

DOSSIER DE RESERVATION

Le 18

Documents à joindre :

- Contrat de réservation avec lettre de banque complétée et signée : X 3
- Fiche particulière : X 3
- Mandat de gestion locative : X 3
- Descriptif : X 3
- Kit cuisine (facultatif) : X 3
- Plan du lot : X 3
- Plan de masse : X 3
- Plan de parking : X 3
- Etat des risques : X 3
- Echancier appels de fonds : X 3
- Chèque de réservation : 5 % à l'ordre de la Banque Palatine (non barré et sans annotations).
Le chèque de réservation est encaissé.
- 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 :

KAUFMAN & BROAD

« LE 18 » CŒUR CAPELETTE MARSEILLE (13010)

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RÉSERVATION
(préalable à une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'EUURL Kaufman & Broad Méditerranée, immatriculée au RCS de Marseille, sous le n° 4852276560058 dont le siège social est situé à MARSEILLE 13002 – 35 Quai du Lazaret le Silo d'Arenc, ou toute société qui s'y substituerait,

Elle-même représentée par Monsieur Marc SPEISSER, Gérant de KAUFMAN & BROAD Marseille, domiciliée Le Silo d'Arenc, 35 Quai du Lazaret CS 30010, 13304 MARSEILLE Cedex 02,

Lui-même représenté par Monsieur Patrick MARTINS dûment habilité,

Ci-après dénommé "LE RÉSERVANT"

D'une part,

ET :

M / Mme / Société (n°RCS obligatoire)

.....

.....

.....

Ci après dénommés ensemble "LE RÉSERVATAIRE"

D'autre part,

KAUFMAN & BROAD

EXPOSE

Le RÉSERVANT se propose de réaliser un ensemble immobilier, « **LE 18 - CŒUR CAPELETTE** » situé sur la commune de MARSEILLE (13).

Le RÉSERVANT a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, administratif (obtention permis de construire, recours des tiers, acquisition des terrains), commercial, technique et financier.

Ainsi, si l'appréciation des études poursuivies fait apparaître, pour quelque cause que ce soit, que l'opération ne peut être menée à bien dans le respect des objectifs d'origine, le RÉSERVANT pourra être amené à modifier le projet ou y renoncer, ce que le RESERVATAIRE accepte par avance.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

- Le RÉSERVANT s'engage à réserver au profit du RÉSERVATAIRE, les biens spécifiés à l'article 2, en contrepartie du versement par le RÉSERVATAIRE du dépôt de garantie visé à l'article 5 du présent contrat, le tout dans les conditions qui suivent.
Le présent contrat est soumis aux conditions des articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et l'Habitation.
- Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il se réserve, néanmoins, dans le cadre de sa commercialisation, le droit de proposer à des investisseurs ou des bailleurs, la « vente en bloc » de l'opération, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

Le présent contrat sera en conséquence caduc en cas de signature entre le RESERVANT et un investisseur, personne physique ou morale unique, d'un contrat de réservation portant sur l'ensemble de l'opération en vue de sa « vente en bloc »

Le RESERVANT informera le RESERVATAIRE de cette « réservation en bloc » dans le délai d'un mois de ladite réservation, et lui remboursera le dépôt de garantie, sans que le RESERVATAIRE puisse prétendre à aucune autre indemnité.

- Il est rappelé que le RESERVANT n'envisage qu'une opération de construction/vente des biens réservés aux présentes et que sa responsabilité ne saurait en aucun cas être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le RESERVATAIRE auprès d'un tiers au présent contrat concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées de son opération immobilière (notamment contrat de gestion locative, garanties locatives, garantie revente, etc...)

ARTICLE 2 - DESIGNATION

La réservation, objet du présent contrat, porte sur :

2.1. Description de l'opération :

L'ensemble immobilier situé 34 Rue Alfred Curtel, 13010 MARSEILLE, est composé de 6 bâtiments (Rdc à R+8), élevé sur 4 niveaux de sous-sols, comprenant 339 logements collectifs et 5 locaux d'activité en rez-de-chaussée. Cette opération sera certifiée BBC Effinergie.

Le réservataire reconnaît avoir été mis en mesure de prendre connaissance et de pouvoir apprécier la situation et l'environnement dudit programme.

2.2. - Consistance des biens réservés :

- Dans le Bâtiment.....
- Un appartement n°..... à l'étage

de type,

d'une surface habitable approximative de m², comportant pièces

principales, entrée, cuisine, salle(s) de bains, cabinet de toilette (WC),

dégagement, rangement.

- Parking(s) n°..... situé(s) au sous-sol

La consistance du bien réservé résulte en outre du plan de celui-ci annexé au présent contrat et dont le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire.

En cas de contradiction, la description figurant au présent contrat prévaudra sur tout autre document.

2.2. - Qualité de la construction

Celle-ci résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, annexée au présent contrat et dont le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire et qui comprend :

- l'indication à titre prévisionnel de la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements privatifs,
- l'indication à titre prévisionnel des éléments d'équipements collectifs qui présenteront une utilité pour les biens réservés.

2.3 - Situation Administrative

Un permis de construire n°13055.10.J.1131.PC.P0. a été délivré le 27 janvier 2011.

Ce contrat est conclu sous les conditions suspensives :

- de l'acquisition par le réservant du terrain défini à l'article 2 ci-dessus,
- de l'obtention de tout permis de construire et permis de construire modificatifs,
- de l'absence de recours sur ces permis de construire et permis modificatifs éventuels qui seraient nécessaires pour la réalisation de l'opération.

Si ce permis de construire fait l'objet d'un recours et si l'appréciation de ce recours fait apparaître, pour quelque cause que ce soit, qu'il ne peut être levé dans des conditions compatibles avec le projet envisagé et le planning initial de l'opération, le RESERVANT pourra renoncer à ce projet totalement ou en sa forme actuelle, en remboursant alors le dépôt de garantie, sans indemnités de part et d'autre ce que le réservataire accepte expressément.

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant du permis de construire et de ses modifications éventuelles, ainsi que du règlement de copropriété et, le cas échéant, de la division en volumes et/ou de l'Association Syndicale Libre que le RESERVANT établira, le RESERVATAIRE étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR

3.1. - Prix

3.1.1. - Montant

La vente des biens immobiliers ci-dessus désignés aura lieu moyennant le prix, stipulé non révisable, de :

.....€

(.....€),

Toutes Taxes Comprises (T.V.A. à 19.6 %) ; étant précisé que la vente se réalisera en tenant compte de la Taxe sur la Valeur Ajoutée en vigueur au jour de la réalisation de la vente.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il pourra opter pour l'option du paiement de la TVA sur les encaissements, prévue à l'article 252 de l'Annexe 2 du C.G.I. qui dispose :

"Lorsque le règlement du prix se fait par acomptes, le paiement de la taxe peut se faire au fur et à mesure de leur encaissement dès lors que le redevable a présenté des garanties de recouvrement. Dans ce cas, aucun remboursement de taxe déductible ne peut être

KAUFMAN & BROAD

effectué avant le dernier encaissement.

L'acquéreur ne peut déduire la taxe qu'au fur et à mesure des versements".

Ce prix se décompose de la façon suivante :

Appartement :

Parking :

3.1.2. – Contenu du prix

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de timbre et de publicité foncière qui resteront à la charge de l'acquéreur,
- les frais et charges de prêts sollicités par le RÉSERVATAIRE,
- le coût des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RÉSERVATAIRE,
- le montant de tous impôts et taxes, participations et autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés,
- les charges de copropriété à compter de la mise à disposition du lot à l'acquéreur,
- les frais d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, que le RESERVATAIRE devra régler le jour de la signature de l'acte authentique, ce dont il reconnaît avoir été informé.

3.1.3. – Modalités de paiement du prix

Ce prix sera payé conformément à l'échelonnement qui suit :

✓ 5 % A la réservation	soit	5 % en cumul
✓ 25 % A l'ouverture du chantier	soit	30 % en cumul
✓ 5 % Fondations achevées	soit	35 % en cumul
✓ 15 % Achèvement Plancher bas RDC	soit	50 % en cumul
✓ 15 % Achèvement Plancher bas 2 ^{ème} étage	soit	65 % en cumul
✓ 5 % Mise hors d'eau	soit	70 % en cumul
✓ 10 % Achèvement Menuiseries extérieures	soit	80 % en cumul
✓ 10 % Achèvement Cloisonnement intérieur	soit	90 % en cumul
✓ 5 % Achèvement des travaux	soit	95 % en cumul
✓ 5 % A la livraison	soit	100 % en cumul

En cas de réalisation de la vente, les 5 % du prix, versés à titre de dépôt de garantie du présent contrat, s'imputeront sur le premier terme de paiement.

Par ailleurs, 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 à l'échelonnement ci-dessus.

Les fractions du prix restant à payer seront réglées dans un délai de huit jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

KAUFMAN & BROAD

Les fractions faisant l'objet d'appels de fonds ne portent pas intérêt, mais tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une indemnité de 1 % de la somme exigée par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier et le

versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement. Tout versement effectué s'imputera par priorité sur le paiement des intérêts.

3.2. – Financement de l'acquisition

Le RÉSERVATAIRE se propose de financer l'acquisition des biens objet de la présente réservation au moyen :

- de fonds propres d'un montant de €
- d'un prêt d'un montant de €
consenti par..... pour une durée de,
- d'un prêt d'un montant de €
consenti par..... pour une durée de,
- d'un prêt d'un montant de €
consenti par..... pour une durée de,

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que la cession de son premier rang de privilège de vendeur au profit des établissements financiers ne pourra intervenir qu'à la double condition que les fonds propres de l'ACQUEREUR soient utilisés au paiement des premiers appels de fonds, préalablement à la libération du ou des prêt(s) et que les établissements financiers s'engagent à libérer, sans conditions et sur simple présentation des appels de fonds, l'intégralité des fonds empruntés entre les mains du VENDEUR.

De même, la renonciation à l'action résolutoire du VENDEUR n'interviendra qu'à compter de la libération intégrale des fonds propres entre les mains du vendeur.

A titre de condition essentielle de la réservation, RÉSERVANT et RÉSERVATAIRE conviennent que :

- a) Le RÉSERVATAIRE s'oblige à déposer la ou les demandes de prêts dans un délai de 15 jours à compter de ce jour et à en justifier au RÉSERVANT.
- b) Il s'oblige à notifier au RÉSERVANT les offres ou refus de prêts en réponse à ses demandes, dès leur obtention et dans un délai expirant au plus tard 30 jours après la signature du présent contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne remplirait pas les obligations mises à sa charge ci-dessus, le RESERVANT pourra, si bon lui semble et après mise en demeure restée

infructueuse pendant 8 jours, résilier le présent contrat et retrouver la libre disposition du bien.

Dans le cas où le RÉSERVATAIRE se verrait refuser le ou les prêts spécifiés dans le présent article, ce dont il devra justifier par lettre émanant du ou des organismes prêteurs, il

notifiera alors au RÉSERVANT, dans les 8 jours de cette information, par lettre recommandée avec avis de réception. Le RESERVANT pourra alors, le cas échéant, dans les 8 jours suivant la réception de cette notification, proposer au RESERVATAIRE de déposer auprès d'un autre organisme bancaire ou financier spécifique une nouvelle demande de prêt. En cas de proposition de prêt dans les conditions du présent contrat, émise par cet organisme, le RESERVATAIRE s'engage à le souscrire.

En cas de refus de prêt, et sous réserve de l'article qui suit, le RÉSERVANT remboursera alors le dépôt de garantie et reprendra la libre disposition des biens objet du présent contrat.

Cependant, si le défaut d'obtention du prêt (des prêts) résulte de la faute du RESERVATAIRE (notamment s'il a négligé d'en faire la demande dans les délais ci-dessus indiqués ou de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, l'offre reçue), le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT en application de l'article 1178 du code civil suivant lequel "la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement".

