

# DOSSIER DE RESERVATION

## La Felicidad

### Documents à joindre :

- Contrat de réservation avec le calendrier des appels de fonds : X 3
- Fiche renseignements Foncia X 2
- Mandat de gestion locative + conditions générales : paraphés, signés et NON DATES X 2
- Descriptif : X 3
- Etat des risques : X 3
- Plan du lot : X 3
- Plan de masse : X 3
- Plan des parkings : X 3
- Fiche d'état civil
- Chèque de réservation : 5 % du prix de vente **à l'ordre du Notaire Maître FERRAND** (non barré et sans annotations). **LE CHEQUE DE RESERVATION EST ENCAISSE.**
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs
- Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif)

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

### Pensez à valider votre option :

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

Nom client : .....

N°lot : .....

Nom conseiller : .....

Le

Société : .....

Signature :

## **CONTRAT DE RESERVATION – LA FELICIDAD**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La société AFC PROMOTION LANGUEDOC ROUSSILLON, ou toute SCCV que s'y substituera, SARL au capital de 10 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 504 259 235, domiciliée à Montpellier (34 000), Le Genesis, Parc Eureka, 97 rue de Freyr, représentée par Virginie CARTON, responsable d'Agence,

Ci-après dénommé "**Le réservant**",

D'une Part

### **ET**

M

Né(e) à Le

Profession

Demeurant à

et M

Né(e) à Le

Profession

Demeurant à

Ci-après dénommé(s) solidairement "**Le réservataire**",

D'autre part,

### **IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **I- Projet de construction**

Le réservant se propose d'édifier sur un terrain situé avenue Georges Brassens Mauguio (34) cadastré section BT n°95 un immeuble dénommée « La Felicidad », de 34 logements sur 3 niveaux tel que défini ci-après dans la note technique sommaire.

Le projet de construction de l'immeuble susvisé a fait l'objet d'une demande de permis de construire qui a été délivré le 1er mars 2011;

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :

- de la note technique sommaire annexée au présent contrat et signée des deux parties,
- du plan masse prévisionnel de l'immeuble à réaliser et du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire également signés des deux parties.

Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant.

#### **II - Structure juridique du programme**

L'immeuble à édifier est destiné à être vendu par appartements ou locaux placés sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par un acte de Maître VERLAGUET notaire à Lunel (34).

Une copie de cet acte sera remise au réservataire lors de la notification du projet d'acte de vente.

### III - Délai prévisionnel d'exécution des ouvrages

Le réservant déclare également que, sauf intempéries, grèves, redressement judiciaire ou liquidation d'une ou plusieurs entreprises intervenant sur le chantier ou cas de force majeure, l'achèvement prévisionnel de l'immeuble dans lequel se trouvent les fractions objet du présent contrat interviendra **16** mois après le début des travaux (constaté par une attestation du Maître d'œuvre).

### IV - Modalités juridiques de la vente

- Forme de la vente

Le réservant vendra les fractions d'immeuble, objet du présent contrat, aux termes 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 suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

- Garantie d'achèvement

Le réservant fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

### V - Réservation

#### ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat le **réservant**, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au **réservataire**, par préférence à tout autre, d'acquiescer aux conditions ci-après fixées, les biens ci-après désignés aux Conditions Particulières envisagés en leur état futur d'achèvement et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la note technique annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

Le **réservataire** déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier. *Le réservataire déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques naturels et technologiques » prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement)*

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit à l'article 9 ci-après, le présent contrat de réservation sera adressé par le **réservant** au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **réservataire** aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte.

Le **réservataire** exercera, le cas échéant, sa faculté de rétractation auprès du **réservant** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai sus indiqué.

En cas de rétractation exercée, comme dit ci-dessus, le présent contrat de réservation ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

#### ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Les biens réservés sont désignés dans les Conditions Particulières.

#### ARTICLE 3 - PRIX

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix T.V.A. comprise au taux de 19.6 % sans préjudice de toute modification dudit taux.

Le prix indiqué aux Conditions Particulières est ferme et non révisable en ce que le **réservant**, s'engage à le maintenir, sauf à ce qu'il soit augmenté ou diminué du montant de la différence de la T.V.A. si le taux de celle-ci a subi une modification à la date de signature de l'acte de vente.

Le prix de vente des locaux ci-dessus désignés, et ses modalités de règlement sont mentionnés dans les Conditions Particulières.

Le prix de vente ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le **réservataire** lors de la signature de l'acte définitif, ainsi que le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts sollicités par le **réservataire**.

