DOSSIER DE RESERVATION

Village Méditerranée

Documents à joindre :

- ☐ Contrat de réservation : X 3
- ☐ Mandat de gestion locative : X 3
- ☐ Descriptif : X 3
- ☐ Plan du lot : X 3
- ☐ Plan de masse : X 3
- ☐ Plan des parkings : X 3
- ☐ Etat des risques : X 3
- ☐ Chèque de réservation : 1500 € à l'ordre de Me MALAUZAT (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 :.....

Société .....

Le

Signature :

RESIDENCE VILLAGE MEDITERRANEE

CONTRAT DE RESERVATION

Bâtiments ISCHIA, LIPARI, CAPRI

CONTRAT PRELIMINAIRE A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES

1/ La société SARL TARQUIN ODDO,

SARL au capital de 1.040 euros, dont le siège social est MARSEILLE (13008), 452 - 456 Avenue du Prado, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 520 172 388, représentée par Monsieur Alex AMMAR, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après dénommée **« LE RESERVANT »**

D'UNE PART

Et

2/ Les personnes dénommées, qualifiées ci-dessous,

Monsieur/Madame/Mademoiselle

Nom : _____ Prénom : _____

Et

Monsieur/Madame/Mademoiselle

Nom : _____ Prénom : _____

Ou

Société :_____ représentée par : _____

Dont l'état civil complet figure au paragraphe I des conditions particulières du présent contrat.
Etant précisé qu'en cas de pluralité d'acquéreurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux.

Ci-après dénommé(e)(s) **« LE RESERVATAIRE »**

D'AUTRE PART

EXPOSE

Préalable au contrat de réservation objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

I. DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le RESERVANT a l'intention d'édifier sur la Commune de MARSEILLE (13015), 6 Place Edgar Tarquin, Rue Jean-Marie Chaise, 17 Rue Villa Oddo et Traverse du Moulin à Vent un ensemble immobilier dénommé « VILLAGE MEDITERRANEE » comprenant 306 logements réparti en 7 bâtiments nommés ISCHIA, LIPARI, CAPRI, KORNAT, SARIA, CORFOU et LIPSI, élevés de 7 niveaux sur rez-de-jardin, représentant une surface Hors Œuvre Nette de 17.837 m² et 306 places de parkings sur 2 niveaux de sous-sol.

Pour ce faire, le RESERVANT a acquis les différentes parcelles de terrain constituant l'assiette de l'ensemble immobilier à édifier, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Jacques EYROLLES, Notaire à Aix-en-Provence en date du 8 Février 2010 et aux termes d'un acte reçu par Maître Gabriel MALAUZAT, Notaire à Marseille en date du 28 Juillet 2010.

Lesdites parcelles figurent actuellement au cadastre de la Commune de MARSEILLE sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Contenance		
				ha	a	ca
899	I	62	La Cabucelle	00	02	69
899	I	63	6 Place Edgard Tarquin	00	62	99
	Contenance totale			**00**	**65**	**68**

Le RESERVATAIRE déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le RESERVANT se propose d'édifier.

II. PERMIS DE CONSTRUIRE - TRANSFERT - PROROGATION

Sur l'assiette foncière objet du projet immobilier, il a été délivré le 2 Juillet 2007 un Permis de Construire de logements et d'un local d'activité sous le N° 13055.06. N.1562.PC.P0 d'une Surface Hors Œuvre Nette totale de 17.837m².
Ledit permis de construire a fait l'objet d'un Arrêté de Prorogation N°13055.06. N.1562.PC.T2 délivré le 15 Avril 2010, et a été régulièrement transféré à la SARL TARQUIN ODDO, le RERSERVANT aux présentes, par Arrêté N°13055.06. N.1562.PC.T3 en date du 28 Juin 2010.
Le permis de construire est à ce jour définitif en l'absence de recours des tiers ou de retrait administratif.

III. VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

La vente des biens et droits immobiliers, si elle se réalise, aura lieu sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code Civil et des articles L 261-10 et suivant et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

IV. DESCRIPTION, CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BIEN OBJET DE LA RESERVATION

La consistance de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet du présent contrat résulte des plans, coupes et élévations qui seront déposés au rang des minutes de l'Office Notarial de Maître Gabriel MALAUZAT, Notaire à MARSEILLE (13006), 69 Rue Paradis, et que le RESERVATAIRE pourra consulter.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, sont précisés dans une notice technique établie conformément à l'arrêté du 10 Mai 1968 et qui sera déposée au rang des minutes de l'Office Notarial sus-désigné.
Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la notice descriptive sommaire du projet, du plan des locaux choisis, qui demeureront annexés aux présentes.

Cependant le RESERVANT se réserve expressément le droit de changer et modifier les prestations énumérées dans les documents sus-énoncés et éventuellement de les remplacer par des prestations d'un coût non supérieur et d'une qualité non inférieure à ce qui est prévu, sans avoir besoin de l'accord préalable du RESERVATAIRE.

Il est ici précisé que le Projet de construction susvisé est destiné à être labellisé « Bâtiment Basse Consommation Energétique – BBC 2005 », dont les modalités techniques sont précisées par arrêté du 03/05/2007, sous réserve de la certification prévue à l'achèvement des travaux.

V. DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble à édifier est destiné à être vendu par lots placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi N°65-557 du 10 Juillet 1965 et au décret N° 671233 du 17 Mars 1967.

A cet effet, il sera établi un état descriptif de division-règlement de copropriété, le tout complété le cas échéant par une association syndicale libre, actes qui seront reçu par l'Office Notarial sus-désigné.
Un exemplaire de ces documents sera remis au RESERVATAIRE lors de la notification du projet d'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement.

VI. DELAI D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le RESERVANT s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés à la date indiqué à l'article « LIVRAISON PREVISIONNELLE » des conditions particulières, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai de livraison.
Pour l'application de cette disposition sont considérés comme cas de force majeure ou de causes légitimes de suspension dudit délai : les grèves (qu'elles soient générales, particulières au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier), les intempéries, la faillite ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur), les troubles résultant d'hostilité, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.
Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties déclarent d'un commun accord s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par l'architecte ayant la direction des travaux et sous sa propre responsabilité.

VII. REPRODUCTION DE TEXTES LEGAUX

Le présent contrat est soumis aux dispositions du Code de la Construction et de l'habitation et plus spécialement aux articles L.261-15 et R.261-28 à R.261-31 ci-après littéralement reproduits :

« Art. 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 ce délai excède deux ans. »

« Art. 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. »

« Art. R.261-30 – Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte. »

« Art. 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 dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
b) si le prix excède plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;
c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat ;
d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
e) si l'immeuble ou la partie 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 la restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

« Art. L.261-15 – Il est restitué dans un délai de trois moi, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article L312-16 du Code de la Consommation n'est pas réalisée, ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux précisions du contrat préliminaire. »

VIII. GARANTIE D'ACHEVEMENT

Le RESERVANT fournira au RESERVATAIRE une garantie bancaire d'achèvement conformément aux dispositions des articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

IX. ASSURANCES

Le RESERVANT justifiera de la souscription des assurances prévues par la loi et plus particulièrement d'une assurance Dommages-Ouvrages et d'une assurance de responsabilité décennale auprès d'une société notoirement solvable.
Il devra fournir au RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR préalablement à la signature de l'acte de vente une copie des polices d'assurances ainsi que les conditions générales et particulières desdites polices.

CECI EXPOSE, il est passé au CONTRAT DE RESERVATION objet des présentes

CONTRAT DE RESERVATION

X. OBJET DU CONTRAT DE RESERVATION

Par le présent contrat le RESERVANT confère au RESERVATAIRE, en cas de réalisation de l'immeuble projeté par lui, la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, les biens et droits immobiliers désignés aux conditions particulières.
Le RESERVATAIRE déclare par les présentes, accepter ladite faculté, au prix fixé également dans les conditions particulières.

Il est expressément convenu que :

- le RESERVANT conserve la faculté de renoncer purement et simplement à la réalisation du programme,
- le RESERVANT pourra apporter aux plans et descriptifs toute modification non substantielle qui s'avéreraient nécessaire notamment pour des raisons techniques, dans les limites prévues par les dispositions légales (art. R261-31b et R.261-31e CCH reproduits à l 'article « REPRODUCTION DE TEXTE ».

XI. DESIGNATION DES BIENS RESERVES

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est réservée comme convenu sont désignés les conditions particulières du présent contrat.

XII. PRIX DE VENTE :

La vente des locaux réservés sera offerte au RESERVATAIRE au prix ferme et définitif TVA comprise qui figure au paragraphe III des conditions particulières du présent contrat.
En cas de variation soit du taux, soit de l'assiette de la taxe sur la valeur ajoutée actuellement en vigueur, ce prix sera majoré ou diminué suivant l'incidence de cette variation.

XIII. FRAIS

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter en sus du prix de vente, les frais suivants :

- frais d'acte de vente et notamment de publicité foncière et autres frais à la charge du RESERVATAIRE,
- frais et charges des prêts sollicités par le RESERVATAIRE,
- quote-part des frais de l'acte de dépôt de pièces, et des différents documents régissant l'ensemble immobilier (statuts de l'association syndicale, cahier des charges, état descriptif de division et règlement de copropriété etc…),
- montant de tous impôts et taxes, participation ou autres redevances à la charge de l'acquéreur

XIV. MODALITE DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE selon l'échéancier d'appel de fonds prévu à l'article V « PAIEMENT DU PRIX » des conditions particulières.
Cet échelonnement est établi en conformité avec les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation. Un échelonnement intermédiaire pourra être possible et sera notifié lors de l'envoi du projet d'acte.

L'échelonnement des paiements ne pourra excéder au total :

- 35% du prix à l'achèvement des fondations,
- 70% à la mise hors d'eau,
- 95% à l'achèvement de l'immeuble,

Le solde du prix (5%) étant payable à la livraison de l'immeuble.

Tous les règlements seront domiciliés au RESERVANT. Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les huit jours de la notification correspondante.
Toute somme qui ne serait pas payée à l'échéance exacte sera de plein droit et sans mise en demeure passible d'une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans sa totalité.

XV. DELAI DE REALISATION DE LA VENTE

Le RESERVANT invitera le RESERVATAIRE à conclure la vente au plus tard dans les quatre mois du présent contrat. Le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE, un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de cet acte. Le RESERVATAIRE, s'il le souhaite et après réception dudit projet, pourra renoncer à l'accomplissement de ce délai d'un mois.

Le RESERVANT convoquera le RESERVATAIRE par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception contenant les informations et documents suivants :

- un projet de l'acte de vente qui déterminera toutes les conditions de la vente et les obligations respectives des parties,
- l'état descriptif de division et le règlement de copropriété,
- une copie du plan des biens réservés avec indication des surfaces des pièces et dégagements,
- la notice des équipements propres à ce local, et le cas échéant, des équipements intérieurs communs,
- l'état des risques naturels et technologiques actualisé,
- les pièces qui devraient être annexées à l'acte de vente.

Dans un délai d'un mois et huit jours à compter de la notification du projet, le RESERVATAIRE devra signer l'acte authentique de vente en payant le prix et les frais d'acte. Le défaut de régularisation de l'acte rendra au RESERVANT, sans qu'il soit nécessaire pour lui de procéder à une quelconque formalité, la libre disposition des locaux, objet de la présente réservation, et celui-ci conservera sans que le RESERVATAIRE puisse exercer aucun recours à son encontre, le dépôt de garantie mentionné ci-dessous. Le RESERVATAIRE sera déchu de tous droits à demander ultérieurement la réalisation de la vente.

XVI. CONSTITUTION D'UN DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présentation réservation, le RESERVATAIRE s'engage à verser un dépôt de garantie d'une somme fixée au paragraphe IV « DEPOT DE GARANTIE » des conditions particulières. A défaut, comme à défaut d'encaissement du chèque, les présentes seront caduques de plein droit, sans formalité, si bon semble au RESERVANT qui pourra notifier son intention au RESERVATAIRE de se prévaloir de la présente clause par lettre recommandée.
Cette somme qui ne sera pas productive d'intérêt, restera au compte spécialement ouvert au nom du RESERVATAIRE en la comptabilité de l'Office Notarial de Maître MALAUZAT susnommé, jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, cette somme sera imputée sur la partie du prix payée comptant.
Conformément à l'article L.261-15 alinéa 3 du code de Code de la Construction et de l'Habitation, les fonds déposés en garantie seront indisponibles, incessibles et insaisissables.
En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code Civil permettant aux parties de se départir de leur engagement.

Toutefois dans le cas où toutes les conditions ci-dessus visées étant réalisées et le contrat proposé étant conforme aux stipulations des présentes, le RESERVATAIRE refuserait d'acquérir ou ne signerait pas l'acte authentique dans les délais sus indiqués, il perdrait son dépôt de garantie qui serait alors définitivement acquis au RESERVANT. Ce dernier pourrait alors proposer le bien objet des présentes à toute autre personne qui lui plaira.
En cas de litige, le dépositaire devra attendre une décision de justice pour se dessaisir des sommes.

XVII. ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions des articles L 125-5 et R 125-6 du Code de l'Environnement sont ci-après littéralement reproduites :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.
A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Un plan de prévention des risques naturels et technologiques majeurs a été prescrit par Arrêté Préfectoral N° IAL-13055-01 du 8 Février 2006. Les risques naturels prévisibles pris en compte sont : Inondation, Mouvement de terrain.

Conformément aux dispositions de l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, un état des risques naturels et technologiques fourni par le RESERVANT, est établi sur la base des informations mises à disposition par l'Arrêté Préfectoral N° IAL 13055 02 du 11 Septembre 2009 mis à jour le 3 Mai 2010 et demeuré ci-joint aux présentes.

XVIII. ANNEXES

Sont expressément annexés aux présentes comme faisant partie intégrante du contrat :
- le Plan de Prévention des Risques Naturels et Technologiques,
- le Plan masse, le plan des parkings et le plan du logement réservé,
- la Notice descriptive.

XIX. FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le BIEN étant à usage d'habitation et L'ACQUEREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, le RESERVATAIRE dispose d'un délai de

rétractation de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée notifiant le présent contrat signé par le RESERVANT.

La notification de la rétractation devra être effectuée par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

En cas de rétractation, les présentes deviendront immédiatement nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre et le RESERVANT procèdera, dans un délai de 21 jours, à la restitution du dépôt de garantie, le cas échéant. L'absence de rétractation du RESERVATAIRE dans lesdits délais et selon lesdites formes confirmera définitivement le présent contrat.