3.3. – Délai prévisionnel de livraison

Le RÉSERVANT indique que les biens faisant l'objet du présent contrat devraient être achevés au plus tard le : **4^{ème} trimestre 2013**, au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette date prévisionnelle pourra être recalée jusqu'à l'acte de vente en fonction de l'avancement réel de l'opération, ce dont le RESERVANT informera le RESERVATAIRE au plus tard lors de la notification du projet de contrat de vente notarié.

Ce délai prévisionnel est donné sous réserve de la survenance d'un cas de force majeure, de cas fortuit ou de fait d'un tiers, et des causes légitimes de prolongation de délai, ci-après contractuellement définies, et justifiées par la présentation d'une attestation établie par le maître d'œuvre de l'opération :

les intempéries définies par les états justificatifs édités par la Chambre Syndicale des Entrepreneurs de Construction ou, à défaut, par les relevés de la station météorologique la plus proche ; les grèves générales ou partielles affectant le chantier, les entreprises ou les fournisseurs ; les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes ; les accidents de chantier ; les retards consécutifs aux sauvegardes, redressements ou aux liquidations judiciaires des entreprises intervenant sur le chantier ou des fournisseurs ; des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ; les retards imputables aux concessionnaires gaz, électricité, téléphone, eaux , les retards provenant d'anomalie du sous-sol (vices du sols, archéologie, pollution, inondation) ; retards de paiement de l'acquéreur, demande de travaux modificatifs de l'acquéreur.

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à deux fois celui pour lequel l'évènement considéré aurait eu une incidence sur la poursuite des travaux.

La non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoqués par le RÉSERVATAIRE comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront habitables ou utilisables en conformité de leur

KAUFMAN & BROAD

destination, conformément aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation.

3.4. – Autres conditions de la vente à intervenir

La vente des biens objet de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en état futur d'achèvement en application des dispositions de l'article L.261-3 du Code de la Construction et l'Habitation, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles ci-après précisées :

- 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 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 l'Habitation, cela sans le concours de l'acquéreur, comme il est dit à l'article R.261-23 du même Code,
- le vendeur conservera les pouvoirs du Maître d'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 ou l'obtention du certificat de conformité.
- la vente aura lieu avec garantie de contenance de terrain, de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences inférieures ou égales à 5 % en plus ou en moins de surface ou des cotes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation,
- 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 l'Habitation, des biens objet de la réservation et le paiement du solde du prix,
- Le RESERVATAIRE devra confirmer ses choix contractuels auprès du SHOW ROOM de KAUFMAN & BROAD de Marseille, Le Silo, 35 Quai du Lazaret, Marseille 2^e, par un document signé des deux parties, dans un délai maximum de 45 jours de la convocation faite par le RESERVANT. Il devra, dans ce même délai de 45 jours, effectuer, le cas échéant, le choix de ses aménagements complémentaires par la régularisation de contrat d'options et travaux modificatifs séparés, étant rappelé qu'ils sont proposés sous réserve de leurs adaptations techniques et du stade d'avancement de travaux du bien concerné. En cas de non remise d'un contrat, de choix/options/travaux modificatifs, signé à la date fixée par le RESERVANT, les prestations demandées ne seront pas confirmées et les choix seront alors strictement contractuels. De même le RESERVANT se laisse la possibilité de reporter le délai de livraison d'un trimestre en cas de modifications ou options entraînant des modifications majeures du planning d'avancement des travaux, en prenant soin d'en prévenir préalablement le RESERVATAIRE. Le coût des options et travaux modificatifs devra être intégralement réglé au plus tard le jour de la livraison et remise des clés.

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.

KAUFMAN & BROAD

ARTICLE 4 : REALISATION DE LA VENTE

En application des dispositions de l'article R.261-30, le RÉSERVANT notifiera au RÉSERVATAIRE le projet d'acte de vente, avant la date de la signature de cet acte.

La date à laquelle la vente pourra être conclue interviendra au plus tard le

..... et sera reçue par :

Maître REY
62-64, rue Montgrand
13006 MARSEILLE

Faute, par le RESERVATAIRE, d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le RESERVANT, sommation sera faite au RÉSERVATAIRE de se présenter aux jours et heures fixés devant le notaire ci-dessus désigné, étant convenu que :

- le défaut de présentation au rendez-vous de signature,
 - le refus de signer,
 - l'absence de versement de la partie du prix alors exigible,
- toute demande formulée par le RÉSERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation, vaudront renonciation de la part du RÉSERVATAIRE à la réalisation de l'acte de vente.

Le RÉSERVANT pourra disposer alors librement des biens faisant l'objet de la présente réservation et le dépôt de garantie prévu à l'article 5 lui restera définitivement acquis.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial ouvert à son nom à compte réservataire : BANQUE PALATINE N° 40978-00008-1325023J799-89

la somme de : €

au moyen d'un chèque n°:

tiré sur :,

représentant 5% du prix de vente, le délai de réalisation de la vente n'excédant pas 1 an.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'au dénouement du contrat de réservation selon les hypothèses suivantes :

- 1) Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix de vente,
- 2) Cette somme sera restituée au RÉSERVATAIRE, dans les trois mois de sa demande faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le cas prévu à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous.

KAUFMAN & BROAD

- 3) Cette somme sera acquise au RESERVANT qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE renonce à signer l'acte de vente, pour une raison autre que celles indiquées au précédent paragraphe.

ARTICLE 6 – REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Conformément à l'article R 261-27 du code de la construction et de l'habitation, les articles R. 261-28 à R. 261-31 de celui-ci sont reproduits ci-dessous :

ARTICLE R. 261-28

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

ARTICLE R. 261-29

"Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RÉSERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire."

ARTICLE R. 261-30

"Le RESERVANT doit notifier si nécessaire 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 RÉSERVATAIRE :

- a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,*
- b) si les prix de vente excèdent 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 à 10 % aux prévisions dudit contrat,*
- d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,*
- e) si l'immeuble ou la partie 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 RÉSERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

ARTICLE 7 : INFORMATIONS SUR L'ETAT DES RISQUES

La commune de Marseille, sur le territoire de laquelle est situé le bien objet des présentes est listée par arrêté. L'état des risques naturels et technologiques est annexé aux présentes

ARTICLE 8 - FORMALITES

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le RÉSERVANT élit domicile en son siège et le RÉSERVATAIRE en sa demeure sus indiquée.

Les notifications seront valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 9 - RAPPEL DES PIECES REMISES

Le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu les plans des biens immobiliers réservés, ainsi qu'une notice descriptive sommaire des parties privatives et communes annexée au présent contrat.

ARTICLE 10 - FACULTE DE RETRACTATION

Notification

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la rédaction que lui a donnée l'article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le RÉSERVATAIRE, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter, à son seul gré et sans avoir à fournir quelque justification que ce soit quant à sa décision, dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, si cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Afin de permettre au RÉSERVATAIRE d'exercer, le cas échéant, la faculté de rétractation qui lui est ainsi offerte par le texte précité, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Sera notamment considéré comme moyen présentant des garanties équivalentes, la signification par les soins d'un huissier de justice. Dans cette hypothèse, le délai de sept jours courra à compter du lendemain de cette signification.

En cas de rétractation dans le délai précité, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.

Pour la notification des présentes, le RÉSERVATAIRE élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

CONDITION D'EXERCICE DE LA RETRACTATION

KAUFMAN & BROAD

La faculté de rétractation devra être exercée par le RÉSERVATAIRE auprès du RESERVANT dans les mêmes formes que la notification de l'acte, et à l'intérieur du délai

précité. Pour la notification éventuelle de la rétractation, le réservant élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

RESTITUTION DES FONDS VERSES

En cas de rétractation, le dépositaire des fonds versés par le RÉSERVATAIRE devra les restituer à ce dernier dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception ou de la copie de la signification au réservant.

ARTICLE L.271-1

« Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse. »

ARTICLE L.271-2

« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière.

Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.

Est puni de 30.000 €uros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

ARTICLE 11 - APPLICATION DE LA LOI N°78-17 DU 6 JANVIER 1978 RELATIVE A L'INFORMATION, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTES

Le RÉSERVATAIRE est informé de l'utilisation par le RÉSERVANT des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat pour la tenue d'un fichier commercial informatique.

Les personnes destinataires de ces informations sont au sein de la Société réservante :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif et leurs supérieurs hiérarchiques,
- les services chargés du contrôle (exemple : Commissaire aux Comptes),
- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille des informations pour l'exécution du contrat,
- les organismes publics dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société qui collecte les informations,
- les auxiliaires de Justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Toutefois, le RÉSERVANT se réserve la possibilité de céder ces informations à d'autres personnes en vue de l'utilisation de ce fichier pour des finalités exclusivement commerciales.

Le RÉSERVATAIRE est informé de ce que celui-ci dispose :

- d'un droit d'accès à ces informations à exercer dans les conditions des articles 34 et suivants de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978,
- d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions 36 à 38 de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978,
- du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 26 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

ARTICLE 12 – RAPPEL DES REGLES DE SECURITE : INTERDICTION DE PENETRER SUR LE CHANTIER

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que le chantier de construction est soumis à des règles particulières et que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de

responsabilité, toute visite du chantier et des biens réservés est interdite aux personnes étrangères aux entreprises et à la maîtrise d'œuvre.

Le RESERVANT organisera le cas échéant des visites des biens réservés, en concertation avec les entreprises, la maîtrise d'œuvre et le coordonnateur Sécurité Protection Santé, afin de garantir au RESERVATAIRE les meilleures conditions de sécurité.

Le RESERVATAIRE sera informé des date et heure de ces visites par courrier et s'engage à ne pas pénétrer dans l'enceinte du chantier hors ces visites organisées par le RESERVANT.

ARTICLE 12 - FACULTE DE SUBSTITUTION

Le RESERVANT pourra substituer toutes sociétés de son choix, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

Pièces annexes :

- plan de l'appartement
- plan du stationnement
- notice descriptive

Fait à, Le
(en TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX)

LE RÉSERVATAIRE

M

LE RÉSERVANT

NOM _____
PRENOM _____
ADRESSE _____

AFFAIRE « LE 18 »
MARSEILLE-10 èME

OBJET **DEPOT DE GARANTIE** **BANQUE PALATINE N°40978-0008-13 25023J799-89**

Messieurs,

Nous avons réservé auprès de la KAUFMAN & BROAD MEDITERRANEE – Le Silo – 35
quai du Lazaret-CS 30010 13304 Marseille CEDEX 2

() appartement(s) de () pièce(s) principale(s) avec ses annexes,
portant le(s) numéro(s) _____ au plan.
() parking extérieur portant le numéro _____ au plan
() parking couvert portant le numéro _____ au plan

dépendant de l'ensemble immobilier projeté à Marseille , Rue Alfred Curtel, dénommé « LE
18 CŒUR CAPELETTE ». Conformément aux termes de cette réservation, dont la Société
susvisée vous donnera connaissance, je vous demande de bien vouloir m'ouvrir, dans vos
livres, un compte spécial « dépôt de garantie » en conformité avec l'Article 11 de la Loi n°67-
3 du 3 janvier 1967.



Je vous remets, ci-joint, à votre ordre, un chèque de Euros :

tiré sur : _____

dont je vous demande de bien vouloir créditer ce compte.

Je vous prie, et à titre d'instruction irrévocable, de donner à cette somme l'une des
affectations prévues par cette réservation, soit restitution à mon profit en totalité dans le cas
prévu à l'Article R261-31 du C.C.H., soit versement en totalité à la Société Venderesse pour
imputation sur la partie payable comptant du prix en cas de réalisation de la vente, soit
versement à la Société à titre d'indemnité d'immobilisation dans les autres cas.