#### ARTICLE 4 - PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE

Le **réservataire** déclare avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de solliciter un ou plusieurs prêts en vue du financement de l'acquisition des biens ci-dessus désignés, sauf à renoncer expressément à cette intention dans les Conditions Particulières.

Le montant total de ce ou ces prêts est indiqué dans les Conditions Particulières.

Le **réservataire** s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les trente jours de la signature des présentes. Il s'engage à justifier au **réservant** de ces demandes. Il s'engage également à informer sans délai le **réservant** de l'obtention du ou des prêts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du **réservataire** dans le délai de **2** mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenue.

#### ARTICLE 5 - REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place de la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation et au plus tard dans un délai d'un an à compter du jour de la signature du présent contrat.

Le projet d'acte notarié de vente ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront notifiés au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification.

Le **réservataire** aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée. L'acte authentique de vente sera reçu par Maître VERLAGUET, notaire du vendeur.

Faute par le **réservataire** d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **réservataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au **réservant** sa pleine et entière liberté.

#### ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le **réservataire** verse ce jour à titre de dépôt de garantie sur un compte spécialement affecté à cet effet une somme représentant 5 % du prix de vente prévisionnel, faute de quoi la présente réservation serait sans effet. Le montant de cette somme, le nom et l'adresse du dépositaire sont mentionnés dans les Conditions Particulières.

Cette somme, qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

a) s'imputera sur la fraction exigible du prix de la vente, si celle-ci se réalise, à la date de signature de l'acte authentique de vente.

b) sera restituée par le tiers détenteur, sans indemnité de part et d'autre, au **réservataire** dans les trois mois de sa demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation.

c) sera acquise au **réservant**, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le **réservataire** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au b) du présent paragraphe.

Si le **réservataire** use de son droit de rétraction prévu à l'article 1 du présent contrat, le dépôt de garantie, effectué ce jour, lui sera restitué par le dépositaire.

#### ARTICLE 7 - REMISE DE DOCUMENTS

Le **réservataire** reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec une note technique sommaire annexée,
- le plan masse prévisionnel de l'immeuble et le plan prévisionnel des locaux choisis par lui.
- le plan de prévention des risques naturels et technologiques

#### ARTICLE 8 - ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, à savoir:

- Le **réservant** à son siège social
- Le **réservataire** en son domicile, tel qu'indiqué dans les conditions particulières

#### ARTICLE 9 - REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R 261-29 : Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert, au nom du réservataire, dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

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

Article R 261-31 : Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au réservataire:

- a) si le contrat de vente n'est pas conclu, du fait du vendeur, dans un délai prévu au contrat préliminaire,
- b) si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent le prix prévisionnel révisé. Le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,
- c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à dix pour cent aux prévisions dudit contrat,
- d) si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,
- e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente, dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à dix pour cent.

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 de restitution, le remboursement intervient dans un délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

#### Article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation :

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

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

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

#### ARTICLE 10 - ENREGISTREMENT

Le présent contrat de réservation n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le **réservant**, les frais et droits seraient à sa charge.

#### ARTICLE 11 - LABELISATION DU LOGEMENT

Le RESERVANT s'engage par le présent contrat à faire le nécessaire pour que le ou les logements désignés aux conditions particulières du présent contrat bénéficie(nt) à leur achèvement du label BBC Effinergie. Ce label répond aux exigences du décret n°20-823 du 20 juillet 2010 et permet de satisfaire au label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » défini aux articles L.119 et R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation ayant pour conséquence une majoration du taux de réduction d'impôt définie à l'article 199 septuiesimes du code général des impôts pour les investissements réalisés entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2012.

**FAIT à**

**LE**

**EN 3 EXEMPLAIRES**

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1 - ETAT CIVIL DU RESERVATAIRE

M. - Nom: \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_

Né le : \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Téléphone fixe : \_\_\_\_\_ Téléphone portable : \_\_\_\_\_

Domicile : \_\_\_\_\_ Télécopie : \_\_\_\_\_

Profession : \_\_\_\_\_ E-mail : \_\_\_\_\_

M(me) – Nom de naissance : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_

Né(e) le : \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Téléphone fixe : \_\_\_\_\_ Téléphone portable : \_\_\_\_\_