XX. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :
- Pour le RESERVANT au siège de la SARL,
- Pour le RESERVATAIRE à son domicile sus indiqué

Fait en trois (3) exemplaires orignaux,

A _____

Le _____

LE RESERVANT (SARL TARQUIN ODDO)

A_____

Le _____

LE(S) RESERVATAIRE(S)
« Lu et approuvé »
Signature(s)

CONTRAT PRELIMINAIRE A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
CONDITIONS PARTICULIERES

I. LE(S) RESERVATAIRE(S)

RESERVATAIRE		CO-RESERVATAIRE	
Nom :	_____	**Nom :**	_____
Nom de jeune fille :	_____	**Nom de jeune fille :**	_____
Prénoms :	_____	**Prénoms :**	_____
Adresse :	_____	**Adresse :**	_____
	_____		_____
	_____		_____
Profession :	_____	**Profession :**	_____
Date de naissance :	_____	**Date de naissance :**	_____
Lieu de naissance :	_____	**Lieu de naissance :**	_____
Mariage (date et lieu) :	_____	**Mariage** (date et lieu) :	_____
	_____		_____
Contrat de mariage :	_____	**Contrat de mariage :**	_____
(si oui date et notaire	_____	(si oui date et notaire	_____
rédacteur du contrat)	_____	rédacteur du contrat)	_____
Régime matrimonial	_____	**Régime matrimonial :**	_____
Pacs (date et lieu) :	_____	**Pacs** (date et lieu) :	_____
	_____		_____
Nationalité :	_____	**Nationalité :**	_____
Tél Domicile :	_____	**Tél Domicile :**	_____
Tél Portable :	_____	**Tél Portable :**	_____
E-mail :	_____	**E-mail :**	_____

Ou

Société (Forme Juridique)	
Dénomination Sociale	
Numéro RCS et lieu d'immatriculation	
Siège Social	
Représentant légal	
Coordonnées du Représentant légal	

II. DESIGNATION DES BIENS RESERVES

PROGRAMME : VILLAGE MEDITERRANEE

ADRESSE : 6 Place Edgar Tarquin, Rue Jean-Marie Chaise, 17 Rue Villa Oddo et Traverse du Moulin à Vent, 13015 MARSEILLE

BATIMENT : _____

N° LOT PRINCIPAL	TYPE	ETAGE	SURFACE HABITABLE APPROXIMATIVE	SURFACE BALCON, LOGGIA, TERRASSE	NB PARKING	NUMERO PARKING	BAT	NIV SOUS-SOL

III. PRIX DE VENTE FERME ET DEFINITIF

N° LOT PRINCIPAL	PRIX DU LOGEMENT € TTC	PRIX PARKING € TTC	PRIX TOTAL € TTC

Le prix de vente TOTAL toutes taxes comprises en euros (en lettres) est de :

_____

_____EUROS TTC.

Le prix de vente ci-dessus indiqué sera susceptible de varié en fonction du taux de la TVA applicable au jour de la signature de l'acte authentique, comme indiqué à l'article « PRIX DE VENTE » des conditions générales.

IV. DEPOT DE GARANTIE

Le RESERVATAIRE s'oblige à déposer en la comptabilité de l'Office Notarial, la somme forfaitaire de 1.500 € encaissable à l'ordre de Maître Gabriel MALAUZAT.

Ce montant est réglé par chèque n°_____ tiré de la banque_____.

Cette somme viendra en déduction de la partie exigible du prix au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

V. PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE de la manière suivante :

- 5% Signature de l'acte authentique de vente,
- 25% Ouverture du chantier,
- 5% Achèvement des fondations,
- 30 % Plancher Haut du rez-de-chaussée,
- 5 % Mise hors d'eau,
- 20 % Menuiseries extérieures posées,
- 5% Achèvement des Travaux,
- 5% Livraison

VI. FINANCEMENT DU PRIX

Pour rappel : Montant total de l'opération à financer

Prix logement TTC	
Prix parking TTC	
Provision Frais d'acquisition	
Provision Frais de Prêt	
TOTAL	

Financement

Apport personnel	
Prêt	
TOTAL	

- **EN CAS DE RECOURS A UN PRET :**

Par application de la loi du 13 juillet 1979, le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention pour financer l'acquisition des biens réservés, de solliciter un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont précisées ci-dessous.

ORGANISMES BANCAIRES	AGENCE	CONTACT	COORDONNEES

Montant du prêt	
Durée maximale du prêt	
Taux d'intérêt maximum (hors assurance)	

L'acceptation ou le refus de prêt devra être justifié au RESERVANT dans les 30 jours des présentes. Il est expressément convenu entre les parties qu'à défaut de notification de l'obtention de l'offre de prêt par le RESERVATAIRE, dans un délai de 60 jours des présentes, la présente condition suspensive sera réputée non réalisée. En conséquence de quoi, les présentes étant considérées comme caduques, le RESERVANT a toute la liberté de remettre les Biens à la vente, sauf si les parties conviennent d'une prorogation des présentes, dans laquelle toutes les modalités de la ou des conditions suspensives seront à nouveau précisées.

- **EN CAS D'ABSENCE DE PRET :**

Conformément à l'article L.312-15 du Code de la Consommation, si le RESERVATAIRE déclare vouloir financer le prix de la présente acquisition, sans avoir recours directement ou indirectement à un prêt, chacun des RESERVATAIRES apposera conformément à l'article L.312-17 du Code de la Consommation la mention manuscrite de la main ci-après suivi de sa signature.

« Je soussigné(e) M. ……. déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) de ce que si, contrairement à ce qui a été dit au présent contrat, je venais à recourir à un prêt pour payer directement ou indirectement ou même partiellement, le prix ci-dessus, que j'ai déclaré vouloir acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions protectrices de l'emprunteur de la loi du 13 juillet 1979, (Articles L311-1 et suivants du Code de la Consommation)".

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Signature(s)

VII. REGULARISATION DE L'ACTE

L'acte authentique sera régularisé par Maître Gabriel MALAUZAT, Notaire à MARSEILLE (13006), 69 Rue Paradis.

VIII. LIVRAISON PREVISIONNELLE

La livraison prévisionnelle de la résidence est prévue pour les bâtiments ISCHIA, LIPARI et CAPRI au 2ème Trimestre 2013, sauf cas de force majeure défini à l'article « DELAI D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX » des conditions générales du contrat de réservation.

IX. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :
- Pour le RESERVANT au siège de la SARL sus-indiqué,
- Pour le RESERVATAIRE à son domicile sus-indiqué.

Fait en trois (3) exemplaires orignaux

A _____

Le _____

LE RESERVANT (SARL TARQUIN ODDO)

A _____

Le _____

LE(S) RESERVATAIRE(S)
« Lu et approuvé »
Signature

Conditions et mandats

FONCIA : Votre partenaire pour un investissement sécurisé et pérenne

Parce que votre investissement dans un logement neuf doit vous permettre de rester serein, choisissez des professionnels du secteur de la gestion locative.

Nous misons sur la disponibilité, la rigueur et l'efficacité pour vous apporter le meilleur soutien et les compétences les plus reconnues :

MANDAT VALORISATION - au taux privilégié de 6 % H.T. des encaissements :

Une gestion locative complète

- Nous vous représentons et vous **libérons de toute contrainte administrative**
- Procédons aux **états des lieux entrant et sortant** par l'intermédiaire d'un expert
- **Appelons les loyers et les charges** et vous fournissons des comptes-rendus de gérance clairs et précis
- **Révisons les loyers** en fonction des indices et régularisons les charges de copropriété
- Préparons votre **déclaration des revenus fonciers** avec l'aide de nos comptables

MANDAT PREVOYANCE - au taux privilégié de 8 % H.T. des encaissements :

Gestion locative + Garantie des loyers impayés et détériorations immobilières

En cas de défaillance de paiement de la part de votre locataire, nous procédons **au paiement des loyers et charges sur une durée illimitée jusqu'au départ du locataire**

- Prenons en charge les dégradations sans plafond sous déduction d'une vétusté calculée entre 7 et 10 ans
- Prenons en charge les frais de déménagement du mobilier en cas d'expulsion de votre locataire

MANDAT GARANTIE TOTALE – au taux privilégié de 9,80 % HT des encaissements :

Gestion locative + Garantie de loyers impayés + Garantie d'occupation

- En cas d'absence de locataire à la livraison et entre deux locations, nous vous versons des **loyers et un forfait pour les charges à hauteur de 6 mois par sinistre,** et pour un maximum de 36 mois sur 9 ans, avec des franchises de :
  - 3 mois à la livraison (carence locative)
  - 1 mois en cas de congé classique et 2 mois en cas de congé réduit entre deux locations (vacance locative)

Pour information : Les honoraires liés à ces prestations ou garanties sont entièrement déductibles de vos revenus fonciers, de même que les honoraires de location et de rédaction d'actes qui correspondent à environ un mois de loyer charges comprises.

Pour que nous puissions aborder sereinement la mise en gestion de votre bien :

MANDAT DE GESTION VALORISATION

Conditions Particulières

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

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

Entre les soussignés

Demeurant ensemble
Mariés tous les deux le à sous le régime de

Ci-après dénommé le MANDANT, D'une part

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

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :
Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le bien suivant :

DESIGNATION DU BIEN **N° DE LOT :** **NOMBRE DE PIECES :**
PARKING N°: **ETAGE :**
CAVE N°:

SITUE :

REGIME FISCAL CHOISI : ☐ LIBRE ☐ SCELLIER CLASSIQUE ☐ SCELLIER INTERMEDIAIRE

DUREE DU MANDAT Ce mandat est donné pour une durée de **UN AN** à compter de ce jour.

HONORAIRES

Le mandataire aura droit, pour sa mission de gestion, à des honoraires d'un montant de 6 % H.T. des encaissements - T.V.A. au taux de 19.60% en sus.

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

MOTS NULS : **FAIT A , LE**

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

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

MANDAT DE GESTION VALORISATION

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

MISSIONS DE GERANCE DU MANDATAIRE

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

GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE

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

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

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

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

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

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

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

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

- Remettre les éléments au mandant pour lui permettre de rédiger sa déclaration annuelle de Revenus Fonciers.

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

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

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

GESTION TECHNIQUE

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

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

- Faire appel à un homme de l'art aux frais du mandant (Architecte, maître d'œuvre, bureaux d'étude…) pour :
  - Les livraisons et réceptions de logements et/ou immeubles neufs.
  - Tous travaux relevant de la garantie décennale ou d'une autorisation administrative.
  - Ainsi que pour les travaux pour lesquels le mandataire le jugerait nécessaire.

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

- Informer le locataire du versement au profit du bailleur de toute indemnité d'assurance faisant suite à un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle portant sur le bien ci-dessus désigné, conformément aux obligations de l'article 125-5 du code l'environnement.
  Le mandant s'engage en conséquence à déclarer au mandataire le versement de toute indemnité perçue.

REDDITION DES COMPTES

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

HONORAIRES

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

Cette rémunération sera à la charge du mandant et sera prélevée sur chaque relevé de compte.
Le mandataire aura droit, pour ses opérations de location, aux honoraires afférents à la recherche du locataire et de la rédaction du contrat de location, conformément au tarif de FONCIA.

Suivant les dispositions légales en vigueur, les honoraires afférents aux locations à usage d'habitation et mixte d'habitation et professionnel sont partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.
Il sera perçu des honoraires, suivant le tarif du cabinet, pour les informations transmises aux propriétaires en vue de la déclaration des revenus fonciers ainsi que pour tout service rendu et ne faisant pas partie de la gestion courante (déclarations administratives, demandes de subventions ou de prêt, exécution de gros travaux), et 6.20 € H.T. par

immeuble et par trimestre de frais administratifs valeur au 1er avril 2009 (photocopies, envoi,…).

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

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

DUREE DU MANDAT

La durée du mandat figure au paragraphe « Durée du mandat » des conditions particulières indissociables des présentes conditions générales. Le mandat se renouvellera ensuite d'année en année, par tacite reconduction, à défaut de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant l'expiration de chaque année. Il se terminera en tout état de cause, par la perte de son objet ou à l'expiration d'un délai de 30 ans à compter de la signature des présentes, sauf résiliation anticipée comme indiqué ci-avant.

En cas de résiliation en cours d'année, le mandataire s'il l'accepte, aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires d'un trimestre. Par dérogation expresse à l'article 2003 du Code civil, le décès du mandant n'emportera pas la résiliation du présent mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, sous réserve bien entendu de la faculté de résiliation dans les conditions fixées ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

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

SERVICE QUALITE

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

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

Mots nuls :……..

Fait à ……

« Lu et approuvé »
(mention manuscrite)

Nom et prénom du mandant :……

Signature du MANDANT

N° de mandat :……..

le En deux exemplaires.

« Lu et approuvé »
(mention manuscrite)

Signature du MANDATAIRE

MANDAT DE GESTION PREVOYANCE

Conditions Particulières

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

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

Entre les soussignés

Demeurant ensemble
Mariés tous les deux le à sous le régime de

Ci-après dénommé le MANDANT, D'une part

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

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :
Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le bien suivant :

DESIGNATION DU BIEN **N° DE LOT :** **NOMBRE DE PIECES :**
PARKING N°: **ETAGE :**
CAVE N°:

SITUE :

REGIME FISCAL CHOISI : ☐ LIBRE ☐ SCELLIER CLASSIQUE ☐ SCELLIER INTERMEDIAIRE

DUREE DU MANDAT Ce mandat est donné pour une durée de **UN AN** à compter de ce jour.

HONORAIRES

Le mandataire aura droit, pour sa mission de gestion, à des honoraires d'un montant de 8 % H.T. des encaissements (dont 2% H.T. d'honoraires au titre de la garantie loyers impayés) - T.V.A. au taux de 19.60% en sus.

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

MOTS NULS : **FAIT A , LE**

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

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

MANDAT DE GESTION PREVOYANCE

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

MISSIONS DE GERANCE DU MANDATAIRE

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

GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE

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

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

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

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

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

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

- Intervenir auprès des Compagnies d'assurances en cas de sinistre.

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

- Remettre les éléments au mandant pour lui permettre de rédiger sa déclaration annuelle de Revenus Fonciers.

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

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

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

GESTION TECHNIQUE

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

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

- Faire appel à un homme de l'art aux frais du mandant (Architecte, maître d'œuvre, bureaux d'étude…) pour :
  - Les livraisons et réceptions de logements et/ou immeubles neufs.
  - Tous travaux relevant de la garantie décennale ou d'une autorisation administrative.
  - Ainsi que pour les travaux pour lesquels le mandataire le jugerait nécessaire.

- Etablir, dans le cadre des dispositions de l'ordonnance du 8 juin 2005 et de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989, le document relatif à l'Etat des risques naturels et technologiques. Le mandataire ne pourra être tenu responsable pour défaut d'annexion de ce document au contrat de location si le bien objet des présentes est loué sans le concours de FONCIA.

- Informer le locataire du versement au profit du bailleur de toute indemnité d'assurance faisant suite à un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle portant sur le bien ci-dessus désigné, conformément aux obligations de l'article 125-5 du code l'environnement.
  Le mandant s'engage en conséquence à déclarer au mandataire le versement de toute indemnité perçue.

REDDITION DES COMPTES

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

GARANTIE LOYERS IMPAYES

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

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

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

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

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

ARTICLE 2 : OBLIGATIONS ET GARANTIES

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

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

* Peinture / papier peint	7 ans	* Electricité	10 ans
* Moquette	7 ans	* Menuiserie/parquet	10 ans
* Plomberie/robinetterie	10 ans	* Carrelage	10 ans
* Sanitaires	10 ans	* Maçonnerie	10 ans

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

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

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

ARTICLE 3 :

3.1 Les garanties visées au point 2.1, 2.2, 2.3 et 2.4 seront suspendues de plein droit et sans formalité pendant la durée de la suspension du recouvrement des loyers par mesures légales, réglementaires ou judiciaires, qu'il s'agisse d'une suspension totale ou partielle, générale ou individuelle, définitive ou temporaire.

3.2 La présente garantie cessera de produire effet de plein droit et sans formalité, en cas de force majeure et/ou en cas de perte ou de destruction totale ou partielle du bien loué pour quelques causes que ce soit.

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

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

ARTICLE 4 :

Le montant du paiement visé à l'article 2 ci-dessus s'entend après déduction du montant du dépôt de garantie, loyers d'avances, cautionnement versés par les locataires défaillants au bailleur. Pour faciliter les opérations de relocation et de remboursement, le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières restera sequestre du dépôt de garantie.
Dans le cas où une décision législative ou réglementaire viendrait à restreindre ou à supprimer les dispositions existantes en matière de dépôt de garantie, ou si pour faciliter la location du bien aucun dépôt de garantie n'aurait été exigé du locataire, le mandataire bénéficierait d'une franchise égale à deux fois le montant du loyer mensuel principal plus les charges en cours.

ARTICLE 5 :

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

ARTICLE 6 : PROTECTION JURIDIQUE

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

ARTICLE 7 : HONORAIRES

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

Cette rémunération sera à la charge du mandant et sera prélevée sur chaque relevé de compte.
Le mandataire aura droit, pour ses opérations de location, aux honoraires afférents à la recherche du locataire et de la rédaction du contrat de location, conformément au tarif de FONCIA.