Je vous confirme que le versement à la Société Venderesse devra être opéré, soit sur mes
instructions données lors de la signature de l'acte de vente, soit sur sa seule notification dans
les autres cas, notamment si je n'apposais pas ma signature sur cet acte à l'expiration du
délai qui m'aurait été fixé.

Vous en remerciant par avance,

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.



LE 18 COEUR CAPELETTE

34, Rue Alfred Curtel
13010 MARSEILLE

CONDITIONS PARTICULIERES AU CONTRAT DE RESERVATION

1 / ETAT CIVIL

	Monsieur	Madame	Co - acquéreur
Nom			
Prénom			
Date de naissance			
Lieu de naissance			
Nationalité			
Tél. Bureau			
Tél. Domicile			
e-mail			
Tél. Portable			
Profession			

Situation de Famille : _____ Nombre Enfants : _____
Adresse : _____
Date et Lieu de Mariage : _____

2 / NATURE DES LOCAUX RESERVES ET PRIX DE VENTE

	NB DE LOT	Surface habitable	Surfaces annexes	Prix de vente en €
Appartement				
Parking				
			TOTAL	

3 / DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON :

4^{ème} TRIMESTRE 2013

4 / FINANCEMENT :

Apport Personnel	Emprunt total	Nature du Prêt	Montant	Banque	Durée du Prêt

5 / DEPOT DE GARANTIE : _____ % du prix de vente soit _____ € à l'ordre de

BANQUE PALATINE N° 40978-00008-1325023J799-89

N° Chèque	Banque	Date du chèque
	Nom : _____ Localité : _____	

6 / STIPULATIONS SPECIALES : _____

7 / DATE SIGNATURE ACTE AUTHENTIQUE :

Le _____

LE RESERVANT
(mention lu et approuvé)

LE RESERVATAIRE
(mention lu et approuvé)



MANDAT DE GÉRANCE N°

(Articles 1984 et suivants du Code civil, loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972)

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

LE MANDANT⁽¹⁾

LE MANDATAIRE⁽²⁾

La SAS OTIM IMMOBILIER dont le siège est sis 20 AVENUE DE CORINTHE 13006 MARSEILLE représentée par Monsieur Jean-Luc CHAUVIN son Président Directeur Général - Titulaire de la carte professionnelle n° A06-2864, délivrée par la Préfecture des Bouches du Rhône, portant la mention "Gestion Immobilière", Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, sous le n° 83 B 407 - APE 6832A. Garantie pour un montant de 3.020.000,00 euros par la Caisse de Garantie de l'Immobilier - CGAIM - 89 rue La Boétie - 75008 PARIS, sous le n°22922Q. Assurée en Responsabilité Civile Professionnelle par les AGF - Police N° 40.419.380

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) tant activement que passivement.

DÉSIGNATION

« Le 18 »
34, rue Alfred Curtel
13010 MARSEILLE

USAGE

HABITATION

Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe des sujétions particulières, notamment d'ordre réglementaire, concernant le(s) bien(s) géré(s) (limitation à la fixation du loyer, plafond de ressources...).

En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet, d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...) ni d'aucune procédure collective, et notamment de redressement ou de liquidation judiciaires, et que les biens, objets du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Si les biens ci-dessus désignés sont vacants lors de la signature, les conditions de leur location figurent en annexe au présent mandat.

Le mandant s'oblige également à faire connaître au mandataire toute modification se rapportant à la propriété du bien (démembrement, usufruit, etc.) intervenant au cours du présent mandat.

En outre, le mandant déclare qu'à sa connaissance :

Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine⁽¹⁾ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L 125-2 ou technologiques visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

PARAPHES

(1) Nom, prénom, date et lieu de naissance, domicile, profession, nationalité, date et lieu de mariage, régime matrimonial, indivision (citer les indivisaires), SCI, PACS...

(2) Il s'agit du titulaire de la carte professionnelle, avec indication de la personne habilitée à signer :

- personne physique : préciser nom, prénom, registre du commerce et des sociétés (ville), n° identification SIREN;

- personne morale : préciser la raison sociale, forme juridique, capital social, nom et prénom du responsable signataire, registre du commerce et des sociétés (ville), n° identification SIREN.

Lorsque le mandataire possède des liens de nature capitalistique et/ou juridique avec des banques ou sociétés financières, le mentionner et préciser le(s) nom(s) de ce(s) établissement(s).

(3) Préciser la raison sociale et l'adresse du garant.

1 - MISSION – POUVOIRS

En conséquence du présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir, pour son compte et en son nom, tous actes d'administration notamment :

GESTION DES LOYERS :

- encaisser, percevoir tous loyers, charges, dépôts de garantie (dépôts dont le mandataire demeurera détenteur), indemnités d'occupation et d'assurances, provisions et plus généralement toute somme ou valeur relative au(x) bien(s) géré(s) ;
- donner quittance, reçu et décharge, et corrélativement donner mainlevée de toute saisie, opposition et cautionnement ;
- procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment payer les charges de copropriété, acquitter sur demande expresse du mandant les sommes dues au titre des impositions et taxes, les récupérer éventuellement auprès des locataires ;
- procéder à la révision des loyers.

PROCEDURES DE RECOUVREMENT :

En cas de difficulté ou à défaut de paiement du locataire, le mandant donne mandat exprès au mandataire qui l'accepte, de diligenter tant en demande qu'en défense toutes saisies, actions judiciaires, 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 ne peut représenter le mandant devant le tribunal d'instance et la juridiction de proximité en vertu des dispositions de l'article 828 du code de procédure civile. En cas de déclaration de créances, le mandataire devra détenir un mandat spécial.

Tous frais et débours générés par un incident de paiement ou plus généralement générés dans le cadre de l'exécution du présent mandat seront supportés par le mandant.

GESTION DES TRAVAUX :

- faire exécuter toutes réparations incombant au mandant dont le montant ne dépasse pas 50 % du loyer mensuel (le loyer mensuel est celui en vigueur au jour des travaux) et celles plus importantes mais URGENTES, en aviser rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires ;
- pour tous les autres travaux, les faire exécuter après accord écrit du mandant ;
- s'adjoindre le concours d'un maître d'œuvre ou d'un technicien, si le mandataire le juge nécessaire et après accord écrit du mandant ;
- en régler les factures dans la limite des fonds disponibles.

CHANGEMENT DE LOCATAIRE :

- rechercher des locataires, louer et relouer le(s) bien(s) après avoir avisé le mandant de la vacance du ou des bien(s), renouveler les baux, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos ;
- substituer, faire appel à tout concours et faire tout ce qu'il jugera utile en vue de procéder à la recherche de locataires et de mener à bonne fin la conclusion de la location des biens sus désignés ;
- faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location ou à la relocation, effectuer toute publicité à sa convenance (photos, panonceaux...) et plus généralement mettre en œuvre les moyens qu'il jugera nécessaires en vue de réaliser la mission confiée et l'insertion dans tout fichier Internet notamment ceux de la FNAIM : fnaim.fr et fnaim.com, ;
- rédiger tous engagements exclusifs de réservation, baux, avenants – ou leurs renouvellements – les signer à l'exception de ceux qualifiés d'actes de disposition (baux commerciaux, ruraux...) ;
- donner et accepter tous congés⁽²⁾ ;
- dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux.

Si le présent mandat porte sur des biens dont la location est soumise au statut des baux commerciaux ou ruraux ou à tout autre statut en vertu duquel la conclusion ou le renouvellement du contrat est qualifié d'acte de disposition, le mandataire ne pourra relouer ou donner congé aux fins d'offre de renouvellement sans avoir, au préalable, avisé le mandant et obtenu son accord exprès en ce qui concerne les conditions essentielles du nouveau contrat, notamment le montant du nouveau loyer proposé. Il en est de même pour les conditions essentielles nécessaires à l'acte de refus de renouvellement.

Il est ici expressément convenu que si le mandant décide de ne pas relouer les locaux objets des présentes, il deviendra gardien juridique desdits locaux dès qu'il sera informé de leur libération et au plus tard à l'expiration du délai de préavis du locataire.

ENGAGEMENT DE NON-DISCRIMINATION :

Il est ici rappelé que constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes en raison de leurs origine, sexe, situation de famille, grossesse, apparence physique, patronyme, état de santé, handicap, caractéristiques génétiques, mœurs, orientation sexuelle, âge, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

Le mandataire informe le mandant que toute discrimination commise à l'égard d'une personne est ainsi punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende (article 225-2 du code pénal).

En conséquence, les parties prennent l'engagement exprès de n'opposer à un candidat à la location des présents biens aucun refus fondé sur un motif discriminatoire au sens de l'article 225-1 du code pénal.

PARAPHES

(1) Indiquer l'origine du sinistre.

(2) Attention aux congés ouvrant un droit de préemption au locataire.

Par ailleurs, le mandant s'interdit expressément de donner au mandataire des directives et consignes, verbales ou écrites, tendant à refuser la location pour des motifs discriminatoires au sens de l'article 225-1 du code pénal.

ASSURANCES :

- à la demande du mandant, souscrire, signer ou résilier tout contrat d'assurance relevant de la gestion courante du bien ou encore de sa protection, mettre en œuvre les garanties accordées par le contrat ;
- à cet effet, faire toute déclaration de sinistre, en assurer la gestion et en percevoir toutes indemnités versées par les compagnies d'assurance.

AUTRES DISPOSITIONS :

Par ailleurs, le mandant autorise expressément le mandataire à :

- établir ou faire établir aux frais du mandant tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous documents indispensables à l'information du locataire et notamment celui relatif aux risques naturels et technologiques, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement ;
- embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail ;
- représenter le mandant ou le faire représenter aux assemblées générales des copropriétaires dans la mesure où le mandataire n'assume pas les fonctions de syndic de la copropriété dont dépend(ent) le(s) bien(s) géré(s) ; le représenter auprès des associations de locataires ;
- donner, sur demande du mandant, tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers, la déclaration de TVA, et le cas échéant, les éléments servant à la détermination de la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) ;
- rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH après en avoir reçu mandat spécial par le mandant ;
- représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés, déposer et signer toutes pièces, engagements, solliciter la délivrance de toutes attestations, documents administratifs ou autres, le tout relativement au bien géré ;
- en outre, le mandant autorise expressément le mandataire à passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile et généralement faire tout ce qu'il jugera convenable aux intérêts du mandant.

MISE EN VENTE DU BIEN GERE :

Sans préjudice des pouvoirs ci-dessus conférés au mandataire :

Si le présent mandat porte sur des biens dont la location est soumise au statut des baux d'habitation issu de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le mandant qui souhaite donner congé pour vente devra préalablement mandater de façon expresse le mandataire à cet effet.

Il en sera de même en cas de notification de préemption dans le cadre de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, ou dans le cadre d'un pacte de préférence.

Dans l'un et l'autre cas, le mandat devra préciser le prix et les conditions de la vente projetée, lesquels seront reproduits dans le congé valant offre de vente ou la notification par l'article 10 de la loi de 1975 susvisée et les textes pris pour son application.

En cas de mise en vente du bien géré et dans l'hypothèse où la transaction n'est pas confiée au mandataire, le mandant s'oblige à informer ce dernier dans un délai maximum de quinze jours de la mise en vente.

Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyen et non de résultat.

2 - RÉMUNERATION

2-1 - HONORAIRES GESTION COURANTE

Le mandataire aura droit à une rémunération fixée à⁽¹⁾
+ TVA actuellement 19,60 %)

6,00 % HT
1,18

Soit

7.18 % TTC

à la charge du mandant, et calculée sur la base⁽²⁾ : montant des encaissements mensuels

2-2 - HONORAIRES COMPLEMENTAIRES

En sus de cette rémunération, le mandataire aura droit :

PARAPHES

(1) Au moins une fois l'an.

