



CONTRAT DE RÉSERVATION



SOMMAIRE

<i>I – CONDITIONS PARTICULIERES</i>	3
I - 1 - Identification des parties	3
I - 2 - Consistance des biens réservés	5
I - 3 - Délai prévisionnel d'exécution des travaux	5
I - 4 - Délai dans lequel l'offre de vente sera faite au Réservataire	5
I - 5 - Prix de vente	6
I - 6 - Règlement du prix	6
I - 7 - Recours à un crédit	7
I - 8 - Non recours à un crédit	7
I - 9 - Montant du dépôt de garantie	7
I - 10 - Informations sur l'ensemble à construire	8
<i>II – CONDITIONS GENERALES</i>	9
II - 1 - Contrat de réservation	9
II - 2 - Prix des biens réservés	9
II - 3 - Prêts	10
II - 4 - Forme de l'offre de vente et mode de réalisation de la vente	10
II - 5 - Conditions de la vente éventuelle	11
II - 6 - Dépôt de garantie	12
II - 7- Procès-verbal de livraison - Mandat	12
II - 8- Reproduction légales	13
II – 9 Remise de pièces	15
II – 10 Formalités	16



Entre les contractants ci-après identifiés, dénommés le RESERVANT d'une part, et le RESERVATAIRE d'autre part, il est établi le présent contrat de réservation préliminaire à une vente en l'état futur d'achèvement.

EXPOSÉ

Le RESERVANT se propose de réaliser l'opération de construction ci-après détaillée en page du présent contrat.

Le RESERVATAIRE s'est déclaré intéressé et a souhaité que lui soit consentie la réservation ci-après spécifiée.

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES

I - 1 - Identification des parties

Le RESERVANT est :

La SNC BONNEVEINE SUITES INN, Société en nom collectif au capital de 1 500 € dont le siège social est situé 125 Rue Gilles Martinet - 34070 Montpellier immatriculée au RCS de Montpellier sous le N° 515 373 900



Le RESERVATAIRE est :

	MONSIEUR	MADAME *, MADEMOISELLE
NOM		
PRENOMS		
PROFESSION		
ADRESSE		
CP et VILLE		
Téléphone domicile		
Téléphone portable		
Adresse e-mail		
DATE DE NAISSANCE		
LIEU DE NAISSANCE		
NATIONALITE		
REVENUS DU FOYER IMPOSABLE (après abattement)		
NATURE DES REVENUS (SALAIRES, BIC, BNC ...)		

**nom de jeune fille pour Madame*

Nombre d'enfants Mineurs Majeurs

REGIME MATRIMONIAL ADOPTE (s'il y a lieu) :

Date du contrat de mariage :

Nom et adresse du notaire :

Date de mariage :/...../.....

Lieu du mariage :

En cas de divorce ou de séparation de corps :

Date du jugement/...../.....

Tribunal de



I - 5 - Prix de vente

La vente si elle se réalise aura lieu moyennant le prix ferme et définitif de :

En chiffres :€

En lettres :Euros
(TVA incluse au taux de 19,60%).

Ce prix est taxé sur la valeur ajoutée (TVA) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

I - 6 - Règlement du prix

Le prix ci-dessus spécifié sera payable conformément au tableau ci-après :

<u>Stades d'avancement</u>		<u>Cumulé</u>
– à la réservation (dépôt de garantie) :	5 %	5 %
– à la signature de l'acte authentique :	25 %	30 %
– à l'achèvement des fondations :	5 %	35 %
– élévation des murs :	30 %	65 %
– à la mise hors d'eau :	5 %	70 %
– Pose menuiseries intérieures et cloisons en cours :	15 %	85 %
– à la mise hors d'air :	5 %	90 %
– à l'achèvement de la construction :	5 %	95 %
– à la livraison :	5 %	100 %

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 au tableau ci-dessus.

Le solde du prix stipulé payable après la signature de l'acte de vente sera exigible par fractions, conformément au tableau d'échelonnement ci-dessus.

Les fractions du prix 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.



I - 7 - Recours à un crédit

Le RESERVATAIRE déclare qu'il entend faire son affaire personnelle du financement de l'acquisition des biens, objet du présent contrat, sans intervention du RESERVANT. Étant précisé que le RESERVATAIRE se propose de financer l'acquisition des biens objet de la présente réservation, aux moyens :

- de fonds propres, d'un montant de :
- d'un prêt d'un montant de :
- Type de prêt :
(amortissable, in fine, etc)
- Durée du prêtans
- Au taux maximum de :
- Nom de l'établissement prêteur

I - 8 - Non recours à un crédit

Dans le cas où le RESERVATAIRE déclare vouloir financer la présente acquisition sans avoir recours directement ou indirectement à un prêt, il apposera conformément aux dispositions de l'article L. 312-17 alinéa 1 du code de la consommation la mention manuscrite suivante :

« Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement à ma déclaration d'acquitter le prix de mes deniers personnels, je venais à recourir à un prêt pour payer directement ou indirectement ou même partiellement, le prix ci-dessus, je ne pourrais pas me prévaloir des dispositions protectrices de l'emprunteur de la loi du 13 juillet 1979 (art. L. 312-1 et suivants du code de la consommation) ».

Par suite, le présent acte ne sera pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue par l'article 312-16 du code de la consommation.