Suivant les dispositions légales en vigueur, les honoraires afférents aux locations à usage d'habitation et mixte d'habitation et professionnel sont partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.
Il sera perçu des honoraires, suivant le tarif du cabinet, pour les informations transmises aux propriétaires en vue de la déclaration des revenus fonciers ainsi que pour tout service rendu et ne faisant pas partie de la gestion courante (déclarations administratives, demandes de subventions ou de prêt, exécution de gros travaux), et 6.20 € H.T. par immeuble et par trimestre de frais administratifs valeur au 1er avril 2009 (photocopies, envoi,…).

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

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

ARTICLE 8 : DUREE DU MANDAT

La durée du mandat figure au paragraphe « Durée du mandat » des conditions particulières indissociables des présentes conditions générales.
Le mandat se renouvellera ensuite d'année en année, par tacite reconduction, à défaut de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant l'expiration de chaque année. Il se terminera en tout état de cause, par la perte de son objet ou à l'expiration d'un délai de 30 ans à compter de la signature des présentes, sauf résiliation anticipée comme indiqué ci-avant.

Toute dénonciation dudit mandat entraînera de plein droit et sans formalité la résiliation des obligations du mandataire tant en ce qui concerne la gestion que la garantie des loyers impayés. En cas de résiliation en cours d'année, le mandataire s'il l'accepte, aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires d'un trimestre. Par dérogation

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

ARTICLE 9 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 10 : SERVICE QUALITE

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

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

Mots nuls :……..

N° de mandat :……..

Fait à ……

le

En deux exemplaires.

« Lu et approuvé »
(mention manuscrite)

« Lu et approuvé »
(mention manuscrite)

Nom et prénom du mandant :……

Signature du MANDANT

Signature du MANDATAIRE

MANDAT DE GESTION GARANTIE TOTALE

Conditions Particulières

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

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

Entre les soussignés

Demeurant ensemble

Mariés tous les deux le à sous le régime de

Ci-après dénommé le MANDANT, D'une part

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

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :
Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le bien suivant :

DESIGNATION DU BIEN

LOT			SURF	ET.	PCES	Adresse Nom et code de l'occupant éventuel	Loyer hors charges	Date de remise des clés
APPT	CAVE	PKG						

REGIME FISCAL CHOISI : ☐ LIBRE ☐ SCELLIER CLASSIQUE ☐ SCELLIER INTERMEDIAIRE

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

HONORAIRES

Le mandataire aura droit, pour sa mission de gestion, à des honoraires d'un montant de 9,80 % H.T. des encaissements (dont 2 % H.T. d'honoraires au titre de la garantie loyers impayés et 1,80% H.T. au titre de la garantie d'occupation) - T.V.A. au taux de 19.60% en sus.

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

MOTS NULS : **FAIT A , LE**

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

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

MANDAT DE GESTION GARANTIE TOTALE

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

MISSIONS DE GERANCE DU MANDATAIRE

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

GESTION ADMINSITRATIVE ET FINANCIERE

- Gérer le bien désigné ci-dessus, rechercher les locataires, louer le bien, le relouer, renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos, donner ou accepter tous congés, dresser ou faire dresser tous constats d'états des lieux, signer ou résilier tous baux et accords, procéder à la révision des loyers. Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe une limitation à la fixation du loyer ou un plafonnement des ressources du locataire.
- Encaisser, percevoir, déposer tous loyers, charges, cautionnements, indemnités d'occupation, provisions, ainsi que toutes sommes ou valeurs relativement au bien géré, en délivrer quittances et décharges, donner mainlevée de toute saisie et opposition. Le mandataire ayant la charge de restituer le dépôt de garantie aux locataires en fin de location, ces dépôts resteront au crédit du compte du mandant ouvert dans les comptes du mandataire.
- Procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment des charges de copropriété ; acquitter les sommes dues au titre des impositions et les recouvrer éventuellement auprès des locataires, faire toutes réclamations en dégrèvement.
- Représenter le mandant devant toutes Administrations ou toutes Organisations Publiques ou Privées comme les commissions départementales ou les associations de locataires, à l'occasion de tout litige concernant le bien objet du présent mandat, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré.
- Embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail.
- Passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer en tout ou partie dans les présents pouvoirs et généralement, faire tout ce que le mandataire jugera convenable aux intérêts du mandant.
- Souscrire toutes assurances utiles et intervenir auprès d'elles en cas de sinistre.
- Dans la mesure où la convocation aux assemblées générales de copropriétaires est adressée au mandataire, ce dernier s'engage à aviser son mandant, ou à le représenter, ou à le faire représenter à la dite assemblée.
- Remettre les éléments au mandant pour lui permettre de rédiger sa déclaration annuelle de Revenus Fonciers.
- En cas de difficultés et à défaut de paiement, exercer toutes poursuites judiciaires, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous Tribunaux et toutes Commissions Administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces.
- Le mandataire bénéficiera du montant de l'indemnité due au titre de la clause pénale incluse dans le contrat de location signé avec le preneur.
- Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyens et non de résultat sauf en ce qui concerne le paiement des loyers et l'occupation du bien selon les conditions fixées au présent mandat. En cas de libération des locaux objets du présent mandat et de non relocation par le mandant comme par exemple en cas de reprise des locaux ou de vente, celui-ci deviendra le gardien juridique du bien. Il lui appartiendra de prendre toute disposition pour assurer la conservation de son bien et souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire.

GESTION TECHNIQUE

- Faire exécuter toutes réparations de faible coût et celles plus importantes mais urgentes en en avisant rapidement le mandant, en régler les factures. Prendre toutes mesures conservatoires.
- Faire exécuter tous travaux importants après accords, sauf urgence, du mandant ; en régler les factures.
- Faire appel à un homme de l'art aux frais du mandant (Architecte, maître d'œuvre, bureaux d'étude…) pour :
  - Les livraisons et réceptions de logements et/ou immeubles neufs.
  - Tous travaux relevant de la garantie décennale ou d'une autorisation administrative.
  - Ainsi que pour les travaux pour lesquels le mandataire le jugerait nécessaire.
- Etablir, dans le cadre des dispositions de l'ordonnance du 8 juin 2005 et de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989, le document relatif à l'Etat des risques naturels et technologiques. Le mandataire ne pourra être tenu responsable pour défaut d'annexion de ce document au contrat de location si le bien objet des présentes est loué sans le concours de FONCIA.
- Informer le locataire du versement au profit du bailleur de toute indemnité d'assurance faisant suite à un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle portant sur le bien ci-dessus désigné, conformément aux obligations de l'article 125-5 du code l'environnement .
  Le mandant s'engage en conséquence à déclarer au mandataire le versement de toute indemnité perçue.

REDDITION DES COMPTES

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

GARANTIE LOYERS IMPAYES

En date de ce jour, les parties soussignées ont conclu une convention de mandat aux termes de laquelle FONCIA désigné dans les conditions particulières est chargé de gérer et d'administrer l'immeuble dans les conditions particulières.
Dans le cadre de sa mission, il incombe notamment au mandataire de choisir et de rechercher des locataires offrant toutes garanties quant à l'entière et complète exécution des clauses et conditions des baux qu'ils auront souscrits. A ce titre, le Cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières est tenu de s'assurer de l'honorabilité et de la solvabilité des locataires qu'il choisit.
Le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières s'engage à garantir au mandant l'exécution des principales obligations souscrites par les locataires.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

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

ARTICLE 2 : OBLIGATIONS ET GARANTIES

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

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

* Peinture / papier peint	7 ans	* Electricité	10 ans
* Moquette	7 ans	* Menuiserie/parquet	10 ans
* Plomberie/robinetterie	10 ans	* Carrelage	10 ans
* Sanitaires	10 ans	* Maçonnerie	10 ans

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

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

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

2.5 Les garanties visées au point 2.1, 2.2, 2.3 et 2.4 seront suspendues de plein droit et sans formalité pendant la durée de la suspension du recouvrement des loyers par mesures légales, réglementaires ou judiciaires, qu'il s'agisse d'une suspension totale ou partielle, générale ou individuelle, définitive ou temporaire.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 : PROTECTION JURIDIQUE

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

ARTICLE 4 : GARANTIE D'OCCUPATION

Ce jour, les parties soussignées ont conclu un mandat de gestion immobilière aux termes de laquelle FONCIA désigné dans les conditions particulières, a accepté la mission que lui a confiée le mandant, de gérer et d'administrer le bien désigné dans les conditions particulières.

Dans le cadre de ce mandat et pendant toute sa durée, le mandataire a l'exclusivité de louer le bien précité, sans possibilité pour le mandant de recourir à tout autre moyen.

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

4.1 OBJET

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

4.2 MONTANT DES REVENUS FONCIERS DE SUBSTITUTION

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

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

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

4.3 DATE DE PAIEMENT

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

4.4 PRISE D'EFFET

La garantie d'occupation prend effet :

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

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

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

4.5 CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE

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

* être conforme à sa destination et ne pas avoir subi depuis la signature des présentes, de changement d'environnement notoire à caractère exceptionnel, tels que création d'autoroute, aéroport, etc....
* être en bon état d'entretien et de réparation de toutes espèces
* être en état de servir à l'usage pour lequel le bien a été loué et répondre aux critère d'un logement décent. Les parties conviennent notamment que :

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

- les peintures, moquettes, papiers peints soient renouvelés tous les sept ans si besoin est. Lors de la deuxième location du bien neuf donné en gestion , le mandant autorise une variation de 9% hors charges et taxes du loyer principal garanti au paragraphe « Désignation du bien » figurant dans les conditions particulières, sans qu'il y ait lieu au versement, par le mandataire, d'un revenu foncier de substitution.

La présente garantie sera suspendue de plein droit et sans formalité, en cas de force majeure ou cas fortuit et/ou en cas de perte ou de destruction totale ou partielle du bien désigné ci dessus ou de l'immeuble dont il dépend. En outre, il est expressément convenu entre les parties, à titre de disposition déterminante de l'engagement du mandataire, que ce dernier pourra si bon lui semble, suspendre l'exécution du présent contrat par simple lettre recommandée avec accusé de réception adressée au mandant, en cas de survenance d'une crise économique et sociale grave entraînant une insolvabilité importante des locataires et se traduisant par une augmentation de plus de 20 % du nombre des chômeurs par rapport au nombre des chômeurs corrigé des variations saisonnières publié par l'INSEE au 1er janvier de l'année précédent celle de la signature du présent contrat, en cas de suspension du contrat au titre du présent article supérieure à 6 mois, chaque partie aura la faculté de mettre fin au présent contrat, à tout moment si bon lui semble, sans indemnité de part et d'autre en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie. En cas de sinistre subi par le bien précité ou l'immeuble dont il dépend, la présente garantie d'occupation ne prendra ou ne reprendra effet qu'après la réalisation des travaux de réparations rendus nécessaires par ledit sinistre, le bien devant répondre à nouveau aux critères précités.
La garantie d'occupation ne pourra être invoquée en cas de non location ou non renouvellement d'un bail du fait du mandant (décision de ne pas louer par le mandant, congé délivré sans faute établie du locataire ou toute raison similaire).
En cas de dénonciation des présentes, la garantie cessera de produire effet de plein droit et sans formalité à la date d'effet de ladite dénonciation, quelque soit le montant des revenus de substitution déjà versé.

4.6 CONDITIONS DE LOCATION DEROGATOIRE

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

ARTICLE 5 : HONORAIRES

Les honoraires de gestion courante et les honoraires supplémentaires perçus au titre de la garantie des loyers impayés et de la garantie d'occupation figurent au paragraphe « Honoraires » des conditions particulières indissociables des présentes conditions générales.
Cette rémunération sera à la charge du mandant et sera prélevée sur chaque relevé de compte.
Le mandataire aura droit, pour ses opérations de location, aux honoraires afférents à la recherche du locataire et de la rédaction du contrat de location, conformément au tarif de FONCIA.
Suivant les dispositions légales en vigueur, les honoraires afférents aux locations à usage d'habitation et mixte d'habitation et professionnel sont partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il sera perçu des honoraires, suivant le tarif du cabinet, pour les informations transmises aux propriétaires en vue de la déclaration des revenus fonciers ainsi que pour tout service rendu et ne faisant pas partie de la gestion courante (déclarations administratives, demandes de subventions ou de prêt, exécution de gros travaux), et 6.20 € H.T. par immeuble et par trimestre de frais administratifs valeur au 1er avril 2009 (photocopies, envoi,…).
Le mandant autorise le mandataire à prélever les honoraires lui incombant sur son compte de gestion.
Le mandataire bénéficiera des fonds qu'il pourrait détenir pour le compte du mandant, conformément aux dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 (dite loi HOGUET).

ARTICLE 6 : DUREE DU MANDAT

La durée du mandat figure au paragraphe « Durée du mandat » des conditions particulières indissociables des présentes conditions générales.

Sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins trois mois avant la date d'échéance de la période contractuelle en cours, en ce compris la première, la date d'envoie apposée par les services de La Poste faisant foi, le présent mandat se renouvellera ensuite d'année en année, par tacite reconduction. Il se terminera en tout état de cause, par la perte de son objet ou à l'expiration d'un délai de 30 ans à compter de la signature des présentes, sauf résiliation anticipée comme indiqué ci-avant.

Toutefois, par dérogation avec ce qui précède, en raison de l'indivisibilité tant matérielle que conventionnelle existant entre la présente garantie et le mandat de gestion consenti par le mandant au mandataire, toute dénonciation du mandat de gestion entrainera, de plein droit et sans formalité, la résiliation des obligations du mandataire tant en ce qui concerne la gestion que la garantie des loyers impayés que la garantie d'occupation. En cas de dénonciation du mandat, le mandat ne pourra en aucun cas prétendre au versement des revenus de substitution pour la période postérieure à la date d'effet de la dénonciation des présentes et/ou leur renouvellement.
Le présent contrat pourra également être résilié à tout moment et sans préavis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par le mandant en cas de :
-vente du bien objet du mandat de gestion ;
-reprise personnelle pour habiter.
Dans les cas visés ci-dessus (2ème et 3ème), le mandant s'oblige à verser au mandataire les honoraires qui auraient été dus jusqu'à l'échéance normale du présent contrat, le mandataire ayant droit, si bon lui semble, de compenser cette somme avec celle qu'il détient pour le compte du mandant, à quelque titre que ce soit.
Le versement des revenus fonciers de substitution cesse à la date de la résiliation du présent contrat.
Par dérogation expresse à l'article 2003 du Code civil, le décès du mandant n'emportera pas la résiliation du présent mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, sous réserve bien entendu de la faculté de résiliation dans les conditions fixées ci-dessus.

ARTICLE 7 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 8 : SERVICE QUALITE

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

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

Mots nuls :……..

Fait à ……
En deux exemplaires.
« Lu et approuvé »
(mention manuscrite)
Nom et prénom du mandant :…….