(2) Rayer la mention inutile.

2-2-1 En cas de relocation, à une rémunération correspondant à : 8.37 % TTC à la charge du Propriétaire et 8.37 % TTC à la charge du Locataire du loyer annuel.

En cas de location de locaux à usage d'habitation conformes aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, cette rémunération est partagée par moitié entre le mandant et son locataire, conformément aux dispositions de l'article 5 de cette loi.

2-2-2 En cas de constitution par le mandataire de dossier de contentieux ou de sinistre :

Frais de dossier contentieux locataire (dossier huissier, avocat...)	191,36 € TTC
Frais de gestion de sinistre d'assurance à la charge du mandant.	119,60 € TTC

2-2-3 Pour la rémunération des autres prestations :

Les différentes prestations proposées par le mandataire font l'objet d'une tarification paraphée et annexée au présent mandat. Chaque année, le mandataire informera éventuellement le mandant de l'évolution tarifaire au moins trois mois avant la date anniversaire du contrat. Si le mandant n'approuve pas les nouveaux tarifs, il pourra dénoncer le mandat pour la date anniversaire en respectant le préavis.

2-2-4 Fourniture des éléments pour la déclaration annuelle des revenus fonciers : 85.00 € TTC.

2-2-5 Envoi des décomptes : 2,01 € TTC seront facturés au propriétaire tous les mois.

Option 1 : Garantie Loyers Impayés et Détériorations Immobilières (+2,50% TTC) GENERALI

(Sous conditions d'agrément par le gestionnaire)

Loyers impayés :

Etendue	: 100 % des loyers et charges, durée illimitée, sans franchise
Plafond	: 80.000 € par sinistre
Délai d'application	: immédiat, à échéance
Détérioration immobilières	: plafond : 10.000 € par sinistre et par bien,
Frais de contentieux	: jusqu'à 2290 €
Défense - Recours	: plafond 3.100 € TTC par dossier
Date de versement	: à trimestre échu

Option 2 : option 1 + Vacance et Carence Locative (+4.80% TTC) GENERALI

(Sous conditions d'agrément par le gestionnaire)

Loyers impayés et Détériorations Immobilières : Idem option 1

Vacance locative: Durée de la garantie 6 mois de loyer Hors charges assortie d'une franchise d'un mois.

Carence locative: Durée de la garantie 3 mois à compter de l'expiration d'un délai de franchise d'un mois après la date de réception définitive sans réserve..

3 - REDDITION DES COMPTES

Dans le respect des dispositions de l'article 66 du décret du 20 juillet 1972, le mandataire rendra compte en adressant par lettre simple, un rapport de gérance faisant état de tout ce qu'il aura reçu et dépensé.

Ce rapport sera adressé au mandant tous les mois.

Les comptes seront soldés, déduction faite des frais, honoraires et avances occasionnés pour l'exécution du présent mandat.

Modalités de règlement : virement mensuel (joindre RIB)

4 - DURÉE

Le présent mandat est donné pour une durée de 9 ans à compter de ce jour. Il se renouvellera ensuite tacitement d'année en année.

L'une ou l'autre des parties pourra résilier le présent mandat au terme de chaque année à condition d'en aviser l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant la date anniversaire que représente la date de signature des présentes.

Il est précisé que ce délai de préavis commencera à courir à compter du jour de la présentation de la lettre recommandée.

PARAPHES

- (1) Au moins une fois l'an.
- (2) Rayer la mention inutile.

En tout état de cause, le présent mandat prendra irrémédiablement fin à l'issue d'un délai de trente ans à compter de la signature des présentes.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 2003 du Code civil, le décès du mandant n'emportera pas la résiliation de plein droit du mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

5 - SUBSTITUTION - CESSION

En cas de décès ou d'incapacité du mandataire, le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droit à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale sous réserve que le substitué remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

En cas de cession de son fonds de commerce par le mandataire ou si celui-ci confie l'exploitation dudit fonds à un locataire gérant, le présent mandat se poursuivra au profit du cessionnaire ou du locataire gérant, ce que le mandant accepte expressément sous réserve que le successeur du mandataire remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

Dans tous les cas visés ci-dessus, le mandant devra être avisé dans les meilleurs délais, et au plus tard dans les six mois de la substitution, de la cession ou de la location gérance du fonds de commerce.

Le mandant aura la faculté de résilier le présent mandat dans le mois qui suivra la réception de la lettre l'avisant de l'événement. S'il use de cette faculté, le mandant devra faire connaître sa décision au nouveau mandataire ou au mandataire substitué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation prendra effet un mois après réception de ladite lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

6 - GARANTIE FINANCIÈRE - RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE - COMPTE BANCAIRE

Le mandataire bénéficie d'une garantie financière dont le montant est affiché dans ses locaux ainsi que d'une assurance couvrant les risques de la responsabilité civile professionnelle.

Les fonds détenus dans le cadre de son mandat seront versés au compte courant bancaire - ou postal - ouvert au nom du mandataire et seront garantis pour leur montant.

Les éventuels produits financiers versés au titulaire du compte lui resteront acquis, les honoraires tenant expressément compte de cette disposition.

7 - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions qui lui sont confiées par le présent contrat. Ces informations sont accessibles à l'agence, à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), et s'agissant des informations relatives au(x) bien(s) objet(s) du présent contrat, à des partenaires commerciaux. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, le mandant bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui le concernent. Pour exercer ce droit, le mandant peut s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus, ou à la FNAIM, aux coordonnées suivantes : FNAIM - Département Qualité 129 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris.

Fait et signé en deux originaux.

Mots nuls...
Lignes nulles...

A Marseille, le

LE MANDANT
«Lu et approuvé - Bon pour mandat»

LE MANDATAIRE
«Lu et approuvé - Mandat accepté»

KAUFMAN & BROAD
35 Quai du Lazaret – Le SILO
CS 30010- 13304 MARSEILLE cedex2

NOTICE DESCRIPTIVE

(Prévue par l'article R 261.13 du CCH suivant l'arrêté du 10 mai 1968)

MARSEILLE 10^{ème}

«LE 18 »

CŒUR CAPELETTE

Rue Alferd Curtel
13010 MARSEILLE

ENSEMBLE IMMOBILIER DE 339 LOGEMENTS COLLECTIFS

**CETTE NOTICE S'APPLIQUANT AUX LOGEMENTS DES BATIMENTS A-B-C-D-E
(293 LOGEMENTS)**

- CHAPITRE 1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE
- CHAPITRE 2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS
- CHAPITRE 3 - ANNEXES PRIVATIVES
- CHAPITRE 4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE
- CHAPITRE 5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

La présente opération « LE 18 », située 34 Rue Alfred Curtel – 13010 Marseille, est un ensemble immobilier comprenant 339 logements collectifs / 5 locaux commerciaux.

D'autre part, ce programme sera conforme :

- Au Label BBC Effinergie
- à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA),
- à la norme électrique C 15-100,
- à la réglementation d'accessibilité des bâtiments d'habitation

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. Fouilles

Fouilles en pleine masse pour exécution du sous-sol, avec pompage pour épuisement des eaux pendant les travaux.

Fouilles en rigoles ou en puits pour fondations.

Enlèvement des terres excédentaires.

Traitement des terres selon préconisation des études environnementales.

1.1.2. Fondations

Fondations suivant les résultats de l'étude de sol, pieux, puits, inclusions, radiers, semelles filantes ou isolées.

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1.1. Murs du sous-sols

Murs périphériques en parois spéciales ou béton armé banché suivant prescription des études de sol et de structure.

Des entrées d'eaux ponctuelles seront admises conformément au DTU 14.1

« Structure relativement étanche »

Selon étude hydrogéologique, mise en place d'un revêtement de cuvelage intérieur ou extérieur.

1.2.1.2. Murs de refends

Voiles en béton armé d'épaisseur suivant étude de structure, coffrage courant pour faces destinées à rester apparentes ou maçonneries d'agglomérés.

1.2.2. Murs de façades

Réalisés en béton banché ou murs en maçonnerie, y compris doublage intérieur par panneau composite isolant, polystyrène ou équivalent, épaisseur suivant calculs thermiques & acoustiques.

Les façades seront revêtues d'un enduit hydraulique ou PRE ou peinture. Elles pourront être traitées localement, de finitions ou de matériaux différents.

1.2.3. Murs pignons

Idem article 1.2.2.

1.2.4. Murs mitoyens

Idem article 1.2.2.

1.2.5. Murs extérieurs divers (loggias - séchoirs)

Idem article 1.2.2.

1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Voiles en béton armé ou murs en maçonnerie, d'épaisseur suivant étude de structure.

1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs

Entre locaux privatifs contigus :

Voiles en béton armé de 18 cm d'épaisseur minimum, avec parements soignés ou murs en maçonnerie de 20 cm d'épaisseur minimum, ou complexe de plaques de plâtres et ossatures métalliques avec matelas de laine minérale incorporé.

Suivant destination, doublages éventuels par complexe isolant thermique ou acoustique, d'épaisseur suivant réglementation en vigueur.

Entre locaux privatifs et parties communes :

Voiles en béton armé de 18 cm d'épaisseur minimum ou murs en maçonnerie de 20 cm d'épaisseur minimum, ou complexe de plaques de plâtres et ossatures métalliques avec matelas de laine minérale incorporé.

Suivant destination, doublages éventuels par complexe isolant thermique ou acoustique, d'épaisseur suivant réglementation en vigueur.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Dallage sur terre plein

Dallage flottant en béton armé sur terre plein, surfacé, coulé sur forme en sablon compacté avec interposition d'un film d'étanchéité en polyane destiné à éviter les remontées d'humidité.

Suivant la nature du sol, remplacement du dallage flottant par une dalle portée en béton armé ou par un radier en béton armé.

Suivant étude hydrogéologique, mise en place d'un cuvelage intérieur ou extérieur ou de cheminées de décompression.

1.3.2. Planchers des logements

Planchers sur étage courant :

Dalle pleine en béton armé d'épaisseur suivant calculs de structure et normes en vigueur. Aspect soigné en sous-face destiné à recevoir une peinture.

Flocage thermique en sous-face de dalle dans le sous-sol et des locaux non chauffés, ou panneaux isolants en laine minérale.

Surfaçage courant et interposition d'un matériau absorbant acoustique préalablement à la pose du carrelage.

Plancher sous terrasses:

Idem planchers sur étage courant.

Isolation thermique au droit des locaux chauffés en panneaux de mousse polyuréthane ou polystyrène posés sous l'étanchéité.

1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, techniques, entrées, circulations et locaux chauffés

Idem article 1.3.2. planchers sur étage courant.

1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Idem article 1.3.2. planchers sur étage courant.

Isolation par chape thermique ou par projection de laine de roche ou par panneaux en fibres minérales en sous-face, recouverts ou non de plaques de plâtre, suivant destination.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1. Entre pièces principales

Plaques de plâtre associées à une structure alvéolaire type « PLACOPAN » ou équivalent, d'épaisseur 50 mm.

1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service

Idem article 1.4.1.

1.5. ESCALIERS

1.5.1. Escaliers

Escaliers des parties communes en béton armé préfabriqué ou coulé en place.

1.5.2. Escaliers de secours

Idem article 1.5.1.

1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Néant.

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux

Dans les pièces humides, ventilation mécanique par conduits souples ou métalliques disposés dans les gaines techniques des logements, reliés à un groupe d'extraction collectif situé en terrasse.

Ventilation mécanique du parc de stationnement fermé.

Ventilation mécanique du local poubelles selon situation.

1.6.3. Conduits d'air frais

Arrivée d'air frais par entrées d'air situées en façades ou dans les menuiseries des pièces sèches.