Mention manuscrite (à recopier par le RESERVATAIRE) :

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

I - 9 - Montant du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est d'un montant de 5% du prix de vente, soit de Euros



I - 10 - Informations sur l'ensemble à construire

a) Programme de construction et permis de construire

1. Le RESERVANT a acquis ou a entrepris d'acquérir un terrain sis à Marseille situé 134 Avenue de Hambourg,
2. Sur ce terrain, le RESERVANT se propose de mettre en œuvre la construction d'une résidence devant, à titre prévisionnel, comprendre : 138 Lots.

b) Situation juridique

L'immeuble dans lequel se trouvent les biens réservés, sera placé sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. À cet effet, il sera établi par le RESERVANT un règlement de copropriété et un état descriptif de division qui seront déposés au rang des minutes du Notaire de l'opération et qui s'imposeront au RESERVATAIRE en cas de réalisation de la vente.

c) Caractéristiques techniques prévisionnelles de la construction

À titre prévisionnel, la nature et la qualité des matériaux et les éléments d'équipement privatifs et collectifs sont indiqués dans la notice technique sommaire dont un exemplaire signé par les parties est joint et annexé à la présente réservation.

d) Délai prévisionnel d'achèvement

L'achèvement de la construction dans laquelle se trouvent les biens réservés est indiqué à titre prévisionnel au I-3 ci-dessus.

L'achèvement s'entend au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation dès lors que seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement permettant une utilisation des biens réservés conforme à leur destination.

Le délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais telles que les intempéries, la grève qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment ou spéciale à l'une ou l'autre des entreprises travaillant sur le chantier, la défaillance, le redressement ou la liquidation judiciaire de l'une ou des entreprises effectuant les travaux, les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquence la suspension ou l'arrêt des travaux, les troubles résultant de mouvements séditionnels ou accidents de chantier.

e) Notaire de l'opération :

Etude de Maître PUJOL – 27 rue Rossini – 06000 NICE



II – CONDITIONS GENERALES

II - 1 - Contrat de réservation

Le RESERVANT, par les présentes établies en application de l'article L. 261-15 et des articles R. 261-25 à R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation, s'engage, en contrepartie d'un dépôt de garantie, à réserver au profit du RESERVATAIRE les biens dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées, à titre prévisionnel, aux présentes, le tout dans les conditions de celles-ci.

II - 2 - Prix des biens réservés

Si elle se réalise, la vente des biens objet de la présente réservation, aura lieu moyennant le prix spécifié à l'article 1.5 ci-dessus. Selon l'option choisie (à cocher), le prix est ainsi défini :

prix de vente comprenant un demi-package

Le prix de vente comprend :

- Les frais, droits et honoraires occasionnés par l'établissement de l'acte authentique au profit de l'acquéreur
- Les frais, droits et honoraires accessoires à l'acte de prêt
- Les frais, droits et honoraires de constitution d'hypothèque, de caution ou de privilège de prêteurs de deniers pris au profit de tous organismes prêteurs.
- Les frais de dossier bancaire relatifs à l'opération (sur justificatif, et plafonnés à 750 €)
- Les frais de procuration (plafonnés à 250 €)
- Les frais d'établissement du Règlement de copropriété et de l'état descriptif de division mentionnés ci-dessus, pour les quotes-parts dans la propriété des parties communes attachées aux biens vendus.

Le prix de vente ne comprend pas :

- Les intérêts intercalaires courant entre la signature de l'acte notarié et la remise des clés du bien.



II - 3 - Prêts

Le RESERVATAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement de l'opération. Il s'oblige à effectuer tout ce qui est nécessaire ou utile à l'obtention du ou des prêts spécifiés à l'article 1.6 ci-dessus. À cet égard, il s'engage à déposer la ou les demandes de prêt dans le délai de quinze (15) jours de la signature de la présente réservation, et s'engage à justifier de ce dépôt auprès du RESERVANT par tout moyen à sa convenance.

Dans le cas où le RESERVATAIRE se verrait refuser le ou les prêts spécifiés ci-dessus, ce dont il devra justifier par lettre émanant du ou des organismes prêteurs, il aura la faculté de notifier au RESERVANT, par lettre recommandée avec avis de réception, qu'il n'entend pas se maintenir dans les liens du contrat. Par suite, le dépôt de garantie lui sera restitué et le RESERVANT reprendra la libre disposition des biens objet du présent contrat.

Toutefois, dans le cas où le RESERVATAIRE ne respecterait pas les engagements qu'il a pris comme il est dit précédemment en vue de l'obtention du ou des prêts, le RESERVANT aura la faculté de poursuivre la réparation de la faute ainsi commise par le RESERVATAIRE.

II - 4 - Forme de l'offre de vente et mode de réalisation de la vente

Pour autant que les conditions permettant la réalisation de l'opération de construction soient réunies, le RESERVANT, dans le délai spécifié à l'article 1.3 ci-dessus, notifiera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, le projet d'acte de vente des biens objet de la présente réservation.

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

Si le RESERVATAIRE ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception lui sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

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

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



II - 5 - Conditions de la vente éventuelle

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

- a) La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R. 261-21 du Code de la construction et de l'habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R. 261-23 du même code.
- b) Le vendeur conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.
- c) La vente aura lieu avec garantie de contenant du terrain, de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences de 5 % en plus ou en moins des surfaces ou des cotes exprimées sur les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.
- d) L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des biens objets de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R. 261-14 du même code.
- e) Le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire.
- f) Le vendeur sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition de l'acquéreur dans les termes de l'article 1642-1 du Code civil, étant précisé que le vendeur en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article, l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.

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

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.



