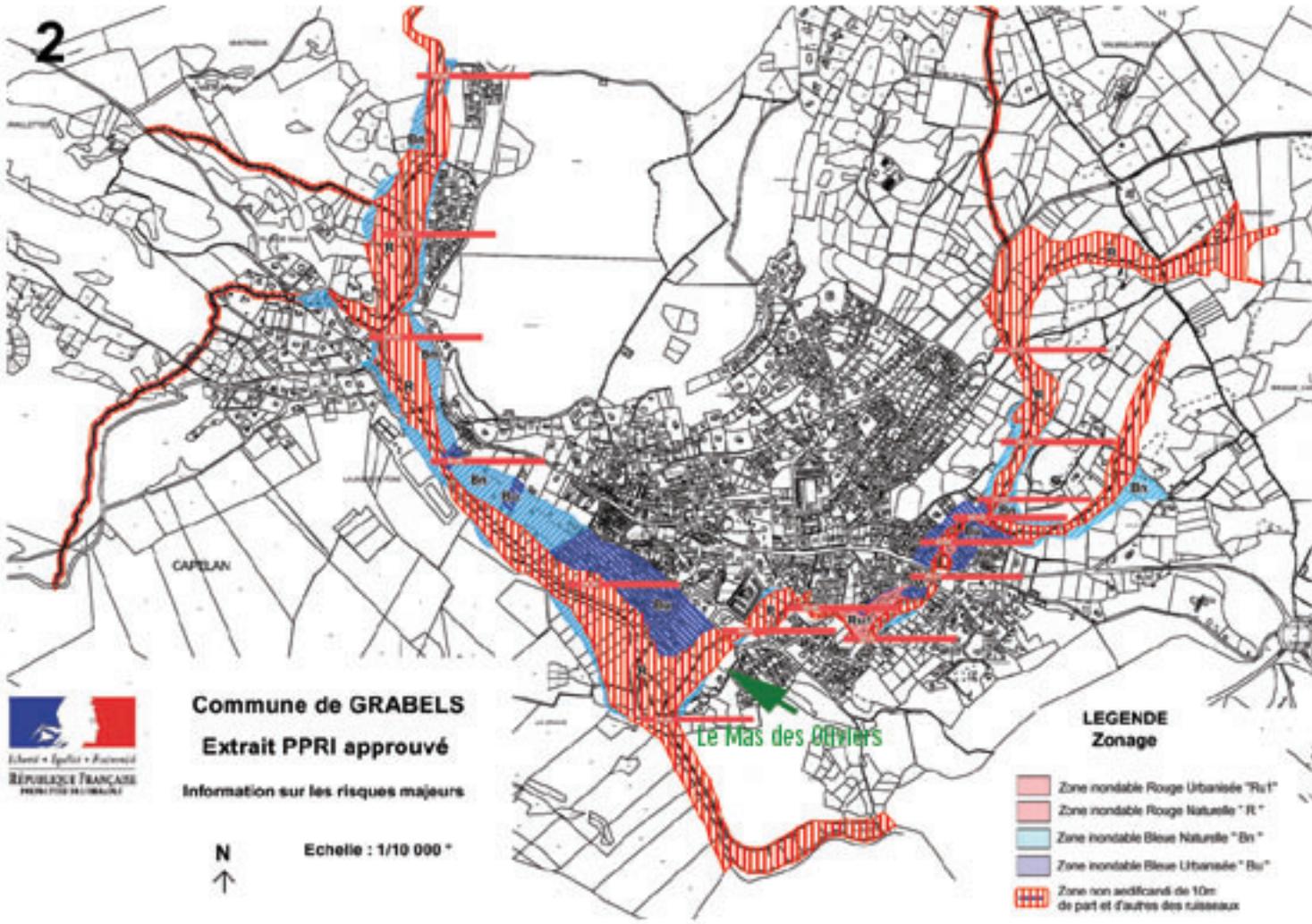
**L'aléa sera donc estimé sur un lieu donné comme étant la puissance potentielle du front de feu l'atteignant.**

### Intensité et qualification de l'aléa :

**Le PPRIF identifie 4 zones différentes où un règlement départemental s'applique :**

- **A - Zone de danger** : où les constructions nouvelles sont interdites ;
- **B1- Zone de précaution forte** : où les constructions nouvelles isolées sont interdites et où des précautions en matière de desserte, de réserve en eau et de maîtrise du combustible sont imposées ;
- **B2- Zone de précaution** : où des précautions en matière de desserte, de réserve en eau et de maîtrise du combustible sont imposées aux constructions nouvelles;
- **C - Zone non réglementée.**