Amenée d'air frais naturel dans le parc de stationnement fermé.

1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie

Néant.

1.6.5. Ventilation haute de chaufferie

Néant.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Descentes intérieures ou extérieures en P.V.C.

1.7.2. Chutes d'eaux usées

Descentes intérieures en P.V.C.

1.7.3. Canalisations en sous-sol

Canalisations en P.V.C., des divers réseaux, en sous-face du plancher haut du parc de stationnement et en fond de places de parking.

1.7.4. Branchements aux égouts

Evacuations sur réseau urbain suivant instructions des Services Techniques de la Ville.

1.8. TOITURES

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

Sans objet.

1.8.2. Etanchéité et accessoires

Pour les terrasses situées au-dessus des locaux chauffés, étanchéité par complexe multicouche élastomère, avec isolation thermique.

Protection des terrasses et loggias accessibles : étanches par dalles teintées et finition au choix de l'architecte, posées sur plots.

Protection des terrasses inaccessibles : par gravillons ou terrasses végétalisées selon projet de l'architecte ou système auto-protégé. Certaines terrasses pourront également recevoir également des panneaux solaires destinés à l'eau chaude sanitaire

1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Sortie en toiture terrasse des ventilations primaires de chute.

Souche maçonnée pour la ventilation haute du parking.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales (Séjour, chambres et placards attenants)

Carrelage en grés émaillé de chez SALONI format 30x30 ou équivalent selon gamme proposée par Kaufman & Broad
Pose scellée sur matériau absorbant acoustique.
Plinthes assorties suivant fournisseur.

2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service (Cuisine, salle de bains, salle d'eau et wc)

Idem article 2.1.1

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements

Idem article 2.1.1

2.1.4 Sols des, loggias, terrasses

Terrasses accessibles étanchées et loggias : dalles sur plots en béton finition et coloris au choix de l'architecte.

2.2. REVETEMENTS MURAUX (Autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service (Salle de bain et salle d'eau)

Faïences à hauteur d'huissier au droit de la baignoire et de la douche.
Coloris suivant gamme BLEUE d'échantillons Kaufman & Broad.
Tablier de baignoire faïencé.

2.2.2. Revêtements muraux dans les autres pièces

Néant.

2.3. PLAFONDS (Sauf peintures, tentures)

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

Dalle en béton armé, destinée à recevoir une peinture, en étage courant.
Localement, pour masquer des dévoiements de canalisations, certaines pièces intérieures reçoivent un faux-plafond ou un caisson suspendu en plaques de plâtre suivant réglementation acoustique en vigueur.

2.3.2. Plafonds des séchoirs à l'air libre

Sans objet.

2.3.3. Plafonds des loggias

Dalle en béton armé destinée à recevoir une peinture, teinte au choix de l'Architecte.

2.3.4. Sous-face des Terrasses

Idem 2.3.3

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales

Fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française, en P.V.C blanc.
Double vitrage isolant d'une épaisseur suivant études thermique et acoustique.

Seuils de portes fenêtres en fonction des relevés d'étanchéité et des réglementations techniques.

2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service

Idem article 2.4.1.

2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

2.5.1. Pièces principales (Séjour et chambres) et de service (Cuisine et salle de bains)

Volets roulants avec lames en P.V.C, localisation suivant plans.

Manœuvre individuelle par tringle.

Volets battants ou coulissants en bois ou pvc, traitement et finition au choix de l'Architecte, localisation suivant plans.

Pas d'occultation prévue sur châssis de salle de bains et/ou salle d'eau

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. Huisseries et bâtis

Huisseries métalliques pour toutes les portes intérieures.

2.6.2. Portes intérieures

Portes isoplanes lisses à recouvrement, à âme alvéolaire finition pré-peintes ou laqué usine. Quincaillerie alu de chez SOFOC ou équivalent.

Serrure bec de canne à mortaiser.

Serrure à condamnation pour salles de bains, salles d'eau et wc.

Clef sur toutes les portes de chambres.

Butées de portes.

2.6.3. Impostes en menuiseries

Néant.

2.6.4. Portes palières

Porte palière isolante en bois à âme pleine, un vantail, destinée à être peinte.

Ferrage par paumelles anti-dégondables.

Seuil à la suisse et joint au pourtour pour isolation phonique et étanchéité à l'air.

Serrure encastrée 3 points classe A2P*, avec 3 clefs par logement sur organigramme.

Poignées extérieure et intérieure, finition chromée ou aluminium au choix de l'architecte

Butée de porte.

2.6.5. Portes de placards

Façades de placard coulissantes toute hauteur, finition lisse en mélaminé blanc dans la gamme du fabricant suivant plans.

Pour une largeur de placard inférieure ou égale à 100 cm, porte pivotante, toute hauteur.

2.6.6. Portes de locaux de rangements (dressings, celliers)

Idem article 2.6.2.

2.6.7. Moulures et habillages

Néant.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1. Garde-corps et barres d'appui

Garde-corps des balcons et barres d'appuis selon plans de façades, en serrurerie peinte ou laquée d'usine, teinte au choix de l'Architecte.

Mains-courantes et garde-corps métalliques peints sur escaliers des parties communes, teinte au choix de l'Architecte.

2.7.3. Ouvrages divers

Séparatifs pare-vues sur les loggias et terrasses accessibles suivant plans, nature et finition selon choix de l'Architecte.

2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.8.1. Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1. Sur menuiseries

Sur menuiseries P.V.C. : Néant.

2.8.1.2. Sur fermetures et protections

Sur volets P.V.C. : Néant.

Sur volets bois : Lazure ou peinture au choix de l'architecte.

2.8.1.3. Sur serrurerie

Brossage et application de deux couches de peinture anti-corrosion ou laquée d'usine, teinte au choix de l'architecte.

2.8.1.4. Sur sous-faces et rives des balcons

Deux couches de peinture pour extérieur, teinte au choix de l'Architecte.

2.8.2. Peintures intérieures

2.8.2.1. Sur menuiseries

Sur menuiseries P.V.C. : Néant.

Sur menuiseries bois : Impression et deux couches de peinture acrylique blanche, satinée ou mate suivant destination.

2.8.2.2. Sur murs

Pièces sèches et cuisine ouverte sur séjour : Préparation et revêtement en enduit de type gouttelette fine écrasée.

Pièces humides : Pour les zones non faïencées, préparation et revêtement en peinture blanche satinée sur enduit gouttelette fine écrasée.

2.8.2.3. Sur plafonds

Pièces sèches et cuisine ouverte : Préparation et revêtement en peinture gouttelette fine projetée.

Pièces humides : Peinture satinée sur revêtement gouttelette fine projetée.

2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers

Peinture acrylique blanche satinée sur parties apparentes des canalisations.

2.8.3. Papiers peints

Néant.

2.8.4. Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.)

Néant.

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. Equipements ménagers

2.9.1.1. Bloc-évier, robinetterie

Evier en acier inoxydable, avec un bac, un égouttoir, sur meuble en mélaminé blanc avec portes.
Robinetterie mitigeuse.

2.9.1.2. Appareils et mobilier

Néant.

2.9.1.3. Evacuation des déchets

Néant.

2.9.1.4. Armoire sèche-linge

Néant.

2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1. Distribution d'eau froide

Colonnes montantes en P.V.C. pression avec robinet d'arrêt et manchette pour pose ultérieure d'un compteur individuel.
Distribution intérieure en tube cuivre ou P.E.R., apparente ou encastrée dans le plancher pour l'alimentation en eau froide des appareils sanitaires à partir des colonnes montantes.

2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage

Eau chaude sanitaire type solaire collective (panneaux solaires thermiques en toiture avec ballon de stockage) et appoint par chaudière collective gaz ou équivalent.
Distribution idem 2.9.2.1

2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle

Sans objet.

2.9.2.4. Evacuations

Réseaux collecteurs apparents en P.V.C.

2.9.2.5. Distribution du gaz

La chaufferie gaz (située au RDC) sera alimentée par un réseau souterrain et en apparent dans le sous-sol et pourra traverser les parkings sous-sol privatif en fonction des impératifs techniques.

2.9.2.6. Branchements en attente

Pour les studios : 1 branchement en attente pour machine à laver sous l'évier.
Pour les 2 pièces et plus : 2 branchements en attente pour machines à laver le linge et machine à laver la vaisselle sous l'évier de la cuisine. (Le branchement de la machine à laver le linge pourra être situé dans la salle de bains selon plan).

2.9.2.7. Appareils sanitaires

Baignoire blanche, en acier émaillé de 1,70 x 0,70 m (ou 1,60 x 0,70 m suivant plans), type CONTESA de chez ROCA ou CASSIA de chez SMAVIT ou équivalent, suivant plans.

Bac à douche en céramique blanc, type ATLAS de chez ROCA ou ODEON de chez JACOB DELAFON ou équivalent, suivant plans.

Lavabo sur colonne en porcelaine blanche, type POLO de chez ZOOM ou BRIVE 2 de chez JACOB DELAFON ou équivalent, suivant plans.

Cuvette et réservoir de WC en grés émaillé blanc, type POLO de chez ZOOM ou BRIVE 2 de chez JACOB DELAFON ou équivalent, avec abattant double en P.V.C. blanc.

2.9.2.8. Robinetterie

Mitigeur avec disques céramiques de type POLO de chez ZOOM ou équivalent.

2.9.2.9. Accessoires divers

Flexible et douchette avec support mural pour baignoire dans la salle de bain.

Flexible, douchette et barre de douche dans la salle d'eau.

Robinet de puisage pour les terrasses étanchées situées en dernier étage.

2.9.3. Equipements électriques

2.9.3.1. Type d'installation

Courant monophasé 220 volts.

Installation conforme à la norme NF C 15-100..

2.9.3.2. Puissance à desservir

Suivant besoins et recommandations du fournisseur d'électricité.

Comptage pour chaque logement situé dans gaine

Tableau d'abonné type semi-encasté avec portillon.

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

Petit appareillage électrique blanc type ALCYON de chez Alombard ou équivalent.

Entrée :

- 1 point lumineux (ou sortie de fils) commandé par simple allumage
- 1 prise 16 A+T
- 1 sonnette
- 1 combiné interphone

Cuisine :

- 1 point lumineux et 1 sortie de fil commandés par double interrupteur
- 1 sortie de fil en applique (pour hotte ou appareil de classe II non fournis)
- 1 boîte de connexion de 32 A+T
- 3 prises 16 A+T pour four, lave-vaisselle et lave-linge (cette dernière peut être prévue dans la salle de bain suivant plans)
- 6 prises 10 A+T, dont 4 au-dessus du plan de travail et 1 à proximité de l'interrupteur 1 prise téléphonique type RJ 45

Dégagement :

- 1 point lumineux (ou sorties de fils) commandés sur simple allumage ou en va-et-vient
- 1 prise 16 A+T

We :

- 1 sortie de fil en applique au-dessus de la porte ou centre au plafond
- 1 prise 16 A+T à proximité de l'interrupteur

Salle de bain et (ou) salle d'eau :

- 1 sortie de fil en plafond et 1 sortie de fil en applique au dessus du lavabo sur double interrupteur
- 1 prise 16 A+T en hauteur
- 1 prise 16 A+T à proximité de l'interrupteur
- Liaisons équipotentielle de huisseries et canalisations

Séjour :

- 1 point lumineux sur simple allumage ou en va-et-vient, suivant surface
- 5 prises 16 A+T dont 1 à proximité de l'interrupteur
- 1 prise téléphone type RJ 45
- 1 prise TV/FM

Chambres :

- 1 point lumineux sur simple allumage
- 3 prises 16 A+T
- 1 prise 16 A+T à proximité de l'interrupteur
- 1 prise téléphonique type RJ 45
- 1 prise TV/FM dans la chambre principale

Dressing, Rangement, Cellier :

- 1 sortie de fil en applique au-dessus de la porte ou point lumineux au plafond

Terrasses et loggias:

- 1 prise étanche et 1 hublot d'éclairage

2.9.3.4. Sonnerie de porte palière

Sonnette de type ronfleur dans le tableau électrique.