II - 6 - Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation qui lui est consentie, le RESERVATAIRE s'oblige à verser à un compte ouvert à son nom auprès de l'étude du Notaire de l'opération la somme indiquée à l'article 1.7 ci-dessus, à titre de dépôt de garantie, indisponible, incessible et insaisissable, faute de quoi la présente réservation sera sans effet.

- a) En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt sera viré par le dépositaire au compte du vendeur pour servir au paiement de la fraction du prix payable par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente, à due concurrence.
- b) Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, ou bien au cas où la vente serait offerte et où le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des causes visées aux alinéas b) c) d) e) de l'article R. 261-31 ci-après reproduit du Code de la construction et de l'habitation ouvrant droit au remboursement du dépôt, le RESERVATAIRE devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa demande motivée de remboursement au RESERVANT et au dépositaire. Le RESERVANT devra, dans le délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au RESERVATAIRE et au dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du RESERVATAIRE au remboursement. S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation dans le délai de quinzaine susvisé, le dépositaire devra rembourser le dépôt, sans retenue ni pénalité, au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du RESERVATAIRE. En cas de contestation du RESERVANT, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

De même le dépôt de garantie devra être restitué si le RESERVATAIRE ne donnait pas suite ainsi qu'il est dit à l'article 3.2 ci-dessus.

- c) Au cas où, la vente lui ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour une cause autre que celles visées au 2° du présent article, le montant du dépôt de garantie sera acquis au RESERVANT auquel il sera versé par le dépositaire sur justification par le RESERVANT de la notification de l'offre de vente visée à l'article 3.3 ci-dessus et si, dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi de cette offre, le dépositaire n'a pas reçu une demande de remboursement du RESERVATAIRE faite conformément aux prévisions du 2° du présent article.

II - 7- Procès-verbal de livraison - Mandat

Le RESERVATAIRE s'engage expressément et irrévocablement à donner, aux termes de l'acte authentique de vente des biens et droits immobiliers objet de la présente réservation, tous pouvoirs à LA SIT ou tous experts immobiliers qui s'y substitueraient aux frais du RESERVANT, à l'effet, lors de la prise de possession desdits biens et droits immobiliers, de dresser en son lieu et place, en son nom et pour son compte le procès-verbal de livraison qui constatera notamment :



- la remise des clefs valant exécution par le vendeur de son obligation de délivrance et par L'ACQUEREUR de son obligation de prendre livraison;
 - la constatation de l'achèvement. A cet égard, il est rappelé que la constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil;
 - la remise à L'ACQUEREUR de la notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipements;
 - les réserves que L'ACQUEREUR fera valoir concernant tant les malfaçons que les défauts de conformité avec les prévisions du contrat.
- Les réserves de L'ACQUEREUR seront acceptées ou contredites par le VENDEUR.

II - 8- Reproduction légales

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R. 261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31 sont reproduites littéralement ci-après :

« Article R. 261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel 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 comportant une rubrique par Réservataire ».

« Article R. 261-30 : Le réservant doit notifier au Réservataire 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 le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé, le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,*
- c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur 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 ou 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».

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 271-1 et 2 du code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduits :

"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'immeuble 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 les 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 quelle 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 à usage 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 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. "

II – 9 Remise de pièces

- a) Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et de ses annexes, savoir : la note technique sommaire visée à l'article 2.3 ci-dessus (s'il y a lieu : le(s) plan(s) ci-dessus visé(s) à l'article 1.1 ci-dessus).
- b) Le règlement et l'état descriptif de division seront notifiés avec le projet de ladite vente mentionné à l'article 3.3. Ci-dessus.



II – 10 Formalités

a) Modalités de rétractation

Conformément à l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 (article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation), le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE qui pourra dans le délai de sept jours à compter de la réception de cette lettre exercer une faculté de rétractation par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVANT. Dans ce cas le dépôt de garantie, s'il a été effectué, devra être restitué au RESERVATAIRE par le dépositaire, sans retenue ni pénalité dans le meilleur délai; à cet effet la rétractation sera notifiée par le RESERVATAIRE au dépositaire dans la même forme que ci-dessus.

b) Notifications

Toutes notifications à faire en vertu des présentes pourront l'être valablement au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

c) Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, il est fait élection de domicile :

- pour le RESERVANT, en son domicile indiqué à l'article I-1
- pour le RESERVATAIRE, en son domicile indiqué à l'article I-1.

Fait à

le

en deux exemplaires originaux

Le RESERVANT

Le RESERVATAIRE

Annexes au présent contrat de réservation :

- Plan du lot
- Notice technique sommaire
- Plan de prévention des risques
- RIB du RESERVATAIRE

Courrier recommandé avec Avis de Réception
Objet : Exercice de la faculté de rétractation

A renvoyer à l'adresse du promoteur :

SNC BONNEVEINE SUITES INN 125 Rue Gilles Martinet 34070 Montpellier

Je, soussigné(e) :

Nom Prénom

Adresse

RESERVATAIRE dans le programme

Ville Du lot

Etage Type

Parking Garage

Notifié à la Société

Réservant ma volonté de me rétracter du contrat de réservation que j'ai signé :

le à

Le à

SIGNATURE

MANDAT GENERAL DE GESTION IMMOBILIERE

OPERATION « L'ETOILE DU SUD »

(MARSEILLE)

GESTION DE LOGEMENTS NUS

Le mandat est obligatoire
(art.6 Loi du 2 Janvier 1970)
N°
du registre des mandats

ENTRE LES SOUSSIGNES

.....

Domicilié

né le **à** **Profession :**

.....