Signature du MANDANT

N° de mandat :……..

le

« Lu et approuvé »
(mention manuscrite)

Signature du MANDATAIRE

RESIDENCE VILLAGE MEDITERRANEE

NOTICE DESCRIPTIVE LOGEMENTS

Label (BBC)

Bâtiments LIPARI, CAPRI, KORNAT, SARIA, CORFOU, LIPSI

NOTICE DESCRIPTIVE prévue par l'article R. 261-13 du CCH

Le programme devra être conforme aux normes relatives à la réglementation thermique (Art L111-9 et R 111-20 du CCH et au label BBC – Bâtiment Basse Consommation énergétique BBC 2005 (modalités techniques de l'Arrêté du 03/05/2007) en vigueur au moment du dépôt du Permis de Construire.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. *Infrastructure*	
1.1.1. Fouilles.	Terrassements généraux.
1.1.2. Fondations.	Fondations sur semelles isolées pour poteaux et semelles filantes pour murs en béton armé ou puits et longrines. Solutions adaptées en fonction de l'étude de sol et calcul Bureau d'Etude Technique (BET).
1.2 *Murs et ossature*	
1.2.1. Murs du sous-sol :	
1.2.1.1. Murs périphériques	Murs en béton armé. Nature et type de parois adaptés au site et réalisés en accord avec le bureau d'étude de sol et le bureau de contrôle.
1.2.1.2. Murs de refends, poteaux	Murs et poteaux en béton armé
1.2.2. Murs de façades (superstructure) :	En béton banché ou parpaings suivant le principe constructif et calculs du bureau d'étude technique. Finition des façades et pignons par enduits hydraulique teinté dans la masse finition grattée ou RPE conformément à la palette proposée par l'architecte. Un soin particulier sera apporté à l'animation des façades par jeu d'enduits, couleurs, corniches, joints, creux, etc.
1.2.3. Murs pignons	Idem 1.2.2.
1.2.4. Murs et ouvrages extérieurs divers	Doublages des parois extérieures par un complexe isolant thermique du type PLACOMUR ou similaire selon calcul du BET.
1.2.5. Murs porteurs à l'intérieur des locaux	En béton armé
1.2.6. Murs ou cloisons séparatifs : entre locaux privatifs contigus :	Idem 1.2.5.
entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers) :	Séparatifs entre les logements et entre logements et parties communes en cloison isolante type S.A.D ou similaire selon le cas pour les murs non porteurs.
1.3. *Planchers*	
1.3.1. Planchers sur étage courant.	Planchers séparatifs de logements en béton armé dalle pleine d'épaisseur 20 cm à 23 cm selon calcul du Bureau d'Etude Technique avec une hauteur sous plafond de 250 cm hors zone de faux-plafond et de coffre.
1.3.2. Planchers sous terrasse.	Idem 1.3.1. Isolation thermique par complexe isolant en cas de présence d'un logement sous terrasse, suivant étude thermique.

	Sans objet.
1.3.3. Plancher sur locaux divers chauffés.	
1.3.4. Plancher sur locaux non chauffés ou ouverts.	Idem 1.3.1. Isolation thermique par complexe isolant en cas de présence d'un logement sur un local non-chauffé ou ouvert, suivant étude thermique.
1.4. Cloisons de distribution	
1.4.1. Entre pièces principales.	Cloisons de distribution intérieures aux logements du type PLACOPAN ou similaire de 50 cm d'épaisseur.
1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service.	Idem 1.4.1. Traitement hydrofuge selon nécessité.
1.5. Escaliers	
1.5.1. Escaliers.	Escaliers communs en béton armé.
1.6. Conduits de fumée et de ventilation.	
1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble.	Gaines de ventilation haute et basse pour les paliers d'étage.
1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble.	Pour les appartements : Ventilation générale et permanente de chaque logement avec entrée d'air neuf par grilles dans les menuiseries des pièces principales et extraction mécanique par bouche auto-réglables dans les pièces de services selon calcul du Bureau d'Etude Technique. Pour les garages : conduits de ventilation (ventilation mécanique) en béton ou autre matériau agréé par le bureau de contrôle.
1.6.3. Conduits d'air frais.	Amenée d'air neuf pour les garages en sous-sol par conduits en béton ou autre matériau agréé par le bureau de contrôle.
1.7. Chutes et grosses canalisations	
1.7.1. Chutes d'eaux pluviales.	Descentes et gouttières pendantes en PVC
1.7.2. Chutes d'eaux usées.	Idem 1.7.1
1.7.3. Canalisations dans les garages	Canalisations pvc en sous-face du plancher haut des garages.
1.7.4. Branchements aux égouts.	Raccordement par canalisations enterrées sur réseau public.
1.8. Toitures	
1.8.1. Charpente, couverture et accessoires	Toiture-terrasse
1.8.2. .Etanchéité et accessoires.	Etanchéité auto-protégée multicouche ou élastomère avec complexe isolant.
1.8.3. Souches de cheminées, ventilation et conduits divers	Sans objet.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. Sols et plinthes	
2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales.	Carrelage en grès émaillé 30x30 ou 33x33 type NOVOCERAM ou similaire, sur chape mortier désolidarisée des porteurs par résiliant phonique, y compris plinthes assorties avec joint périphérique en silicone.
2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service.	Idem 2.1.1.

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements.	Idem 2.1.1.
2.1.4. Sols des balcons, loggias, terrasses	Carrelage grès cérame 30x30 collé. Dalles sur plot pour les terrasses
2.2. Revêtements muraux. *(autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)*	
2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service.	Dans les cuisines : faïence dimension minimum 20x20 au-dessus du plan de travail y compris retour de sur 60 et réservations sur une hauteur de 60 cm et sur toute la hauteur située entre la table de cuisson et la hotte. Dans les salles de bain : faïence dimension minimum 20x20cm ou 20x25cm ou 25x38cm au-dessus de la baignoire et retours sur une hauteur de 2m depuis le sol et toute hauteur pour les douches.
2.2.2. Revêtements muraux dans autres pièces.	Sans objet.
2.3. *Plafonds (sauf peintures, tentures)*	
2.3.1. Plafonds des pièces intérieures.	Sans objet.
2.3.2. Plafonds des loggias.	Sans objet.
2.3.3. Sous-face des balcons.	Sans objet.
2.4 *Menuiseries extérieures*	
2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales	Menuiseries extérieures en PVC, ouvrants à la française à 1 vantail et allège vitrée selon les cas ou 2 vantaux et châssis fixes selon le cas, a étanchéité et isolation acoustique. Doubles vitrages isolants sur toutes les menuiseries extérieures.
2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service.	Idem 2.4.1 (suivant plans).
2.5. Fermetures extérieures et occultations *protection anti solaire*	
2.5.1. Pièces principales.	Occultation des baies des parties privatives par volets roulants à lames PVC, avec système de sécurité pour les RDC, manœuvre par tringle et coffre de volets roulant intérieurs.
2.5.2. Pièces de service.	Les salles de bains et/ou WC du RDJ seront équipés de grilles de défense ou de volet roulants sécurisés.
2.6. *Menuiseries intérieures*	
2.6.1. Huisseries et bâtis.	Huisseries métalliques pour les portes intérieures et pour les portes palières.
2.6.2. Portes intérieures.	Portes intérieures de distribution post formées à âmes alvéolaires de 40mm en bois, finition satinée, butée de porte fournie et posée.
2.6.3. Portes palières.	Portes palière moulurée sur la face extérieure, à âme pleine de 40mm d'épaisseur, pare flammes, avec joints isophoniques, finition satinée, équipée avec serrure sureté 3 points (combinaison avec la porte entrée de l'immeuble), anti-dégondage, joint de seuil à la suisse avec bouton de tirage fixe ou poignée actionnant l'ouverture en aluminium brossé, viseur optique. Butée de porte fournie et posée.
2.6.4. Portes de placards	Façade de placard du type SOGAL/COULIZED ou similaire d'épaisseur 10mm, coulissantes ou pivotantes selon le cas.

2.6.5. Moulures et habillages.	Couvre-joint en périphérie des huisseries des portes palières (face extérieure et intérieure) par pièce bois MEDIUM largeur 10cm.
2.7. Serrurerie et garde-corps.	
2.7.1. Garde-corps et barres d'appui.	Terrasses et balcons : Garde-corps en béton surmonté d'une ou plusieurs lisses en acier ou aluminium laqué, doublé d'une baie en végétale pour les terrasse situées au RDJ. Loggias : Garde-corps en béton surmonté de 2 ou 3 vantaux en bois ajourés, de dimension suivant plans de l'architecte, coulissant sur rails selon permis de construire. Séparatifs entre les terrasses, balcons ou loggias en voile béton ou bois selon plans.
2.7.2. Grille de protection des baies.	Sans objet (suivant plans).
2.8. Peintures, papiers, tentures	
2.8.1. Peintures extérieures et vernis :	
2.8.1.1. Sur menuiseries.	Sans objet.
2.8.1.2. Sur fermetures et protections.	Sans objet.
2.8.1.3. Sur serrurerie	Peinture laquée dans le cas d'ouvrages en acier.
2.8.1.4. Sous-face de balcons et loggias	Peinture de type pliolite.
2.8.2. Peintures intérieures :	
2.8.2.1. Sur menuiseries.	Peinture glycérophtalique satinée ou mate
2.8.2.2. Sur murs	Toutes pièces : peinture projetée type gouttelette fine écrasée de couleur blanche. Dans les pièces humides, gouttelette lavable ou peinture glycérophtalique.
2.8.2.3. Sur plafonds.	Tous plafonds : peinture projetée type gouttelette fine écrasée de couleur blanche idem 2.8.2.2.
2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes, et divers.	Peinture glycérophtalique résistante aspect mat de couleur blanche.
2.8.3. Papiers peints :	
2.8.3.1. Sur murs.	Sans objet.
2.8.3.2. Sur plafonds.	Sans objet.
2.8.4. Tentures (tissus, toiles plastifiées)	
2.8.4.1. Sur murs.	Sans objet.
2.8.4.2. Sur plafonds.	Sans objet.
2.9. Equipements intérieurs	
2.9.1. Equipements ménagers :	
2.9.1.1. Bloc-évier, robinetterie.	**Aménagement haut des T1, T2 et T3 :** Aménagement haut en 3 parties comprenant un meuble avec porte équipé d'une étagère, un emplacement four équipé d'une prise électrique surmonté d'un demi caisson avec porte, un meuble avec porte, hotte aspirante inox avec un point lumineux. Portes des meubles en stratifié couleur ou ton bois.

	<u>Aménagement bas des T1 et T2 :</u> Plan de travail stratifié avec plaque vitrocéramique noire 2 feux, un évier en inox encastré 1 bac avec robinet mitigeur, un meuble 60cm sous évier mélaminé avec porte et étagère, un réfrigérateur table top, attentes (2 robinets d'attentes + 1 siphon recevant 2 évacuations) pour branchement lave-linge et lave-vaisselle. Portes des meubles en stratifié couleur ou ton bois. **<u>Aménagement bas des T3 :</u>** Plan de travail stratifié avec plaque vitrocéramique noire 4 feux, un évier en inox encastré 1 bac avec robinet mitigeur, un meuble 120cm sous évier mélaminé avec porte et étagères, attentes (2 robinets d'attentes + 1 siphon recevant 2 évacuations) pour branchement lave-linge et lave-vaisselle, emplacement réfrigérateur. Portes des meubles en stratifié couleur ou ton bois.
2.9.1.2. Appareils et mobilier.	Sans objet.
2.9.1.3. Evacuation des déchets	Sans objet.
2.9.1.4. Séchoir	Sans objet.
2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie :	
2.9.2.1. Distribution d'eau froide.	Distribution en tube de cuivre ou polyéthylène haute densité dans les volumes habitables.
2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage.	Eau chaude sanitaire assurée par chaudière collective alimentée au gaz naturel couplée à des panneaux solaires thermiques pour répondre aux exigences du label BBC Ballons de stockage d'eau chaude collectifs situés dans le local technique au niveau RDC et/ou R-1 de la résidence. Fourniture et pose d'un compteur d'eau individuel par logement
2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle.	Production du complément d'eau chaude sanitaire par les chaudières gaz collectives.
2.9.2.4. Evacuation	Canalisations pvc
2.9.2.5. Distribution de gaz.	Alimentation chaudière collective suivant règlementation..
2.9.2.6. Branchement en attente.	Attente lave-linge avec siphon d'évacuation selon plan.
2.9.2.7. Appareils sanitaires.	Bac à douche 80x80 cm encloisonné et carrelé toute hauteur, avec barre de douche, ensemble de douche (longueur du flexible adaptée) et robinet mitigeur. Mise en place d'un pare douche. Ou Baignoire en acier émaillé ou acrylique de dimensions 160x70 ou 170x70, avec barre de douche, ensemble de douche (longueur du flexible adaptée) et robinet mitigeur. Façade avant carrelée à l'identique (avec trappe de visite compris traitement périphérique en joint silicone). Mise en place d'un pare baignoire fixe. Vasque en grès émaillé encastrée sur plan vasque en stratifié, sur meuble en mélaminé de 90cm de large minimum (2 portes + étagère), avec robinet mitigeur Ensemble WC bloc blanc cuvette réservoir silencieux, abattant double et économiseur d'eau. Ensemble WC intégré dans la salle de bains selon plan.
2.9.2.8. Robinetterie.	Idem 2.9.2.7 Classement minima mitigeurs : * NF 1 Classe S ou B pour les éviers, lavabos, lave-mains, bidets. * NF 1 Classe A ou S pour les douches.

	* NF 1 Classe C ou D pour les baignoires. -Classement robinet flotteur des WC : NF 1, réservoir max. 6l.
2.9.2.9. Accessoires divers.	Miroir avec bandeau lumineux au-dessus du plan vasque
2.9.3. Equipements électriques :	
2.9.3.1. Type d'installation.	Installation et équipement conforme aux normes en vigueur notamment NF C 15-100. Alimentation monophasé 220V. Protection par disjoncteur divisionnaire et disjoncteur différentiel haute sensibilité 30mA, incorporé au tableau d'abonné. Appareillage de marque ARNOULD, série ESPACE ou similaire. 1 prise électrique extérieure pour les balcons, loggias ou terrasses, 1 point lumineux central pour les cuisines ouvertes, Fourniture et pose d'un compteur électrique individuel par logement
2.9.3.2. Puissance à desservir.	Adaptée à la surface du logement.
2.9.3.3. Equipement de chaque pièce.	Conforme à la réglementation en vigueur.
2.9.3.4. Sonnerie de porte palière.	Sonnerie pour chaque logement.
2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations :	
2.9.4.1. Type d'installation	Chauffage électrique individuel
2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieure de –5°C	Selon réglementation.
2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur.	Chauffage électrique individuel par panneaux rayonnant avec robinet thermostatique dans les séjours, par convecteurs électriques muraux dans les chambres, équipés de thermostats électroniques asservis à un système de programmation pouvant assurer 4 modes de fonctionnement. conforme aux exigences du label BBC Sèche serviette blanc type ATLANTIC, ACOVA ou similaire. Appareil de classe II pour les salles de bains.
2.9.4.4. Conduits de fumée.	Sans objet.
2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation. 2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais.	Ventilation mécanique contrôlée générale et permanente de chaque logement avec entrées d'air neuf par grilles dans les menuiseries des pièces principales et extraction mécanique par bouche auto-réglables ou hydro-réglables dans les pièces de service, selon calcul du Bureau d'Etude Technique.
2.9.4.7. Rafraîchissement	Sans objet.
2.9.5. Equipement intérieur des placards et pièces de rangement :	
2.9.5.1. Placards.	Equipement des placards avec étagères et penderie. Pour les placards dont la dimension est > 80cm, une étagère sur toute largeur, un séparatif, 3 étagères, tringle inox ovale). Pour les placards de dimension < 80cm, penderie sur toute la largeur surmontée d'une étagère. Traitement entre les portes des placards et la cloison par joint souple ou remontée plinthes bois peinte
2.9.5.2. Pièces de rangement.	Sans objet.
2.9.6. Equipements de télécommunications :	

2.9.6.1. Radio T.V.	Pour tous les logements, les prises TV seront reliées à l'antenne collective pour la réception de toutes les chaines hertzienne compatible TNT. 1 prise TV-FM dans le séjour et 1 prise TV dans chaque chambre. Distribution encastrée.
2.9.6.2. Téléphone.	1 Prise téléphone dans toutes les pièces principales (séjour, cuisine et chambre) avec un minimum de 2 prises pour les logements dont la surface est <= 38m². Les appartements doivent raccordés au réseau téléphonique.
2.9.6.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble.	Tous les logements possèdent un visiophone avec bouton de commande d'ouverture de cette entrée.
2.9.7. Autres équipements	Sans objet.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. *Caves*	Sans objet.
3.2. *Box et parkings couverts*	
3.2.1. Murs ou cloisons.	Structure du parking par poteaux, poutres, voiles, suivants plans béton armé.
3.2.2. Plafonds	Dalle béton avec isolation thermique sous logements. Dalle brute sous locaux non-chauffés.
3.2.3. Sols.	Dallage en béton finition par peinture de sol. Parking individualisé avec places numérotées.
3.2.4. Portes d'accès.	Accès au parking collectif au RDC et R-1 par portails basculants à ouverture automatique par télécommande, avec capacité d'ouverture quotidienne de 8 fois le nombre de logement. Une télécommande fournie par place de stationnement.
3.2.5. Ventilation.	Ventilation mécanique des parkings. Le niveau de bruit de cet équipement sera règlementé.
3.2.6. Equipement électrique.	Sans objet dans les parkings privatifs. Pour les circulations communes voir 4.3.5.
3.3. *Parkings extérieurs*	Sans objet.
3.4. *Jardins privatifs*	Sans objet.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. Hall d'entrée de l'immeuble	
4.1.1. Sols.	Carrelage en grès cérame 30x60 ou pierre marbrière traitée par cristallisation avec plinthes assorties et paillasson encastré.
4.1.2. Parois.	Revêtement mural décoratif, habillage stratifié ou mélaminé, ou peinture décorative.
4.1.3. Plafonds	Peinture lisse blanche sur plafonds ou faux-plafond selon étude phonique.