2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations

2.9.4.1. Type d'installation

Selon 2.9.4.3

2.9.4.2. Températures intérieures résultant au centre des pièces

19 °C assurée pour la température minimale extérieure de base de -5 °C.

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur

Le chauffage sera assuré selon les résultats de l'étude thermique :

- Soit par panneaux rayonnants SOLIUS de chez ATLANTIC dans toutes les pièces .

Implantation des corps de chauffe suivant étude thermique.

2.9.4.4. Conduits de fumée

Néant.

2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation

Conduits en tôle acier galvanisé ou conduits souples et bouches d'extraction V.M.C dans les pièces humides.

2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais

Bouches de ventilation en façades ou dans menuiseries extérieures des pièces principales.

2.9.5. Equipement Intérieur des placards et pièces de rangement

2.9.5.1. Placards

Pas d'aménagement prévu.

2.9.5.2. Pièces de rangement

Néant.

2.9.6. Equipements de télécommunications

2.9.6.1. Radio - TV

- 1 prise dans le séjour.
- 1 prise dans la chambre principale.

2.9.6.2. Téléphone

Studios :

- 1 prise dans le séjour/chambre.
- 1 prise dans la cuisine.

2 pièces et plus :

- 1 prise dans le séjour.
- 1 prise dans la cuisine.
- 1 prise dans chaque chambre.

2.9.6.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble

Digicode sur grille sur rue.

Commande actionnant la porte du hall depuis le combiné audio situé dans l'entrée des appartements

Clé sur organigramme en combinaison avec la porte d'entrée d'appartement.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES

Néant.

3.2. PARKINGS EN SOUS SOLS

Les places de parking sont réputées non boxables, sauf décision des copropriétaires lors d'une assemblée générale après obtention de la conformité du permis de construire et sous réserve de garantir le bon fonctionnement de la ventilation du parking et les accès aux tampons de visite.

Des entrées d'eaux ponctuelles sur les parois extérieures pourront être admises

Le parking est susceptible d'être inondable sur toute ou partie de sa superficie.

3.2.1. Murs et cloisons

Voiles en béton armé ou maçonnerie d'agglomérés, destinés à rester bruts.

3.2.2. Plafonds

Béton armé destiné à rester brut.

Certaines zones situées sous des parties habitables recevront une isolation thermique en sous-face de plancher.

3.2.3. Sols

Dallage en béton armé, surfacage courant destiné à rester brut.

Numérotage et marquage au sol des emplacements de stationnement en peinture spéciale.

3.2.4. Porte d'accès

L'accès aux parkings en sous-sol est équipée d'une grille sur rue et d'une porte métallique motorisées automatiques commandées par émetteur (1 par place). Cette grille et cette porte dessert également l'accès à tous les stationnements.

3.2.5. Ventilation

Ventilation mécanique par gaines avec prises d'air et rejets sur l'extérieur, conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.6. Equipement électrique

Eclairage par luminaires avec tubes fluorescents, commandés par détecteurs de mouvements, conformément à la réglementation en vigueur.

Eclairage automatique du parc de stationnement à l'ouverture de la porte d'accès véhicule.

Eclairage de sécurité réglementaire.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

4.1.1. Sols

Carrelage en grés cérame de dimensions 45 x 45 cm ou 30 x 60 cm suivant plan de décoration, dans le sas du hall, pose collée.

Mise en place d'un tapis essuie-pieds au droit de la première porte du sas.

4.1.2. Parois

Peinture ou revêtement décoratif selon plan de décoration.

4.1.3. Plafonds

Faux-plafond en plaques de plâtre avec 2 couches de peinture acrylique, finition mate.

4.1.4. Eléments de décoration

Miroir selon plan de décoration.

4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Sas d'entrée composé d'une grille en ferronnerie sur la rue et d'ensemble en acier laqué vitré, fermeture par ventouses électromagnétiques.

Commande par digicode pour la grille extérieure sur rue et par platine vidéophone pour la porte intérieure.

4.1.6. Boîte aux lettres et à paquets

Ensemble de boîtes aux lettres situé dans le sas ou le hall de dimensions suivant normes de La Poste.

4.1.7. Tableau d'affichage

A proximité de l'ensemble de boîtes aux lettres.

4.1.8. Chauffage

Néant.

4.1.9. Equipement électrique

Spots dans faux plafond ou appliques décoratives, commandés par détecteurs de présence.

4.2. CIRCULATIONS DES COULOIRS ET ETAGES

4.2.1. Sols

Au rez-de-chaussée et étages : Le sol sera revêtu de moquette, avec plinthes assorties .

4.2.2. Murs

Peinture ou enduit décoratif suivant plan de décoration.

4.2.3. Plafonds

Peinture goutelette fine.

4.2.4. Eléments de décoration

Néant.

4.2.5. Chauffage

Néant.

4.2.6. Portes

Portes pleines coupe-feu ou pare-flammes suivant réglementation, finition peinture.

4.2.7. Equipement électrique

Appareils décoratifs ou plafonniers commandés par détecteurs de présence ou minuterie.
Une prise de courant « entretien » par niveau, située dans la gaine palière.

4.3. CIRCULATIONS DU SOUS-SOL

4.3.1. Sols

Sols en béton des circulations, des sas et des marches d'escaliers couverts, finition brute.

4.3.2. Murs

En béton ou maçonneries, finition brute.

4.3.3. Plafonds

En béton, finition brute.

4.3.4. Portes d'accès

Dito 3.2.4.

4.3.5. Rampes d'accès pour véhicules

En béton brut, finition balayé.

4.3.6. Equipement électrique

Luminaires commandés par boutons poussoirs lumineux sur minuterie.
Eclairage de sécurité réglementaire.

4.4. CAGES D'ESCALIERS

4.4.1. Sols des paliers

En béton surfacé, finition peinture de sol.

4.4.2. Murs

En béton ou maçonneries, finition enduit projeté type « Bagar » ou équivalent.

4.4.3. Plafonds

En béton, finition enduit projeté type « Bagar » ou équivalent.

4.4.4. Escaliers (marches, contre-marches)

Marches et contre-marches en béton surfacé, finition peinture de sol.
Sous-face en béton, finition enduit projeté type « Bagar » ou équivalent.
Mains courantes, finition peinture, teinte au choix de l'Architecte.

4.4.5. Chauffage, ventilation

Néant.

4.4.6. Eclairage

luminaires au plafond commandés par boutons poussoirs sur minuterie.

4.5. LOCAUX COMMUNS

4.5.1. Garages à bicyclettes,

Un emplacement pour vélos et deux roues situé au sous-sol.
Dallage du sol en béton brut.
Murs en voiles béton armé ou maçonneries, finition brute.
Sous-face de plancher haut en béton, finition brute.

Eclairage par hublot commandé par interrupteur temporisé.

4.5.2. Buanderie collective

Néant.

4.5.3. Séchoir collectif

Néant.

4.5.4. Locaux de rangement et d'entretien

Néant.

4.5.5. Locaux sanitaires

Néant.

4.6. LOCAUX SOCIAUX

Néant.

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1. Local de réception des ordures ménagères

Un local poubelles situé au rez-de-chaussée de chaque bâtiment.
Dallage du sol en béton armé, finition carrelage de sol.
Murs en voiles de béton armé ou maçonneries, finition faïencée hauteur 1.20 m en périphérie.
Porte d'accès en bois à âme pleine, condamnation par serrure, finition peinture.

Eclairage par hublot étanche commandé par interrupteur temporisé.
Robinet de puisage et siphon de sol.

4.7.2. Chaufferie

La chaufferie collective gaz sera alimentée par un réseau souterrain et apparent dans le sous-sol et pourra traverser les parkings sous-sols privés en fonction des impératifs techniques.

4.7.3. Sous-station de chauffage

Néant.

4.7.4. Local des surpresseurs

Néant.

4.7.5. Local transformateur ERDF

Local intégré au bâtiment, répondant aux exigences ERDF, selon demande des services concernés.

4.7.6. Local machinerie d'ascenseur

Machinerie « embarquée », dans la gaine ascenseur.

4.7.7. Local ventilation mécanique

Extracteur situé sur terrasse inaccessible.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS - MONTE-CHARGES (Sans Objet)

Ascenseur pour 13 personnes maximum

Charge utile 1000 kg.

Vitesse 1 m/s minimum.

Portes palières automatiques, deux vantaux à ouverture latérale, en acier inox à rez-de-chaussée et à peindre (teinte au choix de l'Architecte) dans le sous-sol et en étages.

Sol : dito revêtement de sol du hall du rez-de-chaussée.

Eléments de décoration de la cabine : parois dans gamme du fabricant, éclairage de sécurité, faux-plafond partiel, miroir, main courante.

Liaison phonique entre la cabine et une société de surveillance.

Contrôle d'accès aux sous-sols dans la cabine d'ascenseur par clé ou digicode

5.2. TELECOMMUNICATIONS

5.2.1. Téléphone

Depuis le réseau public, distribution dans les gaines techniques palières.

Raccordement aux prises des logements.

5.2.2. Antennes TV et radio

Antenne hertzienne collective compatible à la réception de la TNT (décodeur à charge de l'acquéreur).

Depuis l'antenne collective, distribution par fourreaux encastrés dans les dalles jusqu'aux prises TV/FM des logements.

Les logements pourront être raccordés ultérieurement au réseau de télédistribution câblé opérationnel dans la Ville, selon possibilités. Abonnement à la charge des copropriétaires.

5.3. RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATIONS DES ORDURES MENAGERES

Un local poubelles pour le tri sélectif décrit à l'article 4.7.1.

5.4. VENTILATION DES LOCAUX

Idem article 1.6.2. et 3.2.5.

5.5. ALIMENTATION EN EAU

5.5.1. Comptages généraux

Depuis le branchement d'eau sur la rue, comptage d'eau froide dans local technique ou citerneau extérieur, selon prescriptions de la Ville.

5.5.2. Colonnes montantes

En acier galvanisé ou P.V.C. pression, dans les gaines techniques palières.

5.5.3. Branchements particuliers

Sur colonnes montantes situées dans les gaines techniques palières, avec robinet de barrage, y compris manchette en attente pour pose ultérieure d'un compteur divisionnaire (fourniture, pose, entretien et relevé à la charge de la copropriété)

5.6. ALIMENTATION EN GAZ

Selon mode de production du chauffage.

5.7. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.7.1. Comptages des services généraux

Dans gaine technique palière ou local technique spécifique suivant exigences ERDF.

5.7.2. Colonnes montantes

Dans gaines techniques palières.

5.7.3. Branchements et comptages particuliers

Compteurs électriques installés par le concessionnaire dans les tableaux d'abonnés des logements, avec un système de téléreport.

Alimentation du disjoncteur situé dans chaque logement.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

Jardin d'agrément inaccessible en cœur d'îlot. Installation d'un portillon d'accès pour la société d'entretien.

6.1. VOIRIE

6.1.1. Voirie d'accès

Les accès et sorties se feront à partir de voies publiques, réalisées par l'aménageur de la ZAC.

6.1.2. Trottoirs

Idem.

6.1.3. Parkings visiteurs

Sans objet.

6.2. CIRCULATIONS DES PIETONS

6.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours

Sans objet.

6.3. ESPACES VERTS

6.3.1. Aires de repos

Néant.

6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Les espaces verts seront réalisés conformément au plan d'aménagement de l'architecte et au plan d'espaces verts du Permis de construire

6.3.3. Engazonnement

Engazonnement, suivant saison, des espaces plantés, communs et à usage privatif selon le projet de l'architecte.