Domicile : \_\_\_\_\_ Télécopie : \_\_\_\_\_

Profession : \_\_\_\_\_ E-mail : \_\_\_\_\_

Mariés  Union libre  PACS  Célibataire

Nombre d'enfants < 18 ans : \_\_\_\_\_

Nombre d'enfants > 18 ans : \_\_\_\_\_

### 2 - DESIGNATION DES BIENS

<b>Lot :</b>	<b>Surface habitable de</b>	<b>m<sup>2</sup> environ</b>
<b>Type :</b>	<b>Parking extérieur :</b>	
<b>Etage :</b>	<b>Parking en sous sol :</b>	
<b>Bâtiment :</b>	<b>Garage :</b>	
<b>Jardin :</b>	<b>Cellier / Cave :</b>	

### 3 - PRIX TTC

*En lettres et en chiffres*

#### **4 - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant sans pouvoir excéder les plafonds prévus par la loi :

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

Le solde sera payable à la mise à disposition.

#### **5 - DEPOT DE GARANTIE**

Montant :

Chèque n° :

#### **6 - PRÊT(S) SOLLICITE(S) PAR LE RESERVATAIRE**

**Revenus annuels du réservataire :** \_\_\_\_\_

Le **réservataire** entend bénéficier pour l'acquisition des biens du ou des prêts suivants:

Montant minimum du ou des prêts sollicités	Durée minima de chaque prêt	Barème ou taux effectif global (TEG) maximum de l'ensemble des prêts

**OU**

Le **réservataire** n'entend recourir à aucun emprunt auprès des organismes prêteurs pour le paiement du prix d'acquisition. Dans ce cas il reproduit, la mention manuscrite suivante : « *Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L.312-1 à L.312-23 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier* ».

**7 - REGULARISATION**

La vente sera régularisée par acte notarié au plus tard dans les trois mois suivant la signature du présent contrat sauf pour les contrats de réservation signés avant le démarrage des travaux.

Le notaire recevant l'acte sera l'étude de Maître Verlaguet, notaire à Lunel (34400) 21 avenue Victor Hugo.

Fait à Montpellier, en 3 exemplaires

Le

**LE RÉSERVANT**

**LE RÉSERVATAIRE**

## ECHEANCIER PREVISIONNEL D'APPELS DE FONDS

### LA FELICIDAD - rue Georges Brassens - Manguio (34)

% appelé	% cumulé	Stade d'avancement des travaux	Date prévisionnelle
5%	5%	Signature du contrat de réservation	
25%	30%	Signature de l'acte authentique de vente et démarrage travaux	septembre 2011
5%	35%	A l'achèvement des fondations	décembre 2011
15%	50%	Plancher du rez-de-chaussée	mars 2012
15%	65%	Plancher du 2ème étage	mai 2012
5%	70%	Hors d'eau	octobre 2012
20%	90%	Hors d'air (menuiseries extérieures posées)	octobre 2012
5%	95%	Achèvement du bâtiment	janvier 2013
5%	100%	Remise des clés	mars 2013

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

**I- PROPRIETAIRE**

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

**II- BIENS A GERER**

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

**Régime fiscal :**

- SCCELLIER 9 ans                      ou SCCELLIER intermédiaire 12/15 ans                      - AUTRES

*(\*) rayer les mentions inutiles*

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

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

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

**IV- CONDITIONS DE GESTION**

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

FAIT A  
SIGNATURE :

LE

*(\*) Rayer les mentions inutiles*



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

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

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

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

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

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

Cette garantie est applicable uniquement sur les lots étudiés par FONCIA

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

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

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

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

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

**NB : Les honoraires de location correspondent à environ un mois de quittancement.**

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

**Votre interlocuteur :**

**Pascal Buquet**

Chargé d'affaires de la région Languedoc Roussillon

9 Bld Sarrail CS 79032

34967 Montpellier Cedex 2

Tel : 04.99.61.41.07 / 06.26.45.53.71 Fax : 04.99.61.42.60

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

# MANDAT DE GESTION GARANTIE TOTALE

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

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

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

### Entre les soussignés

Madame, Monsieur.