Domicilié

né le **à** **Profession :**

Numéro de téléphone domicile :..... **Numéro de téléphone mobile :**

Mail :

Propriétaire(s) du (ou des) bien(s) ci-dessous, ci-après dénommé « LE MANDANT »,

D'UNE PART

ET

La SOCIETE IMMOBILIERE DE TRANSACTION, SAS au capital de 60.000 € dontle siège social est situé 57, Rue Favre de Saint Castor à MONTPELLIER (34184 Cedex 4), titulaire de la carte professionnelle Gestion Immobilière N°2006/34/112 délivrée par la Préfecture de l'Hérault, et dont les sommes et valeurs reçues au titre des actions de gestion immobilière sont garanties par LLOYD'S SEGAP 63 avenue de Suffren à Paris (75).

Administrateur de biens, ci-après dénommé « LE MANDATAIRE »,

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : Mandat

..... donne(nt) par les présentes, mandat à la SOCIETE IMMOBILIERE DE TRANSACTION qui accepte de gérer et d'administrer le (ou les) bien(s) désigné(s) à l'article 2 ci-après.

Article 2 : Locaux à louer

Le (ou les) bien(s) à gérer pour le compte du Mandant est celui (sont ceux) ci-après :

- Appartement lot de commercial n°
- Appartement lot de copropriété n° Type : Etage :
- Parking lot commercial n°
- Parking lot de copropriété n°
- Date de l'acquisition :
- Dispositif fiscal (A PRECISER IMPERATIVEMENT)** Scellier Scellier Intermédiaire
- Loyer mensuel HC parking compris :

Dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété « **L'Etoile du Sud** » situé 134 Avenue de Hambourg à MARSEILLE (13008).

Article 3 : Pouvoirs du mandataire

Le Mandant donne pouvoirs au Mandataire, pour son compte :

- 1) D'accomplir tous les actes relatifs à la gestion du (ou des) bien(s) faisant l'objet du présent mandat, et notamment :
 - de louer pour la durée et aux conditions qu'il déterminera le (ou les) lot(s),
 - de rechercher des locataires, louer et relouer le(s) bien(s) en utilisant tous moyens de communication (annonces, publicités, fichiers télématiques, Internet, photos, panneaux...),
 - de substituer, faire appel à tout concours et faire tout ce qu'il jugera utile,
 - de renouveler ou de résilier les locations avec ou sans indemnités,
 - de dresser tous états des lieux et d'exiger toutes réparations locatives,
 - de donner et d'accepter tous congés,
 - de veiller au bon entretien de l'appartement,
 - de veiller à ce que le ou les titulaires du bail aient souscrit une assurance multirisque habitation,
 - de délivrer mains levées et, plus généralement, faire le nécessaire au mieux des intérêts du Mandant.
 - de procéder à la révision du loyer,
 - de souscrire tous contrats d'assurance au bénéfice du mandant, tels que :
 - o Garantie des loyers impayés,

- Garantie détériorations immobilières,
- Garantie des risques locatifs (GRL),
- Garantie vacance locative.

2) De recevoir, sans limitation, toutes sommes représentant les loyers, indemnités d'occupation, dépôts de garantie, prestations, cautionnements, avances sur travaux, sommes pour remise ou décharge de contributions, et plus généralement toutes sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui, déposer des divers fonds sur le compte du mandataire ouvert à cet effet qui pourra les utiliser pour administrer les biens, sous réserve du compte rendu de gestion qui devra être délivré au mandant aux échéances précisées ci-dessous, au chapitre « reddition des comptes »,

3) De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittance.

4) De demander des devis et faire exécuter les travaux d'entretien courant jusqu'à un montant de 500 euros TTC. Passé ce montant, le mandataire devra proposer un devis au mandant. Le mandataire pourra commander et faire exécuter les travaux importants mais urgents puis en aviser le mandant, suivre les réalisations des entreprises.

5) Le mandant communiquera au mandataire tous contrats souscrits par ses soins. Pour les biens représentant des lots de copropriété, l'assurance est souscrite par le syndic de l'immeuble au titre de l'assurance « multirisque immeuble ». Le mandant devra aviser le mandataire s'il souhaite que ce dernier souscrive une ou plusieurs assurance(s) complémentaire(s). Dans ce cas, le mandataire se chargera de faire assurer contre les incendies et autres risques le (ou les) bien(s) gérés et signera à cet effet toutes polices et tous avenant et en paiera les primes.

6) Payer les impositions de toutes natures liées à la qualité de propriétaire des biens, faire toutes réclamations en dégrèvement et présenter à cet effet tous mémoires et pétitions à la demande du mandant.

7) Prendre toutes dispositions pour assurer la bonne marche et l'entretien des divers services de fonctionnement : eau, gaz, électricité, chauffage... souscrire tous contrats.

8) Représenter le mandant devant toutes les administrations publiques et privées, sous réserve de l'application de l'article 828 du Nouveau Code de Procédure Civile, déposer et signer toutes pièces, engagement et contrat auprès des services compétents, solliciter la délivrance de toutes pièces ou contrats, le tout relativement au bien géré.

9) Représenter le mandant devant toute assemblée générale du ou des syndicats de copropriétaires dont dépendent le(s) bien(s) objet du présent mandat, signer toute feuille de présence, prendre part à tous votes, déléguer tous droits de vote conformément à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut des immeubles en copropriété.