2



**Commune de GRABELS**  
**Extrait PPRI approuvé**

Information sur les risques majeurs

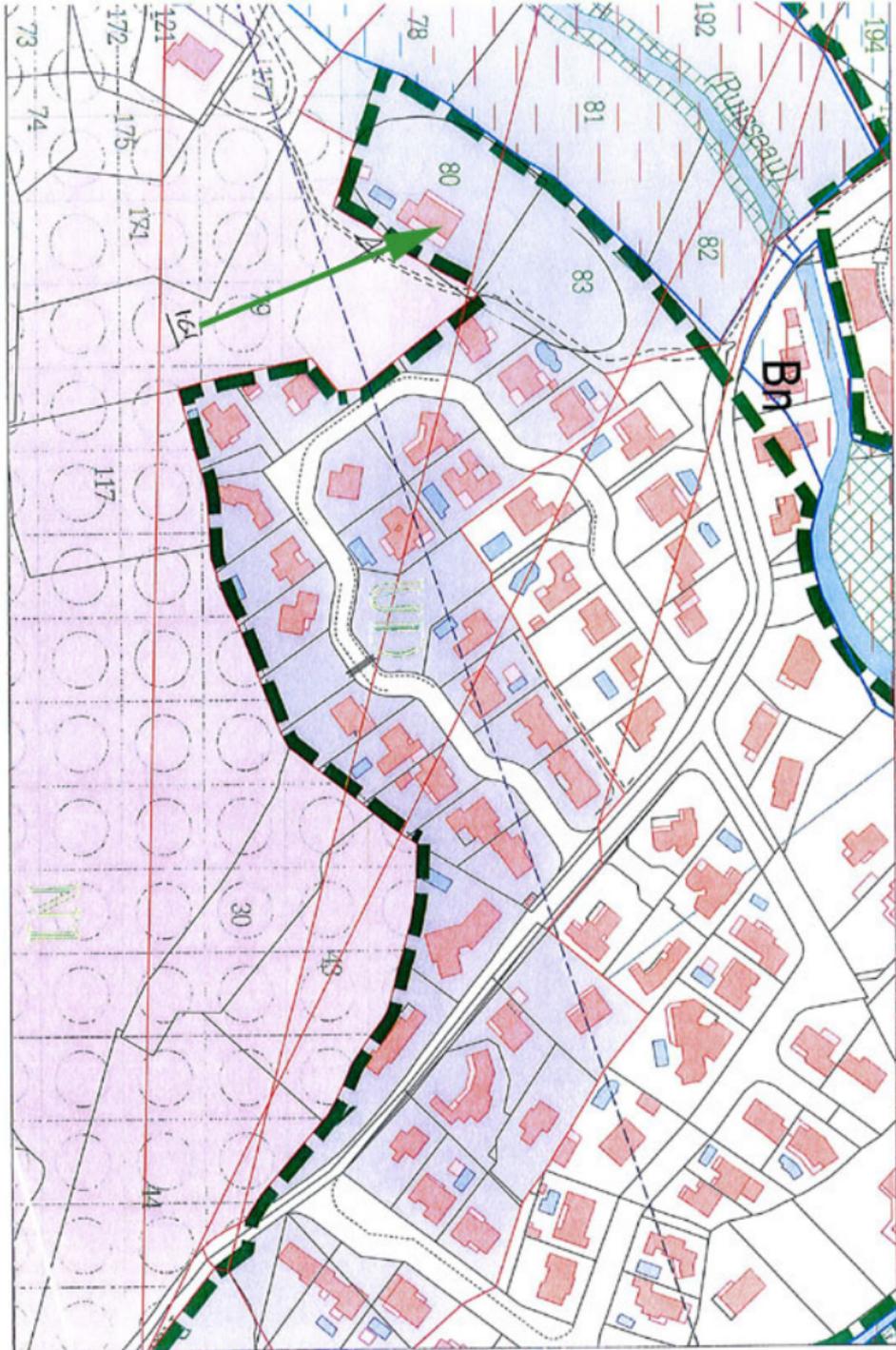


Echelle : 1/10 000 \*

**LEGENDE**  
**Zonage**

-  Zone inondable Rouge Urbanisée "Ru1"
-  Zone inondable Rouge Naturelle "R"
-  Zone inondable Bleu Naturelle "Bn"
-  Zone inondable Bleu Urbanisée "Bu"
-  Zone non édifiée de 10m de part et d'autre des cours d'eau







## Fiche D'Etat Civil

	Acquéreur 1	Acquéreur 2
Titre (Mr, Mme, Mlle...)		
Nom		
Prénoms (Soulignez le prénom usuel)		
Adresse :		
Nationalité <sup>(1)</sup>		
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 <sup>(2)</sup> : Pacs depuis le :	Célibataire Marié (e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le <sup>(2)</sup> : Pacs depuis le :

### **Mariage et régime Matrimonial :**

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

### **Modification du régime Matrimonial :**

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

### **Acquéreur(s)**

En cas d'achat en société :  
     Nom de la Société : ..... Forme : .....  
     Existence : Statuts faits <sup>(2)</sup> - 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)*