6.3.4. Arrosage

Arrosage automatique.

6.3.5. Bassins décoratifs

Néant.

6.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Néant.

6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Appliques décoratives commandées par crépusculaire et sur horloge.

6.5.2. Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres

Appliques décoratives ou spots dans le faux plafond sous le porche.
Eclairage commandé par crépusculaire ou sur horloge, suivant destination.

6.6. CLOTURES

6.6.1. Sur rue

Grille pour accès aux entrées d'immeubles avec portillon équipé de digicode

6.6.2. Avec les propriétés voisines

Sans objet.

6.6.3. Entre jardins à usage privatif à rez-de-chaussée

Sans objet.

6.7. RESEAUX DIVERS

6.7.1. Chauffage Urbain

Néant.

6.7.2. Gaz

Selon mode de production du chauffage.

6.7.3. Eau

Branchement sur réseau public sous voirie et alimentation à partir du compteur général.

6.7.4. Electricité

Desserte pour usage tout électrique depuis le poste de transformation, avec coffret de coupure en limite de propriété, suivant exigences ERDF.

6.7.5. Postes d'incendie, extincteurs

Extincteurs dans le parc de stationnement suivant réglementation en vigueur.
Poteau ou bouche incendie normalisé sur voie publique selon la demande des services de secours.

Un bac à sable installé à chaque niveau de parking, équipé d'un seau et d'une pelle.

6.7.6. Egouts

Raccordements à l'égout public suivant les prescriptions de la Ville.

6.7.7. Epuration des eaux

Fosse à hydrocarbures dans le parc de stationnement enterré.

Bassin de rétention en cœur d'îlot, dimensionnement suivant calcul de Maître d'œuvre.

6.7.8. Télécommunications

Raccordement sur réseau public depuis chambre de tirage Télécom.

6.7.9. Drainage du terrain

Néant.

NOTA : *La société peut apporter des modifications, admises de plein droit, de prestations, de structure, d'agencements intérieurs et extérieurs, dans le but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'opération, ou en cas de force majeure légitime, notamment :*

- *en cas de réglementation administrative contraignante,*
- *en cas de faillite d'entreprise ou de fournisseur,*
- *en cas de défaut ou retard d'approvisionnement,*
- *en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier,*
- *si des impossibilités techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition.*

En outre, l'acquéreur ne pourra en aucun cas réclamer l'une des prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où les matériels et matériaux de remplacement fournis par le constructeur sont de qualité équivalente. De même, il est précisé que les cotes et surfaces mentionnées dans la présente notice et sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction et que la société pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

L'implantation des équipements ou appareils est par ailleurs mentionnée dans la présente notice et figurée sur les plans à titre indicatif. Les retombées, soffites et faux plafonds sont représentés sur les plans à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer en fonction d'impératifs techniques. Les canalisations et convecteurs n'y sont pas figurés. Les différentes possibilités de choix de coloris qui seront offertes ne pourront être exercées que dans la limite d'avancement du chantier.

Le parc de stationnement n'est pas soumis à la norme NFP 91.120.

L'acquéreur reconnaît ces clauses comme étant essentielles sans quoi le constructeur n'aurait pas contracté avec lui.

KAUFMAN BROAD

BON DE COMMANDE CUISINE

Programme :

N°Lot :

Nom client :

N°de téléphone :

PRIX DES CUISINES PACKAGES AVEC ELECTROMENAGER 3.950 TTC (hors Eco Taxe)

DESCRIPTIF:

1 sous évier

1 bas four

1 meuble bas

1 meuble sur hotte

2 meubles hauts

Emplacements pour machine(s) et frigo

plan de travail, plinthes et ajustages

1 évier inox une cuve et égouttoir

1 mitigeur chromé

1 crédence inox derrière la cuisson

1 plaque de cuisson vitrocéramique*

1 hotte visièrè*



Façades réalisées en panneaux mélaminé 19 mm avec chants PVC coloris cannelle foncée.

Côtés vus et plinthes assortis au façades.

Caisson blanc

Poignées 212

Plan de travail stratifié coloris marbré beige

*éco-participation hotte = 2€ TTC/éco-participation table de cuisson = 2€ TTC

dessin non contractuel

Pack sous réserve d'étude et de faisabilité technique

Fait à, le

LE RESERVATAIRE

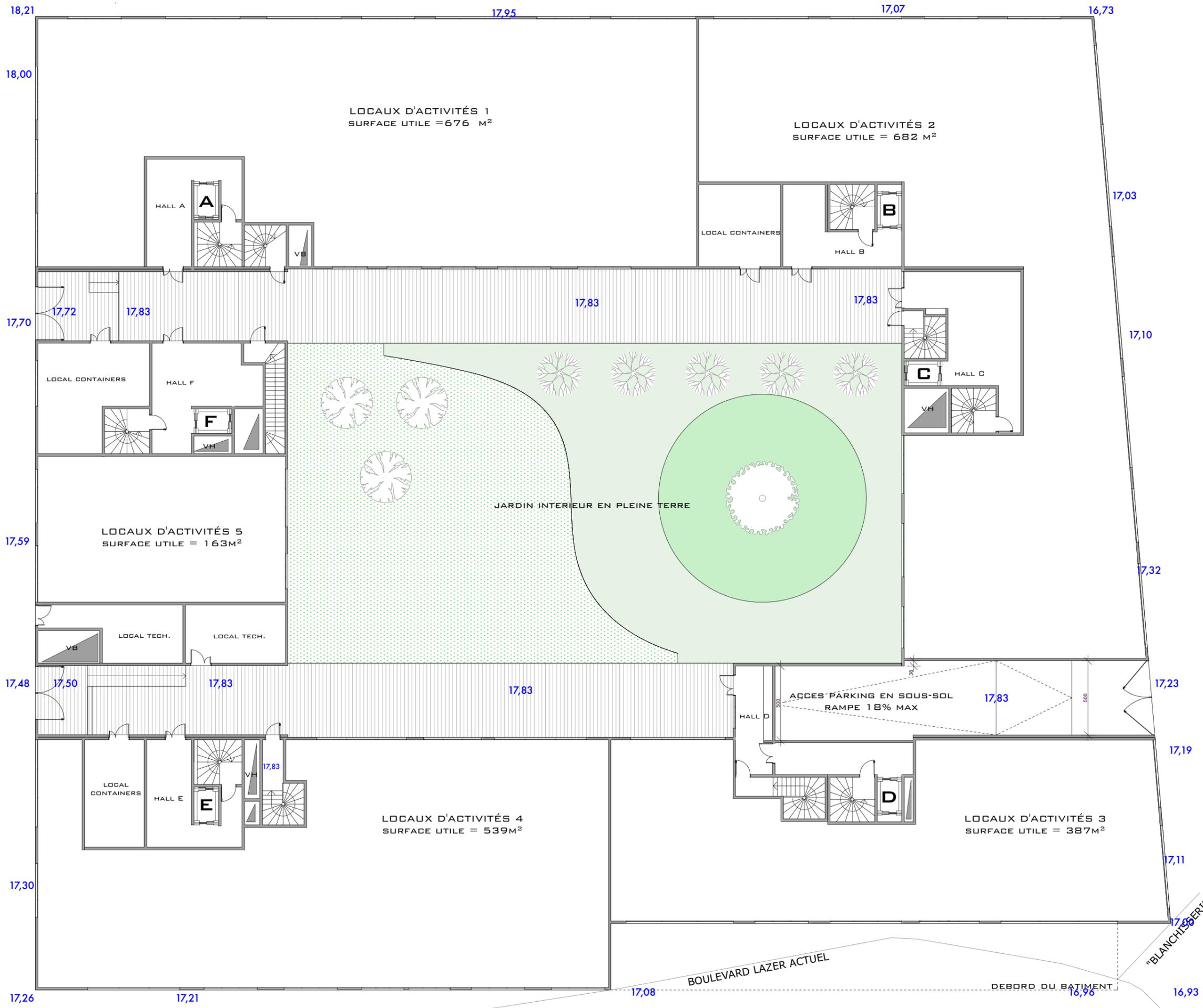
SNC SHOWROOM C/O KAUFMAN & BROAD

LE SILO - 35, QUAI DU LAZARET

CS 30010

13304 MARSEILLE CEDEX 02

TEL : 04 96 17 32 00 FAX : 04 96 17 32 10



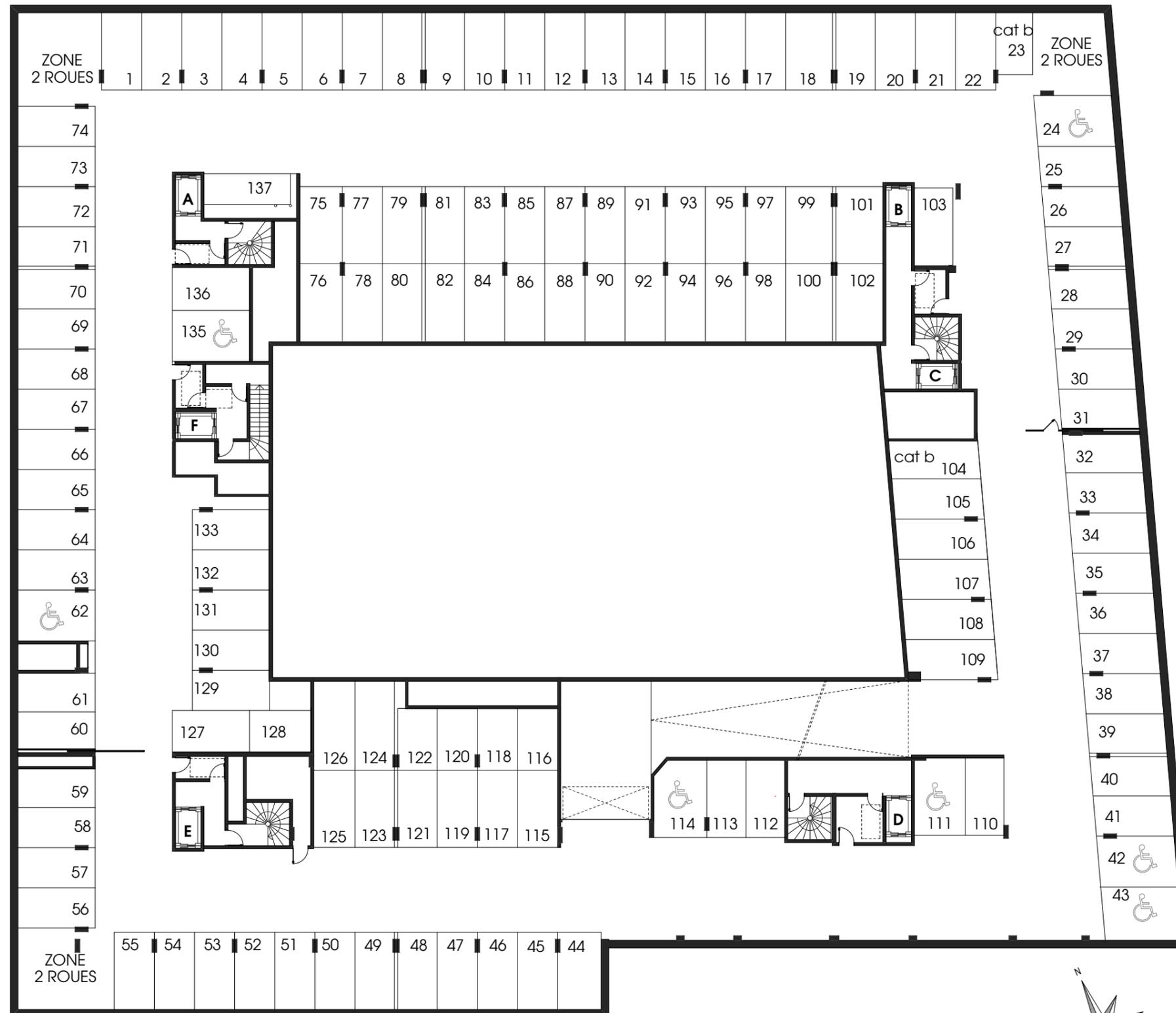
OPERATION:	CONSTRUCTION D'UN ILOT - ILOT 18 Rue A. Curte/Boulevard Lazer ZAC de la Capelette
PHASE:	PERMIS DE CONSTRUIRE
DATE:	29/10/2010
Ech:	1/250
TYPE:	RDC