10) A défaut de paiement par les débiteurs et en cas de difficultés quelconques, exercer aux frais du mandant en cas d'absence d'assurance Garantie de Loyers Impayés, toutes poursuites judiciaires, toutes actions résolutoires ou autre, faire tout commandement, sommation, assignation et citations devant tous tribunaux et commissions administratives, se concilier, transiger ou requérir jugement, les faire exécuter, former toutes oppositions, prendre part à toutes assemblées de créancier.

11) De réaliser les diagnostics réglementairement imposés dans le cadre de la location; le mandataire informera le mandant des tarifs au préalable et de tout changement de tarif hors évolution liée à l'indice du coût de la construction.

Article 4 : Obligations du mandant

Le mandant s'engage à permettre le maintien du bien en bon état locatif.

Pour cela, il sera tenu de faire exécuter, à chaque mutation, les travaux de remise en état que le mandataire jugerait nécessaires : révision de l'électricité, de la plomberie, nettoyage intensif ou remplacement des revêtements de sol, lessivage ou réfection des peintures, nettoyage complet du logement.

A défaut, le mandant supportera seul, et sans possibilité de recherche de responsabilité du mandataire, les conséquences d'une éventuelle exclusion des garanties de détérioration immobilière et vacance locative.

Le mandant s'engage à remettre au mandataire copie du titre de propriété et, le cas échéant, copie du règlement de copropriété, du dernier appel de fonds du syndic, ainsi que la copie du diagnostic amiante et du mètre effectué selon les dispositions de la loi Carrez, et à informer le mandataire des sujétions particulières le concernant ainsi que les biens gérés.

Article 5 : Garantie de loyers impayés, détériorations immobilières, absence de locataire.(1)

- Le mandant déclare vouloir bénéficier des garanties :

Le mandant déclare vouloir bénéficier des garanties loyers impayés, détériorations immobilières, absence de locataire (vacance locative)- sous réserve de la souscription du bulletin d'adhésion - et avoir pris connaissance des conditions générales et particulières jointes au présent mandat. Le mandant prend note que cette garantie est apportée par un contrat d'assurance et que la prime d'assurance correspond à un pourcentage (cf. bulletin d'adhésion joint au mandat) du montant du loyer et des charges et qu'elle sera débitée sur ses comptes mensuels par le mandataire. Pour la gestion de ce contrat d'assurance, il sera prélevé par le mandataire des frais administratifs de gestion des garanties locatives d'un montant de 8 € TTC par mois.

- Le mandant déclare ne pas vouloir bénéficier des garanties.

Il est précisé que le mandataire n'est pas l'assureur mais le souscripteur du contrat d'assurance auquel le mandant adhère. Le mandataire est donc l'intermédiaire et le gestionnaire du contrat d'assurance et ne peut en aucun cas être débiteur de la garantie due par le seul assureur.

Article 6 : Reddition des comptes

Le Mandataire établit en début de mois un état détaillé des sommes perçues ou des dépenses engagées au cours du mois précédent, état qui sera adressé au mandant avec indication du montant du solde de son compte.

Le solde en sa faveur lui sera alors adressé dans les délais les plus brefs, déductions faites dans le cas où LA SIT assure la mission de syndic de la copropriété dans laquelle est (ou sont) situé(s) le (ou les) lot(s), des appels de fonds relatifs aux provisions trimestrielles pour charges de copropriété, des éventuels appels de fonds exceptionnels relatif à des dépenses relatifs à des dépenses hors budget prévisionnel de charges courantes, ainsi que les soldes de charges après approbation des comptes par l'assemblée générale.

N.B. : Dans le cas où le logement serait vacant, ou le loyer impayés, cette compensation ne pourrait être effectuée, et le Mandant serait alors tenu de procéder au paiement direct des sommes dues auprès du service syndic.

Le Mandataire reste dépositaire du dépôt de garantie versé par le locataire.

Le Mandant s'oblige à rembourser au Mandataire tous frais et avances que ce dernier aurait pu faire pour l'exécution du présent mandat.

Il est précisé que seuls les propriétaires usufruitiers reçoivent les sommes provenant de la gestion des biens démembrés.

Article 7 : Modalités de règlements :

Les règlements seront versés à terme échu au compte du mandant entre le 5 et le 10 du mois, au compte de l'indivision s'il en existe, ou au compte d'un tiers muni d'un pouvoir spécial. En cas d'ouverture de la succession du mandant, les fonds lui appartenant seront conservés entre les mains du mandataire sur le compte spécial ouvert au nom du mandant décédé et jusqu'à ce que les héritiers de celui-ci informent le mandataire du nom et de l'adresse du notaire chargé de régler la succession. En ce cas, les fonds appartenant au mandant décédé seront remis au notaire désigné par les héritiers.

Article 8 : Rémunération du Mandataire

1) Le Mandataire aura droit pour sa mission à :

- Des frais d'ouverture de dossier propriétaire d'un montant de 18 € TTC.
- Des honoraires de gestion fixés à 7 % H.T. des sommes encaissées.

2) Prestations supplémentaires :

- Honoraires d'assistance à la livraison du bien fixés à 150 € TTC.
- Honoraires pour constitution de dossier de mutation et / ou succession : 150 € TTC.
- Etablissement du document d'aide à la déclaration annuelle des revenus fonciers : 70 € TTC.
- Suivi d'une procédure judiciaire (y compris délivrance d'un commandement de payer) : 100 € TTC (tarif applicable si le mandant n'a pas souscrit de garantie locative).
- Représentation du mandant aux assemblées générales de copropriété : 100 € TTC si autre syndic que LA SIT,
- Ouverture et suivi y compris représentation aux expertises, d'un dossier sinistre et assurance : 5 % H.T. du montant de l'indemnité d'assurance perçue par le sinistré.
- Commission de conciliation : non facturée.
- Représentation du mandant devant les tribunaux, dans la limite des possibilités procédurales : non facturée (Hors frais de procédure et d'avocat)
- Procédure de recouvrement amiable des sommes dues par le locataire (relance, mise en demeure, protocole...) : non facturée.