Demeurant ensemble

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

Ci-après dénommé le MANDANT,

D'une part

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

Ci-après dénommé "LE MANDATAIRE",

D'autre part

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

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

### **DESIGNATION DU BIEN**

LOT			SURF	ET.	PCES	Adresse Nom et code de L'occupant éventuel	Loyer Hors charges	
APPT	CAVE	PKG						
						La Félicidad Avenue Georges Brassens/Boulevard de la Liberté 34130 MAUGUIO		

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

### **HONORAIRES**

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

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

### **MOTS NULS :**

### **FAIT A**

"Lu et Approuvé" (Mention manuscrite)

Signature du MANDANT

"Lu et Approuvé" (Mention manuscrite)

Signature du MANDATAIRE

# LE MANDAT DE GESTION GARANTIE TOTALE

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



## MISSIONS DE GÉRANCE DU MANDATAIRE

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

### ■ GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ■ GESTION TECHNIQUE

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

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

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

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

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

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

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

### ■ REDDITION DES COMPTES

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

### ■ GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS ET DETERIORATIONS IMMOBILIERES

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

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

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

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

### ■ ARTICLE 1 :

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

### ■ ARTICLE 2 : OBLIGATIONS - GARANTIES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE 3 : PROTECTION JURIDIQUE

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

### ARTICLE 4 : GARANTIE D'OCCUPATION

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

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

#### 4.1 OBJET

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

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

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

→ pour les immeubles en copropriété ou collectifs, une somme couvrant forfaitairement les charges et taxes locatives égale à :

pour les immeubles avec chauffage collectif : 15 % du loyer garanti ;

pour les immeubles sans chauffage collectif : 10 % du loyer garanti.

→ pour les immeubles individuels, tels que maison de ville, pavillon..., il ne sera pas versé de charges forfaitaires.

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

#### 4.3. DATE DE PAIEMENT

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

#### 4.4. PRISE D'EFFET

La garantie d'occupation prend effet :

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

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

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

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

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

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

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

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

→ l'électricité, la plomberie et la robinetterie doivent toujours répondre aux normes légalement ou réglementairement obligatoires, → les peintures, moquettes, papiers peints soient renouvelés tous les sept ans si besoin est.

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

→ La présente garantie d'occupation sera suspendue de plein droit et sans formalité en cas de force majeure ou cas fortuit et/ou en cas de perte ou de destruction totale ou partielle du bien désigné ci-dessus ou de l'immeuble dont il dépend. En outre, il est expressément convenu entre les parties à titre de disposition déterminante de l'engagement du mandataire, que ce dernier pourra, si bon lui semble, suspendre l'exécution du présent contrat par simple lettre recommandée avec accusé de réception adressée au mandant en cas de survenance d'une crise économique et sociale grave entraînant une insolvabilité importante des locataires et se traduisant par une augmentation de plus de 20 % du nombre national des chômeurs par rapport au nombre de chômeurs corrigé des variations saisonnières publié par l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la signature du présent contrat et en cas de suspension du contrat supérieure à 6 mois, chaque partie aura la faculté de mettre fin au présent contrat, à tout moment si bon lui semble, sans indemnité de part ni d'autre en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé 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 pas être invoquée en cas de non location ou non renouvellement d'un bail du fait du mandant (décision de ne pas louer par le mandant, congé délivré sans faute établie du locataire ou toute autre raison similaire).

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

#### 4.6. CONDITIONS DE LOCATION DÉROGATOIRES

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

#### ■ ARTICLE 5 : HONORAIRES

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

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

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

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

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

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

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

#### ■ ARTICLE 6 : DURÉE DU MANDAT

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ■ ARTICLE 7 - ÉLECTION DE DOMICILE

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

#### ■ ARTICLE 8 - SERVICE QUALITE

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

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

Mots nuls : .....

N° de mandat : .....

Fait à.....  
en deux exemplaires.

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

"Lu et approuvé"  
(mention manuscrite)

Signature du MANDANT

Signature du MANDATAIRE

# MANDAT DE GESTION PREVOYANCE

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

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

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

### Entre les soussignés

Madame, Monsieur

Demeurant ensemble

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

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

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

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

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

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

<b><u>Désignation du bien :</u></b>	<b>Lot :</b>	<b>Nombre de pièces :</b>
	<b>Surface :</b>	<b>Etage :</b>
	<b>Parking :</b>	

**SITUE : La Félicidad – Avenue Georges Brassens/Boulevard de la Liberté – 34130 MAUGUIO**

**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 % HT d'honoraires au titre de la garantie loyer 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**

"Lu et Approuvé" (Mention manuscrite)

Signature du MANDANT

"Lu et Approuvé" (Mention manuscrite)

Signature du MANDATAIRE

# LE MANDAT DE GESTION PRÉVOYANCE

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



## MISSIONS DE GÉRANCE DU MANDATAIRE

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

### ■ GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

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

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

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

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

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

→ Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyens et non de résultat sauf en ce qui concerne le paiement des loyers, selon les conditions fixées

au présent mandat. En cas de libération des locaux objets du présent mandat et de non relocation par le mandant comme par exemple en cas de reprise des locaux ou de vente, celui-ci deviendra le gardien juridique du bien. Il lui appartiendra de prendre toute disposition pour assurer la conservation de son bien et souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire.