MAITRE D'OUVRAGE:	KAUFMAN & BROAD MEDITERRANEE Le silo d'arenc 35 quai du lazaret
MAITRE D'OEUVRE:	Atelier MANACORDA
N/Ref :	F/09

" ILOT 18 "

ZAC Capelette - Marseille 13010

PARKING
Sous-sol -1

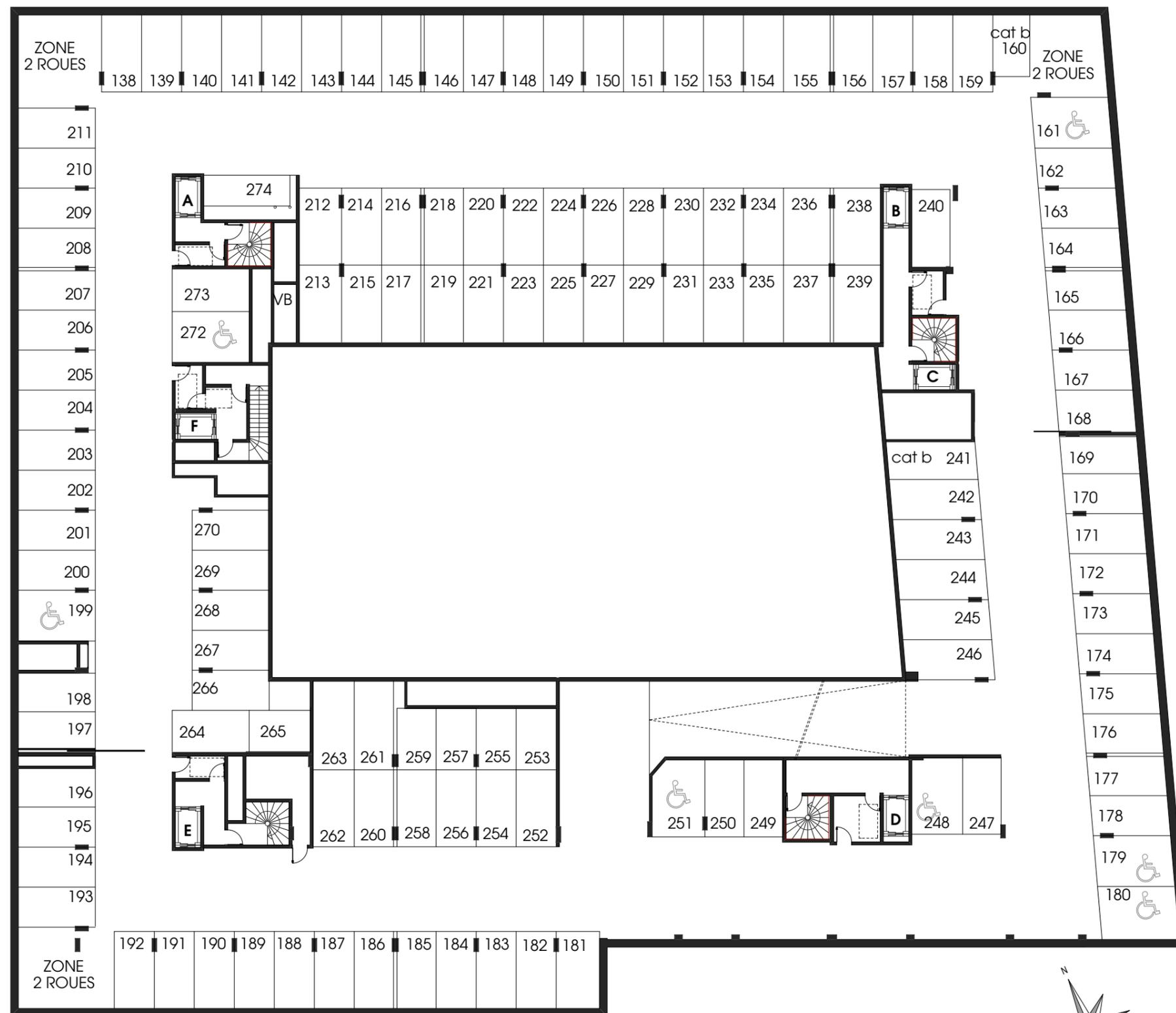


NOTA: Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan, en fonction des nécessités techniques de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces indiquées sont approximatives. Les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations, ballons d'eau chaude, ainsi que l'emplacement des équipements sont figurés à titre indicatif.

" ILOT 18 "

ZAC Capelette - Marseille 13010

PARKING
Sous-sol -2

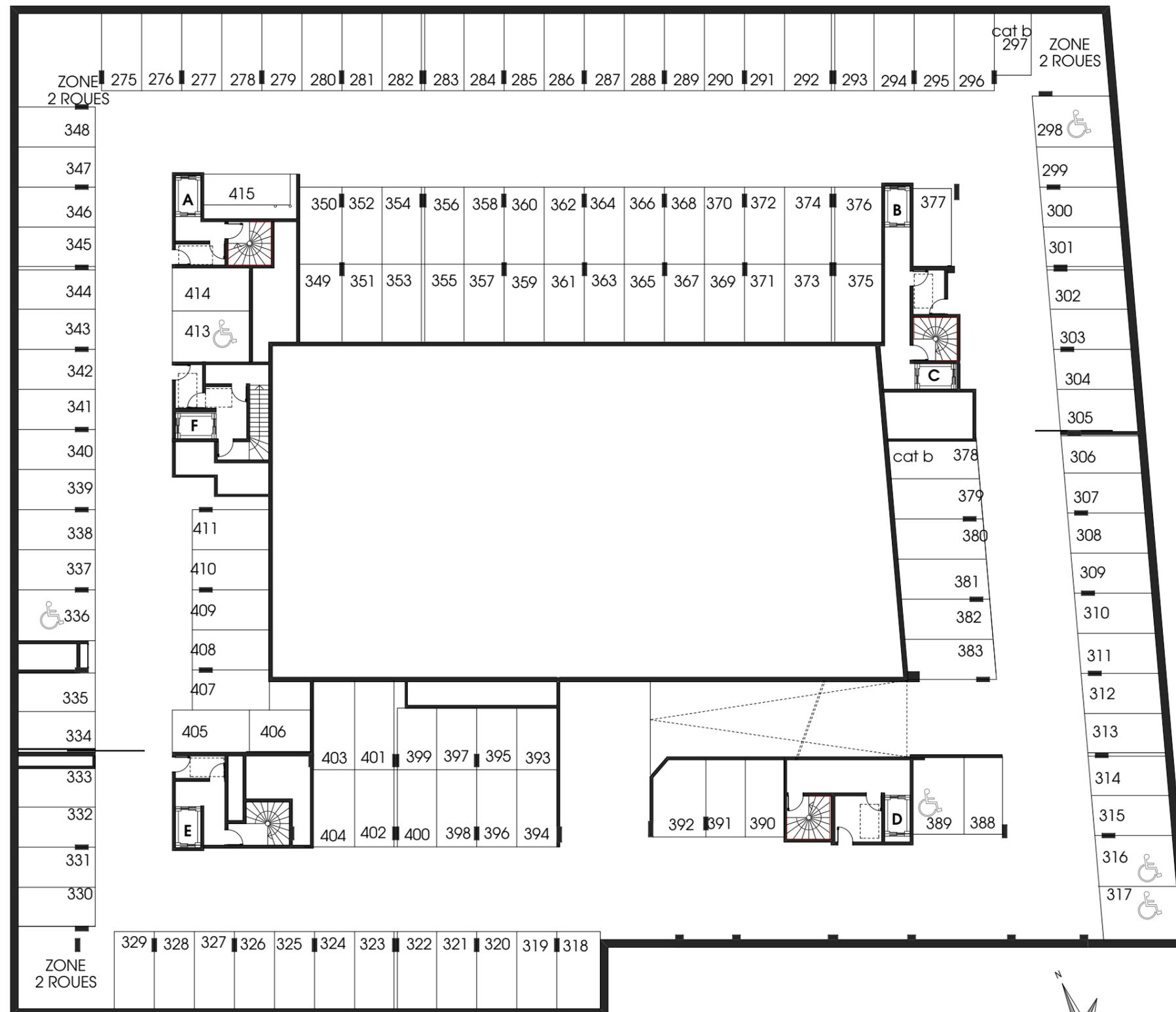


NOTA: Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan, en fonction des nécessités techniques de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces indiquées sont approximatives. Les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations, ballons d'eau chaude, ainsi que l'emplacement des équipements sont figurés à titre indicatif.

" ILOT 18 "

ZAC Capelette - Marseille 13010

PARKING
Sous-sol -3



NOTA: Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan, en fonction des nécessités techniques de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces indiquées sont approximatives. Les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations, ballons d'eau chaude, ainsi que l'emplacement des équipements sont figurés à titre indicatif.

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° 13055-02 du 11 septembre 2009 mis à jour par

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

RUE ALFRED CURTEL
13010 MARSEILLE

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 les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 Zone 5

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

iches synthétiques d'information sur les risques:

:xtrait du zonage réglementaire du PPR "mouvement de terrain" approuvé en date du 29/10/02

'PR "mouvement de terrain" arrêté préfectoral de prescription+ carte de délimitation de la zone à risque

'PR "inondation": arrêté préfectoral de prescription+ carte de l'étude hydrogéomorphologique

'PR "feux de forêt": arrêté préfectoral de prescription+ 2 cartes

'PR "technologique": arrêté préfectoral de prescription+ 1 carte

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom KAUFMAN et BROAD

ayer la mention inutile

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom

ayer la mention inutile

9. Date à MARSEILLE le 12/05/2011

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

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

Quelles sont les personnes concernées ?

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

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

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

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

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

Où consulter les documents de référence ?

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

Qui établit l'état des risques ?

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

Quelles informations doivent figurer ?

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

Comment remplir l'état des risques ?

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

Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

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

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

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

La conservation de l'état des risques

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

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

KAUFMAN BROAD

LE 18 CŒUR CAPELETTE

MARSEILLE 10^e

CALENDRIER PREVISIONNEL D'APPELS DE FONDS

		CUMUL
• Réservation	5%	5%
• Déclaration d'ouverture du chantier	25%	30% juil 2011
• Achèvement Fondations	5%	35% mars 2012
• Achèvement plancher bas RDC	20%	55% mai 2012
• Achèvement plancher bas 2 ^{ème} étage	10%	65% août 2012
• Mise hors d'eau	5%	70% juil 2013
• Achèvement menuiseries extérieures	10%	80% août 2013
• Achèvement cloisons intérieures	10%	90% oct 2013
• Achèvement des travaux	5%	95% déc 2013
• Livraison	5%	100% 4 T 2013

Les appels de fonds sont dus au vu des attestations d'avancement des travaux établies par le Maître d'œuvre.

Il est toutefois précisé que si la signature de l'acte de vente intervient après la réalisation d'un des évènements ci-dessus, la fraction de prix exigible à la signature sera celle prévue en fonction de l'avancement des travaux, telle que déterminée par ledit échéancier.