3) Honoraires de location et de rédaction de bail :

Recherche de locataire avec contrôle de son dossier et de celui de ses garants, dans le cadre de la Loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989, établissement du bail, recueil des actes de caution, la prise de signature des parties à l'acte, la remise des clefs, l'état des lieux d'entrée, le contrôles de l'attestation d'assurance : honoraires de 7 % HT du loyer annuel hors charges.

Il est précisé que pour les locaux soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, la rémunération du mandataire sera partagée par moitié entre bailleur et locataire conformément à l'article 5 de la loi précitée.

Les honoraires de 7 % HT du loyer annuel hors charges précités représentent la part due par le mandant, l'autre moitié du même montant sera due par le locataire.

Ces rémunérations seront directement prélevées par le Mandataire.

Article 9 : Congés à donner

Le mandant s'oblige à informer le mandataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de son intention de ne pas renouveler le bail en cours, au moins huit mois avant l'expiration de celui-ci et à préciser au mandataire le motif du congé à délivrer.

Le mandant devra notifier au mandataire :

- Tous justificatifs pour les congés pour motif légitime et sérieux,
- Les noms et adresse de la personne appelée à reprendre le logement en cas de congé pour reprise,
- Les conditions de la vente (prix, modalités...) en cas de congé pour vente.

Le mandant accepte que les congés soient délivrés par huissier à ses frais.

Article 10 : Conditions particulières

Le mandant déclare ne faire l'objet d'aucune procédure collective et que les biens objets du présent mandat ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Le mandant s'oblige à informer le mandataire de toute modification tenant à la propriété du bien objet du présent mandat pendant toute la durée du mandat et d'en justifier au mandataire par toute copie d'acte notarié ou jugement.

Article 11 : Durée du mandat

Le présent mandat est consenti pour une durée initiale ferme et définitive de neuf ans à compter de ce jour. Il se renouvellera, après l'expiration de la première période, par tacite reconduction par période de trois ans à défaut de résiliation par lettre recommandée avec avis de réception, adressée par l'une ou l'autre des parties et notifiée six mois avant l'expiration de la première période ou de chaque renouvellement.

La durée du mandat ne pourra excéder 29 ans. En tout état de cause, toute résiliation prendra effet le dernier jour du mois.
En cas de résiliation anticipée, le mandataire, s'il accepte, aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires d'une année.

Article 12 : Livraison des logements

Le Mandant donne pouvoir au mandataire pour procéder à la livraison de son logement (signature du PV de livraison et remise des clés) sur convocation du Maître d'Ouvrage. Si toutefois le mandant souhaite participer à la livraison de son bien avec le Maître d'Ouvrage, il avertira le mandataire par courrier au moins 1 mois avant la date prévisionnelle de livraison (dans ce cas il ne sera pas prélevé d'honoraires de livraison).

Article 13 : Election de domicile

En cas de contestation sur l'exécution du présent mandat, le tribunal du domicile du siège social du mandataire sera seul compétent.

Fait en un exemplaire, dont une copie sera remise au Mandant après enregistrement.

Fait à , le

LE MANDANT.
« Lu et approuvé, Bon pour mandat »

LE MANDATAIRE.
« Mandat accepté. »

(1) Cocher la case correspondant à l'option choisie.

Le mandant refuse que les informations ci-dessus soient réutilisées à des fins commerciales.

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

FONDATIONS

Fondations sur semelles isolées, semelles filantes ou fondations profondes

GROS ŒUVRE

Ossature générale réalisée en béton armé pour les murs porteurs. Pour les autres séparatifs en béton armé et en cloison PLACOSTIL SAD.

Murs de façades et pignons réalisés en béton armé ou maçonnerie suivant le principe constructif

Technique.

Appuis de baies en béton.

Escalier en béton armé.

Planchers séparatifs de logements en béton armé dalle pleine.

Finition des façades et pignons par enduit RPE, panneaux décoratifs en béton préfabriqué

ÉTANCHEITE

Toiture terrasse inaccessible : étanchéité auto-protégée multicouche ou gravillonnée avec complexe isolant selon calcul de l'étude thermique.

Toiture terrasse accessible : étanchéité multicouche et protection par dalles gravillonnées posées sur plots.

Descentes des EP en PVC.

CLOISONS DE DISTRIBUTION INTERIEURE

La distribution des pièces est réalisée en cloisons sèches 2 faces plâtre.

REVETEMENTS DES SOLS

Dans les logements :

Carrelage gré cérame 30 x 30 cm avec plinthes assorties

Dans les parties communes :

Hall d'entrée : carrelage grès cérame 30 x 30 cm avec plinthes assorties et paillason encastré.

Circulations communes :

- à Rez de Chaussée : carrelage grès cérame 30 x 30 cm avec plinthes assorties ou revêtement de sol souple moquette classé U3P3 avec plinthes bois peintes.

- aux étages : carrelage grès cérame 30 x 30 cm avec plinthes assorties ou revêtement de sol souple moquette classé U3P3 avec plinthes bois peintes.