### ■ GESTION TECHNIQUE

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

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

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

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

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

→ Informer le locataire du versement au profit du bailleur de toute indemnité d'assurance faisant suite à un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique portant sur le bien ci-dessus désigné, conformément aux obligations de l'article L125-5 du Code de l'Environnement. Le mandant s'engage en conséquence à déclarer au mandataire le versement de cette indemnité dès perception.

### ■ REDDITION DES COMPTES

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

### ■ GARANTIE DES LOYERS IMPAYES ET DETERIORATIONS IMMOBILIERES

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

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

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

### ■ ARTICLE 1

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

### ■ ARTICLE 2 : OBLIGATIONS - GARANTIES

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

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

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

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

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

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

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

### ■ ARTICLE 3

**3.1** Les garanties visées à l'article 2 ci-dessus seront suspendues de plein droit et sans formalité pendant la durée de la suspension du recouvrement des loyers par mesure légale, réglementaire ou judiciaire, qu'il s'agisse de dispense totale ou partielle, générale ou individuelle, définitive ou temporaire.

**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 de l'immeuble loué pour quelque cause 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 de 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 ni 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 séquestre 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 tout recours contre le locataire et, notamment, poursuivre la résiliation du bail, effectuer toutes saisies immobilières ou sur salaires, requérir toutes ordonnances d'expulsion ou prise à partie du commissaire, procéder à toutes expulsions.

Si, du fait du mandant, le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières ne pouvait être en mesure de bénéficier de la présente subrogation, celui-ci serait déchargé de ses obligations envers le mandant dans la mesure même où n'aurait pu s'exercer ladite subrogation.

**ARTICLE 6 : PROTECTION JURIDIQUE**

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

**ARTICLE 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 est à la charge du mandant et sera prélevée sur chaque relevé de compte.

Le mandataire aura droit, pour ses opérations de location, aux honoraires afférents à la recherche du locataire et à la rédaction du contrat de location, conformément au tarif de FONCIA. Suivant les dispositions légales en vigueur, les honoraires afférents aux locations à usage d'habitation et mixte d'habitation et professionnel sont partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

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

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

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

**ARTICLE 8 : DURÉE 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 demande d'avis 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 résiliation de plein droit du présent mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, sous réserve bien entendu de la faculté de résiliation dans les conditions fixées ci-dessus.

**ARTICLE 9 : ÉLECTION DE DOMICILE**

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

**ARTICLE 10 : SERVICE QUALITE**

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

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

Mots nuls : .....	N° de mandat : .....
Fait à..... en deux exemplaires.	le.....
"Lu et approuvé" (mention manuscrite) nom et prénom du mandant :.....	"Lu et approuvé" (mention manuscrite)
Signature du MANDANT	Signature du MANDATAIRE



# **RESIDENCE « LA FELICIDAD » 23, Boulevard de la Liberté MAUGUIO**

## **NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX**

Prévue par l'article 18 (alinéa 3) du décret n° 67-1166  
Du 22 décembre 1967 et fixée par l'arrêté du 10 mai 1968

- 1 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE
- 2 – FINITIONS
- 3 – EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE
- 4 – PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

### **NOTA :**

Le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de modifier en cours de travaux le présent document :

- Dans le cas où les transformations envisagées n'apportent aucune diminution dans la qualité des prestations, ou seraient nécessitées par des contraintes techniques ou imprévues.
- Dans le cas de cessation de fabrication de certains matériaux ou de retrait d'agrément du C.S.T.B.

## **1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE**

Le Maître d'ouvrage s'engage à ce que la présente opération soit conforme :

- A la réglementation thermique RT2005
- Aux prescriptions du label NF Logement
- Aux prescriptions du label BBC Effinergie
- A la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA)
- A la norme électrique NFC 15-100
- A la réglementation d'Accessibilité des bâtiments d'habitation

### **1.1 INFRASTRUCTURE**

#### **1.1.1 Fouilles :**

Décapage du sol. Fouilles pleine masse et évacuation en décharge des terres excédentaires.

#### **1.1.2 Fondations**

Les fondations seront en béton armé suivant l'étude de sol.

### **1.2 MURS ET OSSATURE**

#### **1.2.1 Murs du sous-sol**

Les parois périphériques du sous-sol ont une finition brute. Ces parois ne sont pas supposées étanches et il sera toléré des eaux d'infiltrations qui seront récupérées par des cunettes en fond de parking.