4.1.4. Eléments de décoration.	Miroir d'agrément toute hauteur.
4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble.	Ensemble porte d'entrée vitrée Les entrées pour piétons de la résidence sont équipées d'un digicode et équipés de fermetures à ventouses électriques. Les halls d'entrée des bâtiments sont équipés d'un interphone avec caméra intégrée.
4.1.6. Boîtes aux lettres et à paquets.	Ensemble de boîtes aux lettres homologué, enchâssé dans le mur du hall d'entrée ou encastré dans un habillage, avec numérotation.
4.1.7. Tableau d'affichage.	Tableau d'information du syndic
4.1.8. Chauffage.	Sans objet.
4.1.9. Equipement électrique.	Faux-plafond avec spots intégrés ou appliques murales décoratives
4.2. Circulations d'étage	
4.2.1. Sols.	Carrelage en grès cérame 30x30 avec plinthes assorties dans les circulations communes du RDC et aux étages.
4.2.2. Murs.	Revêtement mural décoratif lessivable (type toile de verre peinte) pour les RDC au choix de l'architecte et peinture lisse blanche pour les étages. Protection des angles saillants par baguette d'angles toute hauteur alu ou PVC de couleur assortie à celle des murs.
4.2.3. Plafonds.	Peinture lisse blanche sur plafonds ou faux-plafond selon étude phonique.
4.2.4. Eléments de décoration.	Sans objet.
4.2.5. Chauffage.	Sans objet.
4.2.6. Portes.	Blocs portes coupe-feu conformes à la réglementation sécurité incendie, pour accès aux cages d'escaliers. Ferme-porte hydraulique. Couvre-joint périphérique extérieur et intérieur.
4.2.7. Equipement électrique.	Eclairage par appliques murales décoratives ou hublots en plafond.
4.3. *Circulations des garages*	L'accès aux parkings privatifs se fait par manœuvres.
4.3.1. Sols.	Dallage béton revêtu d'une peinture de sol.
4.3.2. Murs.	Parois brutes.
4.3.3. Plafonds.	Plafonds bruts.
4.3.4. Portes d'accès.	Blocs portes coupe-feu conformes à la réglementation sécurité incendie, pour accès aux sas. Ferme-porte hydraulique. Couvre-joint périphérique extérieur et intérieur.
Porte d'accès au parking en sous-sol	Porte automatique en acier galvanisé. Finition par peinture laquée. Commande électrique par capteur PASS VIGIK sur potelet métal extérieur. Dispositif de manœuvre de secours manuel. Système de détection de présence et feux clignotants pour le mouvement de porte.
Portes des garages individuels fermés	Porte métallique basculantes, guidage par coulisses à galet nylon. Armature en métal galvanisé et tablier en tôle d'acier. Peinture de finition. Serrure de sureté et poignée de manœuvre intérieure et extérieure. Portes motorisées par commande pour les logements

	PMR.
4.3.5. Equipement électrique.	Eclairage par rampes fluorescentes ou hublots avec détecteur de présence
4.4. *Cages d'escaliers*	
4.4.1. Sols des paliers.	Peinture anti-poussière.
4.4.2. Murs.	Peinture projetée type gouttelette.
4.4.3. Plafonds	Peinture projetée type gouttelette.
4.4.4. Escaliers (marches, contre-marches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la paillasse.	Béton avec peinture anti-poussière. Garde-corps escaliers par barreaudages métalliques peints.
4.4.5. Chauffage, ventilation.	Sans objet.
4.4.6. Eclairage.	Par hublots sur minuterie.
4.5. *Locaux communs*.	Local vélos fermant à clé équipé de rails ou barre métallique scellé.
4.6. *Locaux sociaux*	Sans objet.
4.7. *Locaux techniques*	Un local technique destiné au stockage de matériel et produits d'entretien équipé d'un point lumineux, d'un point d'eau, d'une évacuation et d'un siphon de sol. Porte du local fermé à clé.
4.8. Conciergerie	Sans objet.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. *Ascenseurs et monte-charges*	Ascenseur électrique 630 KG, 6 personnes, tous niveaux desservis, manœuvre collective à la descente, portes coulissantes, Sol de l'ascenseur traité avec le même carrelage que l'entrée sur résiliant adapté. La cabine sera équipée d'un miroir toute hauteur, avec une main courante et un faux-plafond ajourée avec éclairage indirect.
5.2. *Chauffage, eau chaude*	
5.2.1. Equipement thermique de chauffage :	Sans objet. Chauffage individuel électrique, voir § 2.9.4
5.2.2. Service d'eau chaude :	Sans objet. Production d'eau chaude collective avec complément par chaudières gaz collectives, voir § 2.9.2.3
5.3. *Télécommunications*	
5.3.1. Téléphone.	Installation complète dans gaines techniques en attente de raccordement par France Télécom.
5.3.2. Antennes TV et radio.	Système collectif permettant de se raccorder aux chaînes hertziennes.
5.4. *Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères*	Local containers. Robinet de puisage et siphon de sol. Murs et sol en carrelage grès émaillé 30X30; hauteur sur murs : 1.50 m. Carrelage résistant à la glissance et au gel.
5.5. Ventilation mécanique des locaux	Sans objet.
5.6. *Alimentation en eau*	
5.6.1. Comptages généraux.	Compteur d'eau général pour le bâtiment.
5.6.2. Colonnes montantes.	En acier galvanisé ou PVC pression

5.6.3. Branchements particuliers.	Piquages assurés depuis le sous-sol.
5.7. *Alimentation en gaz*	Suivant réglementation en vigueur
5.8. *Alimentation en électricité*	Dans la gaine technique.
5.8.1. Comptages des services généraux.	Suivant réglementation en vigueur.
5.8.2. Colonnes montantes.	Alimentation des logements par canalisations sous gaines encastrées jusqu'au disjoncteur situé dans chaque logement (tableau agréé par EDF).
5.8.3. Branchement et comptages particuliers	Comptage électronique dans les tableaux électriques des logements avec téléreport pour la relève des consommations depuis les parties communes.

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

6.1. Voirie et parkings.	
6.1.1. Voirie d'accès.	Sans objet.
6.1.2. Trottoirs	Sans objet.
6.1.3. Parkings visiteurs	Sans objet.
6.2. Circulation des piétons	
6.2.1. Chemins d'accès aux entrées.	Chemins piétonnier en béton désactivé. Poubelle pour papier
6.3. *Espaces verts*	
6.3.1. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs.	Arbustes et haies hauteur minimum 100/120cm. Arbres de hautes tige hauteur minimum 250cm
6.3.2. Engazonnement.	Espaces verts communs engazonnés agrémentés de massifs de plantes ou d'arbustes variés.
6.3.3. Arrosage.	Arrosage intégré pour les massifs et arbustes et goutte à goutte pour les haies.
6.3.4. Bassins décoratifs.	Sans objet.
6.3.5. Chemins de promenade.	Sans objet.
6.4. *Aire de jeux et équipements sportifs*	Sans objet.
6.5. *Eclairage extérieur*	
6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble.	Plaque d'entrée de la résidence et signalétique adaptée (locaux poubelle, technique, vélos, entretien, escalier, niveaux, numérotation des logements, circulation).
6.5.2. Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres.	Eclairage des accès commandé par cellule photo électrique.
6.6. Clôtures	
6.6.1. Sur rue.	Résidence entièrement clôturée avec 3 portails d'entrée au parking collectif au RDC et R-1.
6.6.2. Avec les propriétés voisines.	Idem 6.6.1

6.7. Réseaux divers	
6.7.1. Eau.	Bâtiment relié au réseau de distribution S.E.M.
6.7.2. Gaz.	Suivant exigences GRDF
6.7.3. Electricité (poste de transformation intégré).	Desserte du bâtiment en énergie électrique depuis le poste de transformation EDF.
6.7.4. Postes d'incendie, extincteurs.	Consignes de sécurité, plans d'évacuation. Bacs à sable et extincteurs dans les sous-sols.
6.7.5. Egouts.	Evacuation des eaux usées et vannes dans le réseau public.
6.7.6. Epuration des eaux.	Sans objet.
6.7.7. Télécommunication.	Raccordement du bâtiment au réseau téléphonique de France Télécom.
6.7.8. Drainage du terrain. Evacuation des eaux de pluie	Rejet des eaux de pluie dans le réseau public.

7. CLAUSES DIVERSES

7.1. La SARL se réserve le droit, à tout moment sur demande du Maître d'œuvre, de remplacer les matériaux décrits ci-dessus par des équivalents, dans des cas de force majeur tels que défaillance des fournisseurs, cessation de fabrication, délais non-compatibles avec l'avancement du chantier.

7.2. Ces modifications dont la nécessité n'apparaît souvent qu'en cours de travaux, n'altèrent en aucun cas la qualité des prestations. Elles seront réalisées dans l'intérêt des acquéreurs. Ces derniers s'engagent à les accepter sans réserve.

7.3. Le positionnement, le nombre ainsi que la dimension des gaines techniques ne sont pas contractuels. Ceux-ci sont susceptibles de varier en fonction des impératifs techniques d'exécution. Il en est de même pour le positionnement, sens d'écoulement et d'évacuation des éviers de cuisine, baignoires, lavabos, douches et cuvettes de wc.

7.4.Les teintes des peintures et des matériaux des parties communes, des façades, la décoration des parties communes en général, l'aménagement des abords, des extérieurs et le choix des plantations, seront déterminés par le Maître d'œuvre, après accord du Maître d'ouvrage.

7.5. Les travaux faisant l'objet de la présente notice descriptive sont contrôlés par un bureau de contrôle agréé.

Date :

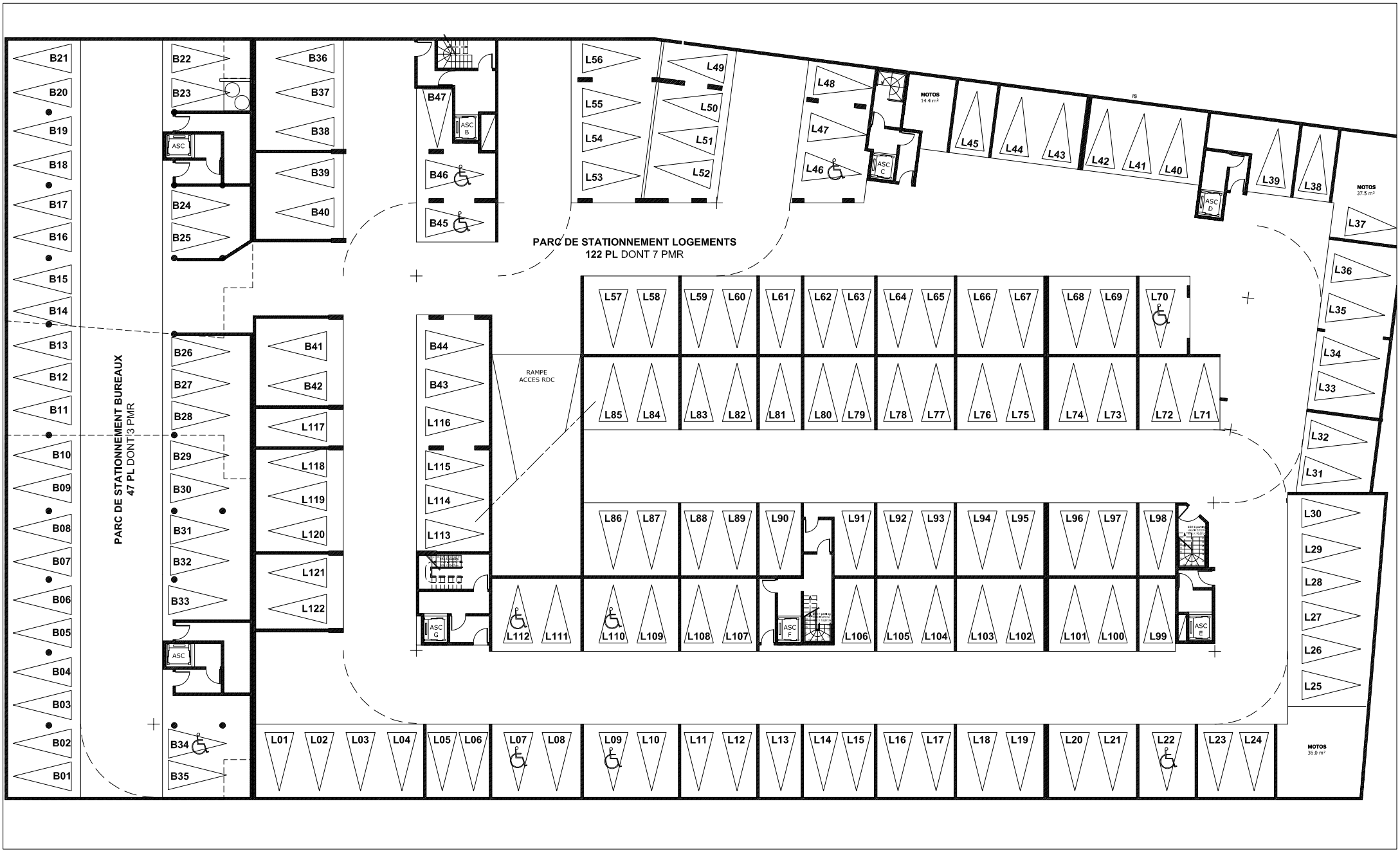
Signature(s) :

ISCHIA
NORD
LIPARI
CAPRI
KORNAT
LIPSI
CORFOU
SARIA
PLACE EDGAR TARQUIN
RUE VILLA ODDO
RUE JEAN-MARIE CHAISE

VILLAGE MÉDITÉRRANÉE

" SOUS SOL 1"