REVETEMENTS DES MURS

Dans les logements :

Plafonds : peinture projetée type gouttelette grain fin.

Murs en peinture projetée type gouttelette grain fin

Peinture glycérophtalique sur huisseries.

Salles de bains : Faïence dimensions minimum 20 x 20 cm au dessus de la douche sur une hauteur 2,00 m.

Dans les parties communes :

Hall d'entrée selon décoration et choix de l'Architecte :

Ensembles portes d'entrée vitrées.

Faux-plafond avec spots intégrés.

Revêtement mural décoratif avec miroir d'agrément toute hauteur, poubelle papier, tableau d'information Syndic, boîte aux lettres.

Circulations et escaliers :

Plafonds : peinture projetée type gouttelette ou faux plafond en dalles 60*60

Murs de circulation : peinture satinée pour le Rez-de-Chaussée, teinte au choix de l'Architecte ou peinture projetée type gouttelette grain fin pour les étages.

Éclairage par plafonniers ou appliques murales décoratives.

EQUIPEMENT CUISINE

Aménagement haut des 1P et 2P:

Aménagement haut comprenant un caisson ouvert pour l'installation d'un micro-onde (non fourni) équipé d'une prise électrique, un meuble une porte au dessus de la hotte, hotte aspirante à filtre avec point lumineux.

Aménagement bas des 1P et 2P :

Plan de travail avec une plaque électrique deux feux, un évier inox un bac avec robinet mitigeur, crédence au-dessus du plan de travail, un meuble de 60 cm sous évier mélaminé avec porte et étagère, un réfrigérateur table top.

ISOLATIONS THERMIQUE ET PHONIQUE

Les sols scellés sont posés sur un isolant phonique.

Les parois en façades sont doublées par des panneaux composés d'une épaisseur de plâtre et d'un isolant thermique.

Faux plafonds en dalles dans les circulations communes.

MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières des logements sont à âme pleine, acoustiques, avec serrure de sûreté.

Les portes de distribution intérieure sont des portes isoplanes ou post formées dans huisseries métalliques.

Les placards sont équipés de portes coulissantes type Sogal ou équivalent, avec équipement intérieur.

MENUISERIES EXTERIEURES

Menuiseries extérieures en PVC, ouvrant à la française ou autre à 1 ou 2 vantaux et châssis fixes selon le cas ou Alu coulissant.

Double vitrage isolant sur toutes les menuiseries extérieures.

Occultations des baies des parties privatives par rideaux intérieurs occultant.

ELECTRICITE

L'installation électrique est encastrée et conforme à la réglementation (Norme NFC 15-100).

CHAUFFAGE

Installation conforme à la norme NF C 15-100.

Chauffage individuel par convecteurs électriques muraux dans les séjours, les chambres et chauffage sèche serviettes dans Salle de Bains.

V.M.C.

Ventilation générale et permanente de chaque logement avec entrées d'air neuf par grilles dans les menuiseries des pièces principales et extraction mécanique par bouches auto-réglables ou hygro-réglables dans les pièces de service, selon calcul du Bureau d'Étude Technique.

PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Production par ballon d'eau chaude sanitaire individuel.

APPAREILS SANITAIRES

Douche : receveur d'angle en céramique blanche de dimensions 80 x 80 cm selon plans, ensemble de douche (longueur du flexible adaptée) et robinet mitigeur.

Vasque sur plan vasque, sur meuble en mélaminé blanc, avec robinet mitigeur. Ensemble surmonté d'un miroir avec bandeau lumineux.

Ensemble WC blanc avec réservoir double chasse économiseur d'eau, abattant double. Ensemble WC intégré dans la salle d'eau ou séparé selon plans.

EQUIPEMENT DES IMMEUBLES

Télévision : pour tous les logements, les prises TV seront reliées à l'antenne collective pour la réception de toutes les chaînes hertziennes compatibles TNT.

Une prise TV dans le séjour pour les logements de type T1 et deux prises TV pour les logements de type T2 (séjour et chambre).

Ascenseurs.

Parkings en sous-sols matérialisés au sol en peinture blanche.

AMÉNAGEMENTS INTERIEURS ET EXTERIEURS

Local Laverie avec machines à laver et sèche linge avec monnayeur;

Plaque d'entrée de la résidence et signalétique adaptée

Parkings en sous-sol avec places numérotées selon attribution.

Consignes de sécurité, plans d'évacuation. Bacs à sable et extincteurs dans le sous-sol.

Éclairage du sous-sol en 1/3-2/3.

Espaces verts communs engazonnés agrémentés de massifs arborés.

ACCÈS

Accès au hall de la résidence directement depuis le domaine public.

Accès au parking collectif en sous-sol par porte basculante à ouverture automatique par télécommande ou code d'accès

M.A.J : Février 2010

NOTE IMPORTANTE : Pour des raisons techniques ou réglementaires le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre se réservent le droit d'apporter certaines modifications au présent descriptif, celui-ci ne constituant qu'un cadre général définissant la qualité des ouvrages à réaliser.

NOTA : En cas d'épuisement des coloris ou des matériaux prévus, un nouveau choix sera établi sur la base de prestations de qualité à celles du présent descriptif.