SEPTEMBRE 2011



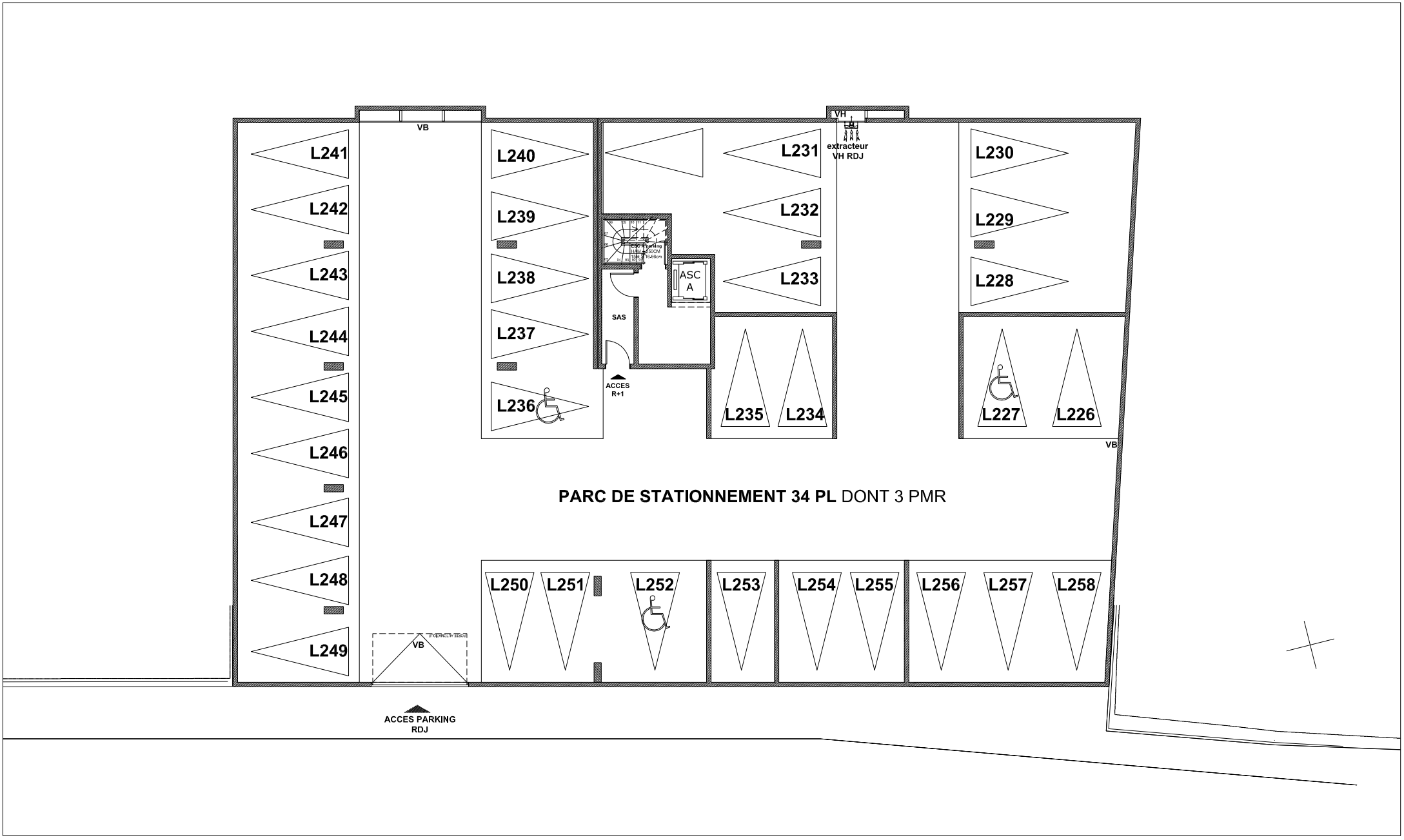
VILLAGE MÉDITÉRRANÉE

" RDC "

SEPTEMBRE 2011

VILLAGE MÉDITÉRRANÉE
" ISCHIA RDJ"

SEPTEMBRE 2011



PARC DE STATIONNEMENT 34 PL DONT 3 PMR

X

Ministère de l'Ecologie
et du Développement Durable

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° IAL 13055 02 du 11/09/2009 mis à jour le **03/05/2010**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal
Village Méditerranée
17, rue Villa Oddo
13015 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 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

Voir carte ci-joint

Bailleur/Locataire

7. Vendeur **SARL TARQUIN ODDO**

SARL TARQUIN ODDO
C/O AG INVEST
452/456 Avenue du Prado-13008 MARSEILLE
Tél :04 95 05 38 70-Fax.04 95 05 38 79
Siret: 520 172 388-APE:4110D
www.aginvestgroup.com
MAIL.contact@aginvestgroup.com

8. Acquéreur

9. Date à **MARSEILLE** Le **01/07/2011**

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

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

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

Quelles sont les personnes concernées ?

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

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

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- **Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :**
  1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
  2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
  3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
  4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

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

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
  1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
  2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III .
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

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

Quelles informations doivent figurer ?

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

Comment remplir l'état des risques ?

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

Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

- L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1er 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, pendant [illegible] de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

SARL TARQUIN ODO
C/O AG INVEST
[illegible]13008 MARSEILLE
[illegible]0-Fax.04 95 05 38 79
[illegible] 2 388-APE:4110D
[illegible]agfinvestgroup.com
[illegible]agfinvestgroup.com

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

Ministère de l'écologie et du développement durable - 20, avenue de Ségur 75302 PARIS 07 SP - standard 01 42 19 20 21
www.ecologie.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

CABINET

Service Interministériel Régional des Affaires Civiles et Économiques de Défense et de la Protection Civile

Pôle de compétences Risques

Réf. : IAL-13055-01

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL RELATIF À L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS SUR LA COMMUNE DE MARSEILLE (département des Bouches-du-Rhône)

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône
Officier de la Légion d'Honneur

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27,
Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique,
Vu l'arrêté préfectoral n° IAL-001 du 7 février 2006 relatif à la liste des communes des Bouches-du-Rhône où s'applique l'article L 125-5 du code de l'environnement,

Sur proposition du sous-préfet, directeur de cabinet,

ARRÊTE

Article 1
Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Marseille sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et technologiques pris en compte ;
- la cartographie des zones exposées ;
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer ;
- le cas échéant, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune ;
- le cas échéant, la liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables à la mairie de Marseille, en préfecture et en sous-préfecture.

Article 2
Le dossier communal d'informations sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Article 3
Une copie du présent arrêté et du dossier communal d'informations est adressée au maire de la commune de Marseille et à la chambre départementale des notaires des Bouches-du-Rhône.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Bouches-du-Rhône.

Cet arrêté et le dossier communal d'informations seront accessibles depuis le site internet de la préfecture des Bouches-du-Rhône : www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

Article 4
Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs des services déconcentrés de l'État de niveau régional ou départemental et le maire de la commune de Marseille sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Marseille, le 8 février 2006

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet, Directeur de cabinet

Jacques BILLANT

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR
PRÉFECTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

CABINET DU PREFET

SERVICE INTERMINISTERIEL REGIONAL des AFFAIRES CIVILES et ECONOMIQUES de DEFENSE et de la PROTECTION CIVILE (SIRACEDPC)

POLE de COMPETENCES RISQUES

Commune de MARSEILLE

Arrondissement de Marseille

Information des Acquéreurs – Locataires (IAL) sur les risques

DOSSIER COMMUNAL D'INFORMATIONS

N°: IAL – 13055 - 01

REF: *- Article 77 de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, décret n°2005-134 du 15 février 2005, circulaire d'application du 27 mai 2005 (codifiés aux articles L.125 - 5 et R.125 - 23 à R.125 – 27 du code de l'environnement)*
- arrêté préfectoral n° IAL – 001 du 7 février 2006 dressant la liste des communes des Bouches du Rhône où s'applique l'article L.125-5 du code de l'environnement.

SOMMAIRE:
- Fiche d'information sur les risques pris en compte.
- Liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.
- Fiches synthétiques et extraits cartographiques des zones exposées

DATE D'ÉDITION: ***FÉVRIER 2006***

QU'EST CE QU'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES (P.P.R.)

Le PPR est l'outil de l'Etat en matière de prévention des risques.
Il contient des informations tant sur les risques potentiels, les techniques de prévention, la réglementation et l'utilisation du sol. Il a pour vocation:
- de préserver et d'améliorer la sécurité des personnes et des biens,
- de réduire les dommages provoqués par des catastrophes, naturelles et technologiques,
- de contrôler le développement dans les zones exposées à un risque en évitant d'y augmenter les enjeux et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées.

Il fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants, à l'implantation de toute construction et installation, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toute activité.

Les PPR permettent également de constituer et divulguer une connaissance du risque pour que chaque personne concernée soit informée et responsabilisée.
Le PPR fait l'objet d'un arrêté de **prescription** qui initie la procédure. Son **approbation** par le Préfet lui confère son statut de Servitude d'Utilité Publique (SUP) qui s'impose au Plan d'Occupation des Sols/Plan Local d'Urbanisme. Le PPR approuvé est consultable en mairie, préfecture, sous-préfecture et direction départementale de l'équipement.

boulevard Paul Peytral 13282 Marseille cedex 20 – ☎ 04 91 15 60 00 – www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture des Bouches du Rhône

COMMUNE DE MARSEILLE - 13055

INFORMATIONS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

pour l'application des alinéas I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexé à l'arrêté préfectoral n° IAL-13050-01 du 8 février 2006

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

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

PPR	Date	Aléa
Approuvé	29 octobre 2002	Mouvements de terrain (effondrements)
Prescrit	12 décembre 2003	Inondation
Prescrit	6 juillet 2005	Mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles - sécheresse)
Prescrit	8 avril 2005	Feu de forêt

Les documents de référence sont: Rapport de présentation du PPR approuvé – zonages réglementaires
Consultables sur Internet **oui** www.paca.ecologie.gouv.fr

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRt **non**

PPR	Date	Aléa

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

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située en zone **0** (sismicité négligeable)

Pièces jointes

5. Cartographie et autres documents

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

Fiches synthétiques d'information sur les risques:
Extrait du zonage réglementaire du PPR "mouvements de terrain" approuvé en date du 29 octobre 2002
PPR "mouvements de terrain": arrêté préfectoral de prescription + carte de délimitation de la zone à risque
PPR "Inondation": arrêté préfectoral de prescription + carte de l'étude hydrogéomorphologique
PPR "feux de forêt": arrêté préfectoral de prescription + 2 cartes

boulevard Paul Peytral 13282 Marseille cedex 20 – ☎ 04 91 15 60 00 – www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

Liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.

Communes	Type de Cat.Nat.	début	fin	Arrêté du:	JO du:
Marseille	Tempête et grains (vent)	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	26/08/1986	27/08/1986	11/12/1986	09/01/1987
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	11/01/1987	11/01/1987	02/12/1987	16/01/1988
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	14/01/1987	14/01/1987	02/12/1987	16/01/1988
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	05/10/1988	05/10/1988	20/04/1989	13/05/1989
Marseille	Inondation - Par une crue	25/02/1989	26/02/1989	13/06/1989	21/06/1989
Marseille	Mvt de terrain - Tassements	01/05/1989	31/12/1991	25/01/1993	07/02/1993
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	10/09/1989	11/09/1989	08/01/1990	07/02/1990
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	12/09/1991	12/09/1991	21/08/1992	23/08/1992
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	25/09/1991	26/09/1991	21/08/1992	23/08/1992
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	13/10/1991	14/10/1991	21/09/1992	15/10/1992
Marseille	Mvt de terrain - Tassements	01/01/1992	30/06/1993	27/12/2000	29/12/2000
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	24/06/1992	24/06/1992	04/02/1993	27/02/1993
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	22/09/1993	24/09/1993	11/10/1993	12/10/1993
Marseille	Mvt terrain affaiss éboul gliss	01/01/1994	31/01/1994	17/06/1996	09/07/1996
Marseille	Mvt terrain affaiss éboul gliss	01/02/1994	28/02/1994	17/06/1996	09/07/1996
Marseille	Mvt terrain affaiss éboul gliss	01/06/1994	30/06/1994	17/06/1996	09/07/1996
Marseille	Mvt terrain affaiss éboul gliss	01/08/1994	31/08/1994	17/06/1996	09/07/1996
Marseille	Mvt terrain affaiss éboul gliss	01/09/1995	30/09/1994	17/06/1996	09/07/1996
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	21/08/1995	23/08/1995	08/01/1996	28/01/1996
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	26/08/1996	26/08/1996	01/10/1996	17/10/1996
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	06/10/1997	06/10/1997	12/03/1998	28/03/1998
Marseille	Mvt de terrain - Tassements	01/01/1998	30/06/1998	27/12/2000	29/12/2000
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	07/09/1998	07/09/1998	29/12/1998	13/01/1999
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	20/10/1999	21/10/1999	03/03/2000	19/03/2000
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	19/09/2000	19/09/2000	06/11/2000	22/11/2000
Marseille	Mvt de terrain - Tassements	01/01/2002	30/06/2002	25/08/2004	26/08/2004
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	01/12/2003	02/12/2003	12/12/2003	13/12/2003
Marseille	Inond.crue ruissel. coulée boue	12/09/2004	12/09/2004	11/01/2005	01/02/2005

boulevard Paul Peytral 13282 Marseille cedex 20 – ☎ 04 91 15 60 00 – www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

FICHE SYNTHETIQUE D'INFORMATION SUR LE RISQUE

MOUVEMENTS DE TERRAIN

COMMUNE DE MARSEILLE

I. Nature et caractéristique de l'aléa

La commune est concernée par les risques:
- affaissement et effondrement lié à la présence de carrières souterraines de gypse Fondacle/Saint Julien (deux sites), Aquo de Pont et les Caillols,
- retrait/gonflement des argiles (sécheresse) sur toute la commune.

Aléa mouvement de terrain

Les mouvements de terrain sont des déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol sous l'effet d'influences naturelles ou anthropiques[1]. Les volumes en jeux sont compris entre quelques m³ et quelques milliers de m³. Les déplacements peuvent être lents (affaissement) ou très rapide (effondrement).

- les **effondrements de cavités** souterraines: l'évolution des cavités souterraines naturelles (dissolution de gypse) ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression généralement de forme circulaire.
- le **retrait-gonflement** des argiles: les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

II. Nature et intensité du risque

➡Un PPR "mouvements de terrain – carrières souterraines de gypse" a été approuvé le 29 octobre 2002. Il vaut servitude d'utilité publique.

Il définit 2 zones:

* Une zone **rouge (R)** très exposée dans laquelle certains phénomènes naturels peuvent s'avérer redoutables. Elle regroupe l'ensemble des terrains situés à l'aplomb ou à proximité immédiate (marge de sécurité) d'anciennes exploitations souterraines. Elle correspond à un niveau d'aléa fort.

Une zone **bleu (B)** regroupant les terrains de surface non directement sous-minés par des vides connus mais situés en bordure d'exploitation (marge de reculement). Elle correspond à un niveau d'aléa faible

➡ Un PPR "retrait-gonflement des argiles" (sécheresse) a été prescrit par arrêté préfectoral le 6 juillet 2005

Principe général de zonage réglementaire qui sera appliqué dans le futur PPR:
- une zone **bleu foncé (B1)** très exposée à ce type d'aléa,
- une zone **bleu clair (B2)** moyennement exposée à ce type d'aléa.

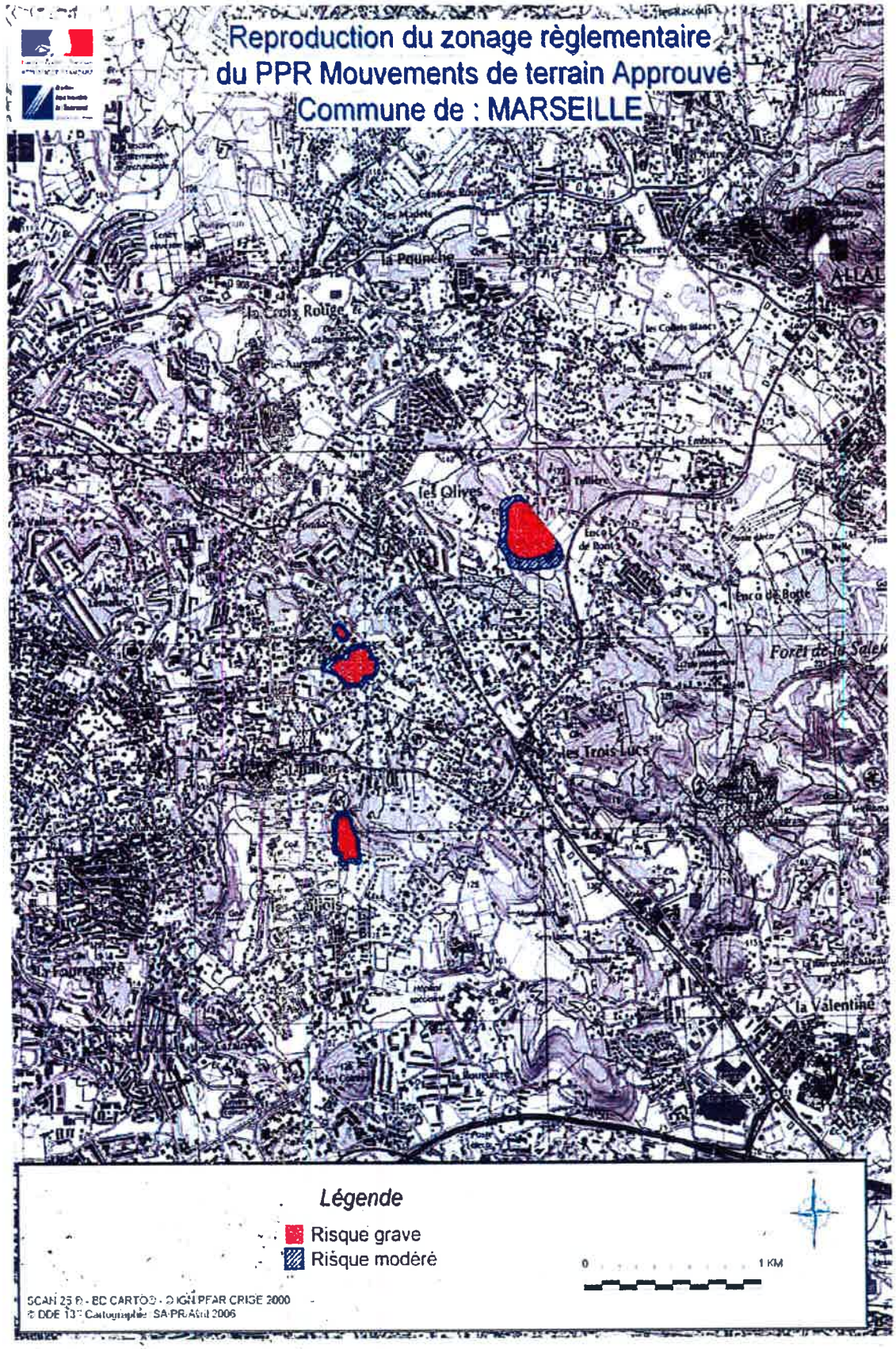
III. Informations

http://www.prim.net
http://www.bdmvt.net - http://carol.brgm.fr - http://www.argiles.fr - http://www.bdcavité.net

Pour le risque "mouvements de terrain": 1 page de texte, 1 arrêté préfectoral et 1 plan

[1] d'origine humaine

boulevard Paul Peytral 13282 Marseille cedex 20 – ☎ 04 91 15 60 00 – www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr



boulevard Paul Peytral 13282 Marseille cedex 20 – ☎ 04 91 15 60 00 – www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

DIRECTION DES COLLECTIVITES LOCALES
ET DU CADRE DE VIE
BUREAU DE L'URBANISME

ARRETE PRESCRIVANT L'ETABLISSEMENT D'UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES SUR LES TERRITOIRES DES COMMUNES D'AIX EN PROVENCE, CABRIES, CHATEAUNEUF LE ROUGE, ENSUES LA REDONNE, EYRAGUES, GIGNAC LA NERTHE, LANÇON-PROVENCE, MARSEILLE, MEYREUIL, La PENNE SUR HUVEAUNE, PEYNIER, PORT DE BOUC, ROGNAC, ROQUEVAIRE, ROUSSET, LE ROVE, SAUSSET LES PINS et TRETS
(Mouvements de terrain – retrait/gonflement des argiles)

Le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
Préfet des Bouches du Rhône
Officier de la Légion d'Honneur

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.561-1 à 5 et l 562-1 à 9;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-1 et 2, L.126-1 et R.126-1

VU le code des assurances, et notamment ses articles L.121-16 et 17 et L.125-1 à 6;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment son article R 11.4;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R.112-1 modifié par le décret n°2004-1413 du 23 décembre 2004 et R.126-1;

CONSIDERANT le risque **mouvements de terrain** provoqué par le phénomène de retrait/gonflement des sols argileux sur le territoire des communes d'Aix en Provence, Cabriès, Chateauneuf le Rouge, Ensuès la Redonne, Eyragues, Gignac la Nerthe, Lançon-Provence, Marseille, Meyreuil, La Penne sur Huveaune, Peynier, Port de Bouc, Rognac, Roquevaire, Rousset, Le Rove, Sausset les Pins et Trets;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches du Rhône,

boulevard Paul Peytral 13282 Marseille cedex 20 – ☎ 04 91 15 60 00 – www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

ARRETE

ARTICLE 1 - l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (mouvements de terrain - retrait/gonflement des argiles), est prescrit sur le territoire des Communes d'Aix en Provence, Cabriès, Chateauneuf le Rouge, Ensuès la Redonne, Eyragues, Gignac la Nerthe, Lançon-Provence, Marseille, Meyreuil, La Penne sur Huveaune, Peynier, Port de Bouc, Rognac, Roquevaire, Rousset, Le Rove, Sausset les Pins et Trets.

ARTICLE 2 - le périmètre mis à l'étude est délimité sur les plans annexés au présent arrêté,

ARTICLE 3 - la Direction Départementale de l'Equipement des Bouches du Rhône est chargée d'instruire et d'élaborer le plan,

ARTICLE 4 – les modalités de la concertation sont:
- réunion d'information des Maires en Préfecture,
- parution dans le bulletin municipal d'une notice explicative "précaution à prendre pour construire sur sol argileux",
- en mairie, consultation de l'étude technique et du projet de P.P.R, et mise à disposition des citoyens d'un registre afin de recueillir leurs remarques,
- en DDE, mise à disposition d'une adresse Internet pour répondre aux questions des administrés via les communes.

ARTICLE 5 - le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du département et mention en sera faite en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département:
Cet avis sera affiché pendant un mois dans chaque mairie et aux sièges de chaque établissement public de coopération intercommunale (Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, Communauté d'agglomération du Pays d'Aix en Provence, Communauté d'agglomération Garlaban Huveaune Sainte Baume, Communauté d'agglomération Agglopôle Provence (Berre Salon Durance), Communauté d'agglomération de l'Ouest de l'Etang de Berre, Communauté de Communes Rhône Alpilles Durance),

ARTICLE 6 - des copies conformes du présent arrêté seront adressées:
- aux Maires des communes concernées,
- aux Présidents des établissements publics de coopération intercommunale concernés,
- aux Sous-préfets d'Aix en Provence, d'Arles et d'Istres,
- au Directeur de la Prévention des Pollutions et des Risques,
- au Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement,
- au Directeur Régional de l'Ecologie,
- au Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
- au Directeur Départemental de l'Equipement.

ARTICLE 7 - le présent arrêté ainsi que les plans qui lui sont annexés sont tenus à la disposition du public dans les locaux:
- des Mairies concernées,
- des sièges de chaque établissement public de coopération intercommunale concerné,
- de la Préfecture des Bouches du Rhône,
boulevard Paul Peytral – 13282 MARSEILLE CEDEX 20,
- des Sous-préfectures d'Aix en Provence, d'Arles et d'Istres,
- de la Direction Départementale de l'Equipement, Service Aménagement,
9, avenue Général Leclerc - 13332 Marseille

boulevard Paul Peytral 13282 Marseille cedex 20 – ☎ 04 91 15 60 00 – www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

ARTICLE 8 - le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches du Rhône,
- les Sous-Préfets d'Aix en Provence, d'Arles et d'Istres,
- les Maires des Communes concernées,
- les Présidents de chaque établissement public de coopération intercommunale concerné,
- le Directeur Départemental de l'Equipement des Bouches du Rhône,
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour copie conforme
Le Chef de Bureau de l'Urbanisme

Laurent PIERRUGUES

Fait à Marseille, le - 6 JUIL. 2005

Christian FREMONT

25 boulevard Paul Peytral 13282 Marseille cedex 20 – ☎ 04 91 15 60 00 – www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

COMMUNE DE MARSEILLE

Reproduction de la carte annexée à l'arrêté de prescription du PPR "retrait-gonflement des argiles" (sécheresse)

Zone fortement exposée
Zone faiblement à moyennement exposée

SCAN 25 ® - BD CARTO ® - © IGN/PFAR CRIGE 2000
© DDE 13 – Etude « BRGM » - 2004
Cartographie : SA/PR/Avril 2005

boulevard Paul Peytral 13282 Marseille cedex 20 – ☎ 04 91 15 60 00 – www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

FICHE SYNTHETIQUE D'INFORMATION SUR LE RISQUE

INONDATION

COMMUNE DE MARSEILLE

I. Descriptif sommaire du risque inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Le risque d'inondation est la conséquence de deux composantes: l'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement et l'homme qui s'installe dans l'espace alluvial pour y implanter des constructions, équipements et activités.

Un arrêté préfectoral prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (inondation) sur le territoire de la commune de Marseille a été établi le 12 décembre 2003.

Nature de la crue:

- crue torrentielle

Les crues des rivières ou ruisseaux (permanent ou non) de la commune sont caractérisés par des inondations de type torrentiel. Ce type d'inondation affecte des rivières ou ruisseaux à lit étroit (et parfois asséché). Elle est due à de violentes précipitations sur un bassin versant réduit (quelques centaines de km^2). Les eaux ruissellent et se concentrent rapidement dans le cours d'eau, d'où des crues brutales et violentes dont le temps de montée est seulement de quelques heures. Le lit du cours d'eau peut être rapidement colmaté par le dépôt de sédiments et des bois morts peuvent former des barrages, appelés embâcles. Lorsqu'ils viennent à céder, ils libèrent une énorme vague, qui peut être mortelle.

- crue péri-urbaine

Ce type d'inondation est causé par un épisode orageux violent sur un petit bassin versant, de quelques kilomètres carrés (1 à 30), parfois situé à l'amont d'une zone urbanisée ou habitée. L'écoulement du cours d'eau peut être permanent ou non. En outre l'imperméabilisation du sol par les aménagements (bâtiments, voiries, parkings...) et par les pratiques culturales limite l'infiltration des précipitations et accentue le ruissellement. Ceci peut occasionner la saturation et le refoulement du réseau d'assainissement des eaux pluviales. Il peut en résulter des écoulements plus ou moins importants et souvent rapides dans les rues.

Caractéristiques de la crue:

La connaissance du risque inondation suppose la délimitation des niveaux d'aléas pour la **crue de référence** qui est la plus forte crue connue et dans le cas où celle-ci serait plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière. La qualification des niveaux d'aléa se fait alors en fonction des hauteurs et vitesses des écoulements.

II. Intensité et qualification de la crue:

Néant

III. Territoire concerné

L'arrêté de prescription définit la zone d'étude du risque inondation provoqué par du ruissellement urbain ou des crues de rivières et ruisseaux (permanents ou non) sur le territoire de la commune.

IV. Informations

http://www.prim.net

Pour le risque "inondation": 1 page de texte, 1 arrêté préfectoral et 1 plan

DDE13-SA/PR

IAL/DCI 13055 -01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction des Collectivités Locales
et du Cadre de Vie

Marseille, le 12 DEC 2003

ARRETE PRESCRIVANT L'ETABLISSEMENT D'UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MARSEILLE
(Inondation)

Le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur
Préfet des Bouches du Rhône
Officier de la Légion d'Honneur

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment son article R 11.4;

VU la loi n° 82.600 du 13 Juillet 1982, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles;

VU la loi n° 87.565 du 22 Juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt et à la prévention des risques majeurs, notamment ses articles 40.1 à 40.7 issus de la loi n° 95.101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement;

VU le décret n° 95.1089 du 5 Octobre 1995, relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles;

CONSIDERANT le risque d'**inondation** provoqué par les eaux de pluies entraînant des ruissellements urbains et/ ou des crues de rivières et ruisseaux (permanents ou non) sur le territoire de la Commune de Marseille;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches du Rhône,

.../...

boulevard Paul Peytral 13282 Marseille cedex 20 – ☎ 04 91 15 60 00 – www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

ARRETE

ARTICLE 1 - L'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (Inondation), est prescrit sur le territoire de la Commune de Marseille.
Les études seront menées par bassins. Des procédures par secteur géographique pourront être menées en fonction de l'avancement des études, et des P.P.R. partiels pourront être approuvés au fur et à mesure de l'avancement de ces procédures,

ARTICLE 2 - le périmètre général mis à l'étude est délimité sur le plan au 1/100 000 ième annexé au présent arrêté.,
Une approche indicative de découpage en secteurs géographiques d'étude est ainsi définie
Bassins littoral nord
Bassins littoral sud
Bassin des Aygalades
Bassin du Jarret
Bassins de l'Huveaune
Bassins du centre ville

ARTICLE 3 - la Direction Départementale de l'Equipement des Bouches du Rhône est chargée d'instruire et d'élaborer le plan.

ARTICLE 4 - le présent arrêté sera publié au recueil des Actes Administratifs de la Préfecture et mention sera faite en caractères apparents dans les deux journaux ci-après désignés:
- La Provence,
- La Marseillaise.

ARTICLE 5 - des copies conformes du présent arrêté seront adressées:
- au Maire de la Commune de Marseille,
- au Directeur de la Prévention des Pollutions et des Risques,
- au Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement,
- au Directeur Régional de l'Environnement,
- au Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
- au Directeur Départemental de l'Equipement.