ATTESTATION D'ASSURANCES

Nous soussignés, Cabinet **INSURED** agissant par délégation de la Compagnie :

AXA France IARD
 Société Anonyme, au capital de 214 799 030 €,
 Immatriculée au RCS de Paris sous le n° 722 057 460
 26 rue Drouot
 75458 Paris cedex 09

Attestons par la présente que la société :

LA SIT
 57 rue Favre de Saint Castor
 CS 979006
 34184 MONTPELLIER CEDEX 4

A souscrit pour le compte de ses clients une police d'assurance portant le N°4477216204 couvrant les loyers impayés et la vacance locative du programme immobilier désigné ci-après :

RESIDENCE L'ETOILE DU SUD
 134 AVENUE DE HAMBourg
 13008 MARSEILLE

TABLEAU DES GARANTIES	
Cotisation : 4,50% TTC	
Loyers impayés	Loyers impayés charges comprises sans limitation de durée Maximum de Garantie : dans la limite du plafond global de 61 000 € par sinistre sans franchise Indemnités d'occupation des lieux Préavis non effectué et non payé Frais de procédure d'expulsion et de recouvrement
Détériorations immobilières	Garanti dans la limite de 7.700 € par sinistre Détériorations et destruction immobilières perpétrées par le locataire 153 € TTC pour les frais de constat d'huissier d'état des lieux de sortie Franchise est égale au montant du dépôt de garantie
Protection Juridique	Voir tableau de garantie L'assuré est garanti pour tout conflit trouvant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables à l'exception des conflits pris en charge au titre de la garantie « loyers impayés et détériorations immobilières ». Seuil d'intervention pour les litiges supérieurs ou égal à 305 € dans la limite 3 812 € par litige
Vacance locative	Garantie maximum dans la limite de 6 mois de loyer en principal (hors charges) du précédent locataire Franchise : 2 mois 13 800 € TTC par sinistre

La présente attestation ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Cette attestation n'est valable que sous réserve du paiement des cotisations périodiques à la charge des propriétaires assurés. Le taux de cotisation est égal à ce jour à 4,50 % TTC des loyers et charges émis.

Pour servir et valoir ce que de droit

Fait à Toulouse, le 06/11/2009


INSURED
 10 rue des Arts - 31000 TOULOUSE
 Pour le Cabinet
 Tél. 05.61.00.12.65
 Fax 05.61.00.12.68
 RCS Toulouse 498 242 908

ATTESTATION DE GARANTIE DE LOYER

**Conditions de vente spécifiques au programme
Résidence « L'Etoile du Sud »
à MARSEILLE (13008)**

La SNC BONNEVEINE SUITES INN Société en Nom Collectif au capital de 1 500 € dont le siège social est situé 125 Rue Gilles Martinet - 34070 Montpellier immatriculée au RCS de Montpellier sous le N° 515 373 900 représentée par son Gérant

certifie et atteste par la présente que, dans le cadre du mandat de gestion que nous avons signé avec LA SIT, gestionnaire de l'immeuble, tous les réservataires de la résidence ci-dessus bénéficieront des dispositions suivantes :

- **Au titre de la CARENCE locative** (soit l'absence du premier locataire) : nous nous engageons à verser au réservataire devenu acquéreur, un revenu mensuel foncier de substitution égal au loyer mensuel brut prévu, déductions faites de tous les frais liés à la gestion du bien, tels que les honoraires de gestion et les charges de copropriété, conformément aux usages.
Ce versement sera mis en place pour une durée maximum de douze (12) mois après une franchise d'un (1) mois démarrant le 1^{er} jour du mois qui suit la livraison des parties privatives.

Cet engagement est soumis à la condition expresse et déterminante que l'acquéreur confie à LA SIT, le moment venu, le mandat de gérer son bien.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Montpellier, le 1^{er} novembre 2009

Le Réservant

Paraphe(s) Réservataire(s)

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° IAL13050-02

du 8 février 2006

mis à jour le 11 septembre 2009

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal 13008 MARSEILLE

134 avenue Hambourg
8ème Arrondissement

Références cadastrales D 106 107 207 208 209

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

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

oui

non

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

oui

non

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

oui

non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation <input type="checkbox"/>	Crue torrentielle <input type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>
Avalanche <input type="checkbox"/>	Mouvement de terrain (effondrement) <input checked="" type="checkbox"/>	Sécheresse <input type="checkbox"/>
Séisme <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>	Volcan <input type="checkbox"/>
Feux de forêt <input checked="" type="checkbox"/>	autre <input checked="" type="checkbox"/> Mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles - sécheresse)	

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

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

oui

non

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

oui

non

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique

Effet de surpression

Effet toxique

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

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone Ia

zone Ib

zone II

zone III

Zone 0

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Carte de délimitation de la zone à risque du PPRn de mouvement de terrain (retrait/gonflement des argiles - sécheresse) prescrit le 06.07.05 sur la commune.

Carte d'aléa du PPRn incendie de forêt prescrit le 08.04.05

Extrait du plan cadastral

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

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

SAS OCEANIS PROMOTION

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

XXXXXXXXXX

9. **Date**

à **ANTIBES**

JURIS URBA SUD
2 place Général de Gaulle
06500 ANTIBES
Tél. 04 92 90 44 00 - Fax 04 92 90 44 01
SIREN : 349 960 872
le 15.10.09

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

Fiche D'Etat Civil - Selectys

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

Mariage et régime Matrimonial :

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

Modification du régime Matrimonial :

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

Acquéreur(s)

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

Réalisation de la vente :

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

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

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

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

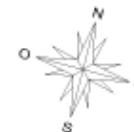


L'étoile du Sud

Bonneveine - 13008 MARSEILLE



PLAN DE MASSE



Des modifications ou des aménagements de détail, nécessités pour des raisons techniques ou administratives, pourront être apportées aux plans

établi le 30/10/09