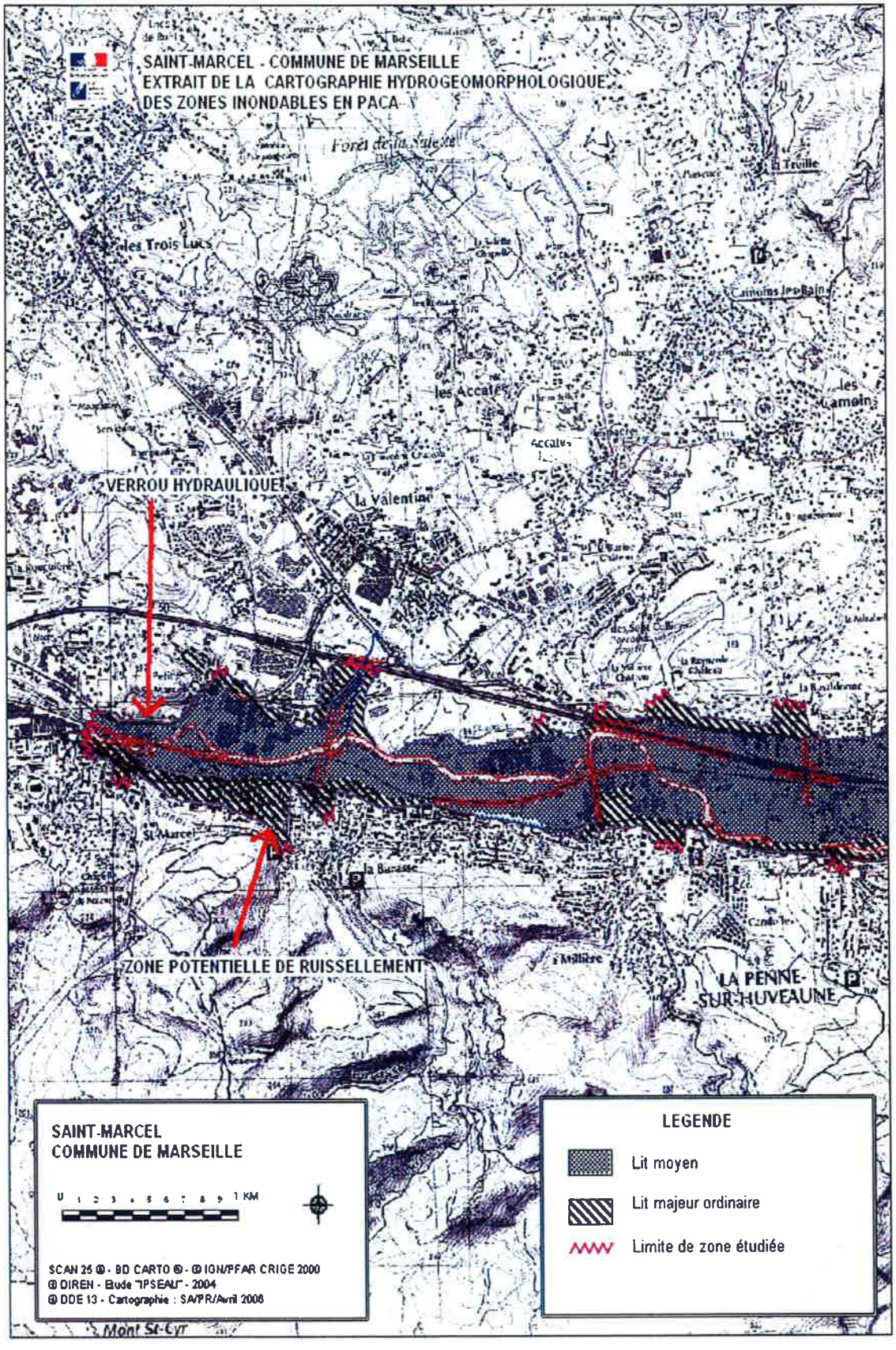
ARTICLE 6 - le présent arrêté ainsi que le plan et liste qui lui sont annexés sont tenus à la disposition du public dans les locaux:
- de la Mairie de Marseille,
- de la Préfecture des Bouches du Rhône, Boulevard Paul Peytral 13282 MARSEILLE CEDEX 20,
- de la Direction Départementale de l'Equipement, Service Aménagement 9, avenue Général Leclerc - 13332 MARSEILLE CEDEX 3.

ARTICLE 7 - le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches du Rhône,
- le Maire de la Commune de Marseille,
- le Directeur Départemental de l'Equipement des Bouches du Rhône

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour copie conforme
Le Chef du Bureau de l'Urbanisme
Laurent PIERRUGUES

IAL/DCI 13055 -01



boulevard Paul Peytral 13282 Marseille cedex 20 – ☎ 04 91 15 60 00 – www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

FICHE SYNTHETIQUE D'INFORMATION SUR LE RISQUE

FEUX DE FORET

COMMUNE DE MARSEILLE

I.Nature et caractéristique de l'aléa

La commune est concernée par le risque incendie de forêt à deux titres:

1) Risque induit: Il s'agit du risque généré par les départs de feux qu'ils soient d'origine naturelle (foudre) ou anthropique (par imprudence, accident, volontaire...). Ce risque est essentiellement présent dans le sud de la commune au contact des massifs forestiers de Marseilleveyre et des Calanques.
2) Risque subi: Il s'agit de l'impact d'un incendie en lieu donné. Il est caractérisé par l'intensité du phénomène, son occurrence, l'importance des enjeux concernés et leur vulnérabilité. Ce risque est essentiellement présent dans le Nord de la commune au contact des massifs forestiers du Marinier, de l'Etoile, et du Garlaban.

Aléa feu de forêt

Une définition du feu de forêt est donnée au titre de la constitution de la base de données Prométhée sur les feux de forêt. Il s'agit de tout feu de l'espace naturel "qui atteint des forêts, landes, garrigues ou maquis d'une superficie d'au moins un hectare d'un seul tenant (et ce quelle que soit la surface parcourue)".

Est considéré comme forêt, toute "formation végétale formée par des arbres qui couvrent au moins 10% de la surface ou, s'il s'agit de jeunes sujets, qui comprend au moins 500 plants à l'hectare bien répartis".

II. Nature et intensité du risque

En l'absence de PPR incendie de forêt approuvé c'est la carte de synthèse de l'aléa feu de forêt annexée à l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement qui définit les niveaux de danger feu de forêt.

III. Territoire concerné

L'arrêté préfectoral de prescription définit la zone d'étude du risque feu de forêt sur le territoire communal. En matière de feu de forêt c'est l'ensemble du territoire communal qui est concerné.

Pour le risque "feux de foret": 1 page de texte, 1 arrêté préfectoral et 2 plans

DDAF-SFE

IAL/DCI 13055 -01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REGION PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR
PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHONE

CABINET

N° 200598-4

SERVICE INTERMINISTERIEL REGIONAL
DES AFFAIRES CIVILES ET ECONOMIQUES
DE DEFENSE ET DE LA PROTECTION CIVILE
(SIRACEDPC)

ARRETE PRESCRIVANT LA REALISATION D'UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS– INCENDIES DE FORETS – SUR LA COMMUNE DE MARSEILLE

LE PREFET DE LA REGION PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR,
PREFET DU DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR

VU la loi n°95-101 du 2 février 1995 modifiée relative au renforcement de la protection de l'environnement ;

VU la loi n°2004-811 de modernisation de la sécurité civile du 13 août 2004 ;

VU le code forestier et notamment l'article L 322-4-1 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L 561-1 et suivants ;

VU le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 modifié relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;

VU le décret n°2002-679 du 29 avril 2002 relatif à la défense et à la lutte contre l'incendie et modifiant le code forestier ;

VU le décret n°90-918 du 11 octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs ;

CONSIDERANT la nécessité de déterminer les zones exposées au risque incendie de forêt sur le territoire de la commune de Marseille et les mesures de prévention à y mettre en œuvre ;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt ;

ARRETE

ARTICLE 1er :

L'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles incendies de forêts est prescrit sur la commune de Marseille.

ARTICLE 2 :

Le périmètre mis à l'étude couvre la totalité du territoire communal. Les études pourront éventuellement faire l'objet d'une sectorisation susceptible de donner lieu à plusieurs plans de prévention des risques partiels dont l'approbation pourra être échelonnée dans le temps.

boulevard Paul Peytral 13282 Marseille cedex 20 – ☎ 04 91 15 60 00 – www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

ARTICLE 3 :

La Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt est le service déconcentré de l'Etat chargé d'instruire le projet, qui sera élaboré en concertation avec la commune de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille-Provence-Métropole, le Conseil Général des Bouches-du-Rhône, le Conseil Régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur et le Bataillon de Marins-Pompiers de Marseille rassemblés au sein d'un groupe de travail qui sera réuni au fur et à mesure de l'avancement du projet

ARTICLE 4 :

Après élaboration et avant approbation, le projet de plan de prévention des risques d'incendies de forêts sera mis à l'enquête publique et soumis aux avis de la commune de Marseille, de la Communauté Urbaine Marseille-Provence-Métropole, du Conseil Général des Bouches-du-Rhône, du Conseil Régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur, du Bataillon de Marins-Pompiers de Marseille, de la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône et du Centre Régional de la Propriété Forestière de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

ARTICLE 5 :

Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture et sera affiché pendant un mois en mairie de Marseille et au siège de la Communauté Urbaine Marseille-Provence-Métropole.
Mention de cet affichage sera insérée dans le journal ci-après désigné :

- La Provence.

ARTICLE 6 :

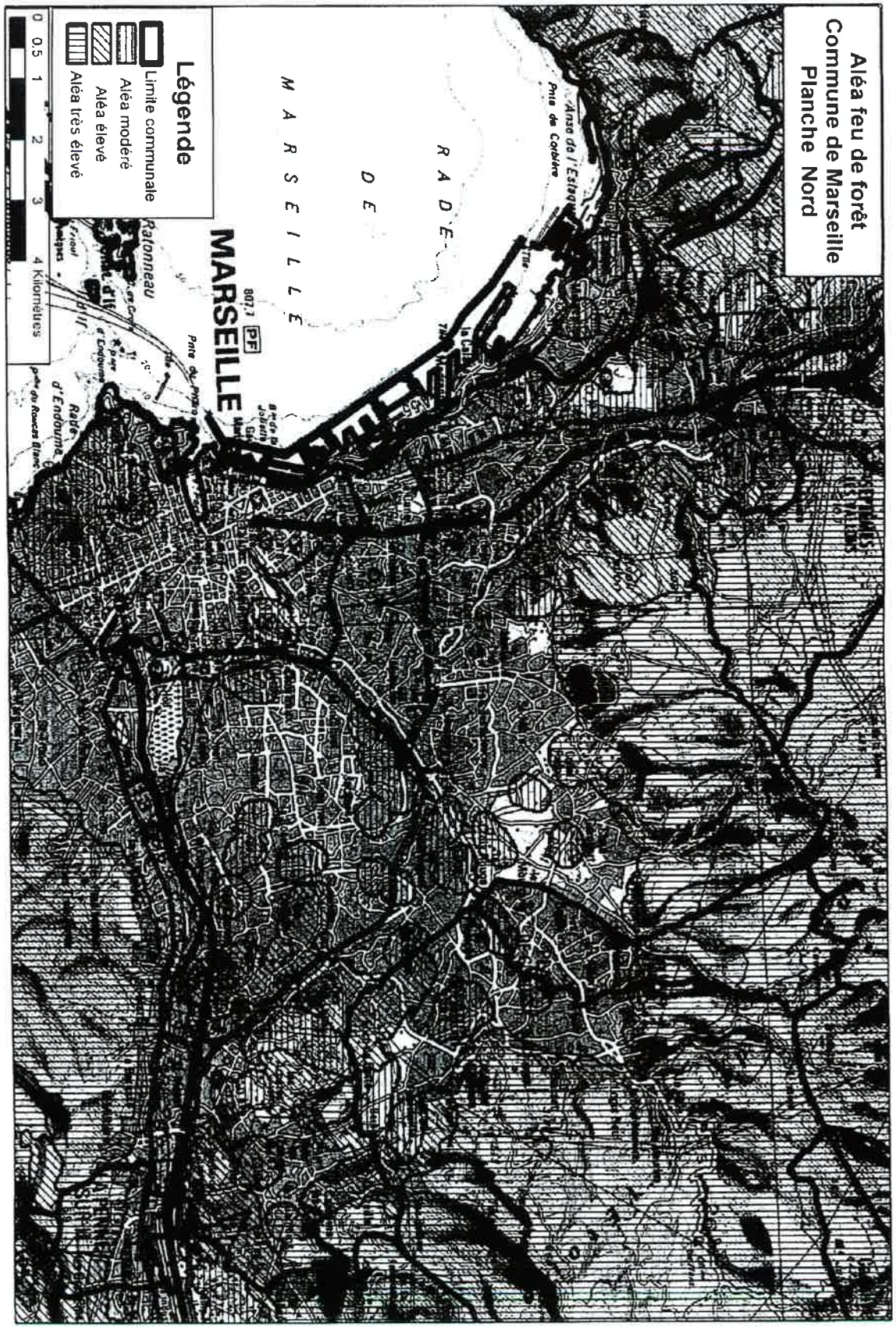
Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Sous-Préfet, Directeur de Cabinet et le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt des Bouches-du-Rhône sont chargés de l'application du présent arrêté, qui sera notifié au Maire de la commune de Marseille, au Président de la Communauté Urbaine Marseille-Provence-Métropole, au Président du Conseil Général des Bouches-du-Rhône, au Président du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, au Contre-Amiral, commandant le Bataillon de Marins-Pompiers de Marseille, au Président de la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône et au Président du Centre Régional de la Propriété Forestière de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Fait à Marseille, le - 5 AVR. 2005

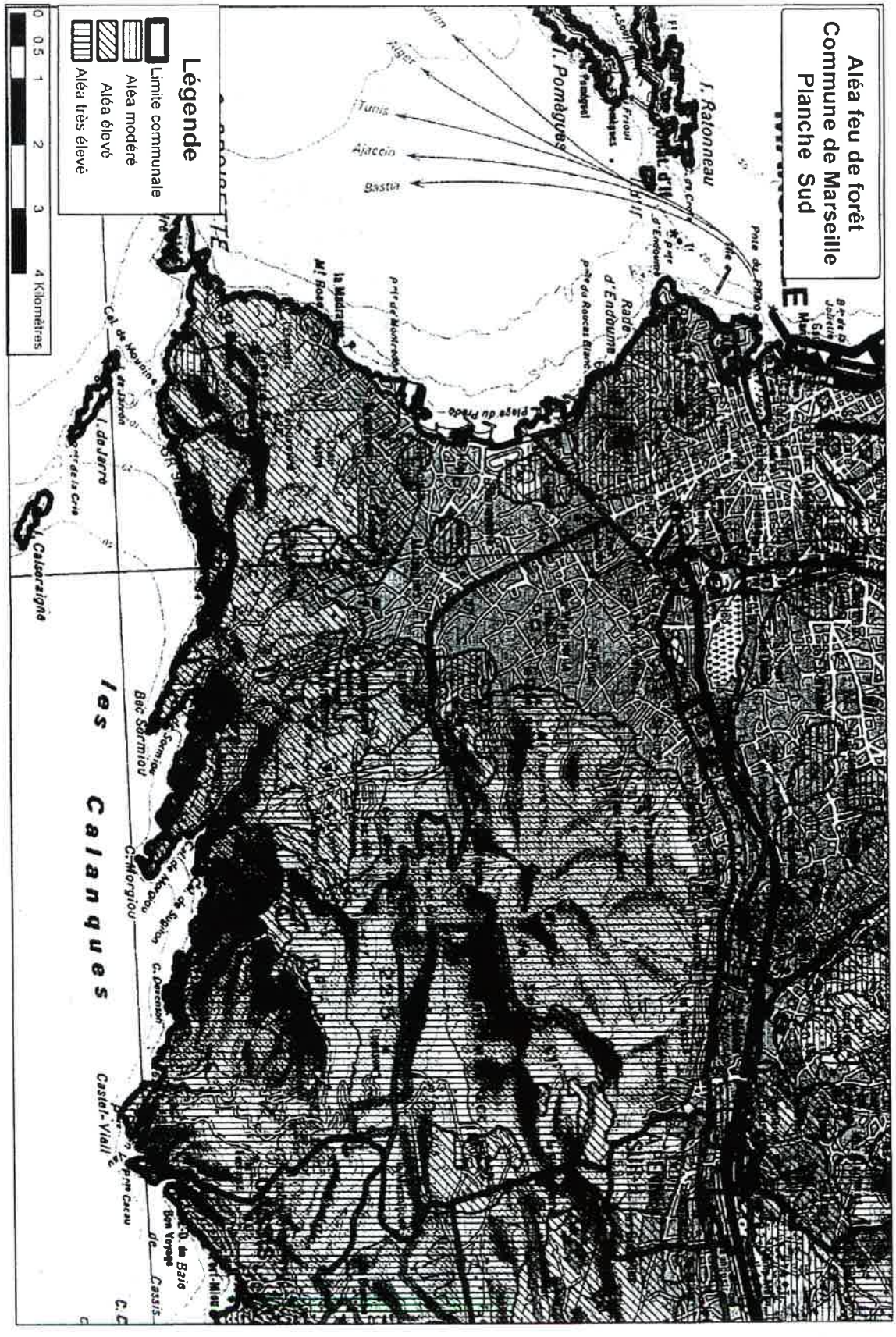
Le Préfet,

Christian FREMONT

boulevard Paul Peytral 13282 Marseille cedex 20 – ☎ 04 91 15 60 00 – www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr



IAL/DCI 13055 -01



IAL/DCI 13055 -01