#### **1.2.2 Murs de façades**

- Les murs de l'immeuble seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie. Leurs épaisseurs seront déterminées par les études de structure et l'étude thermique.
- Les façades seront revêtues d'un parement en enduit gratté et/ou en peinture dans les tons pierre, et parement bois, localisation suivant plans. Coloris au choix de l'architecte.
- Les façades pourront également être revêtues d'un doublage thermique extérieur ou intérieur suivant localisation détaillée par l'étude thermique.
- Doublage thermique sur les murs selon les calculs thermiques réglementaires.
- Doublage acoustique suivant réglementation en vigueur.

#### **1.2.3 Murs pignon**

Suivant 1.2.2

#### **1.2.4 Murs extérieurs divers**

Enduit monocouche gratté coloris au choix de l'architecte.

#### **1.2.5 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)**

Voile béton armé épaisseur selon plans de l'étude béton ou aggloméré de ciment.

#### **1.2.6 Murs ou cloisons séparatifs entre locaux :**

Entre locaux privatifs contigus :

Voile béton armé

Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, hall et locaux divers)

Voile béton armé ou maçonnerie plâtrée.

### **1.3 PLANCHERS**

#### **1.3.1 Etage courant**

Les planchers seront en béton armé.  
Les planchers séparatifs d'appartements recevront une chape acoustique

#### **1.3.2 Terrasses étanchées**

Dalle BA recevant une étanchéité et une finition par dalles sur plots béton.

#### **1.3.3 Sur locaux collectifs, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés**

Si local à l'intérieur du bâtiment : Plancher béton armé suivant calcul BET, recevant une isolation en sous face présentant les caractéristiques thermiques phonique et de protection incendie réglementaires.

Si à l'extérieur : Dito 1.3.2 sans dalle sur plots,

#### **1.3.4 Loggias**

Dalle BA recevant une résine de protection en tête et finition par dalles sur plots béton.

### **1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION**

#### **1.4.1 Parties privatives**

Cloisons type cloisons sèches Placopan de 50 mm d'épaisseur ou équivalent, compris toutes sujétions.

Cloison SAD entre les logements n°112 et n° 113

Doublage thermique intérieur sur les murs selon les calculs thermiques réglementaires.

Doublage acoustique suivant réglementation en vigueur.

### **1.5 ESCALIERS**

#### **1.5.1 Escaliers d'étages**

Escaliers en B.A préfabriqués ou coulés en place à marches non jointives aux murs périphériques en conformité avec la réglementation acoustique.

### **1.6 CONDUITS DE VENTILATION**

#### **1.6.1 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble**

Système VMC collective type hygro réglable située en toiture et bouche d'extraction dans chaque cuisine, salle de bain, wc suivant RT 2005.

Colonnes verticales dans gaines techniques.

Caisson habillage horizontal ou faux-plafond si nécessaire.

#### **1.6.2 Entrées d'air frais**

Grilles d'entrée d'air dans les menuiseries des pièces principales suivant étude acoustique et RT 2005.

## **1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATION**

### **1.7.1 Chutes d'eaux pluviales**

Les descentes des eaux pluviales seront réalisées en PVC et/ou aluminium.

### **1.7.2 Chutes d'eaux usées**

Colonnes de récupération des eaux usées et des eaux vannes en PVC dans gaines techniques des logements raccordées sur réseau public.

### **1.7.3 Canalisations au niveau des parkings**

Apparentes en plafond ou sur les murs.

### **1.7.4 Branchements aux égouts**

Raccordement sur le réseau public par collecteurs (EU et EV) suivant directives techniques du concessionnaire, ou sur poste de relevage vers réseau public.

## **1.8 TOITURE et TERRASSES INACCESSIBLES**

Une partie des toitures sera en tuiles.

Les terrasses inaccessibles recevront une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par des gravillons ou système auto-protégé.

Panneaux solaires intégrés sur une partie de la toiture tuile pour la production d'eau chaude sanitaire de l'immeuble.

## **2. FINITIONS**

### **2.1 SOLS ET PLINTHES**

Les prestations décrites ci-après pourront faire l'objet de variantes selon le projet de décoration. Les prestations resteront toutefois équivalentes.

#### **2.1.1 Sols et plinthes des logements**

Carrelage grés émaillé minimum 38 x 38, classement U3 P3 avec plinthes assorties dans toutes les pièces hors salle de bains.

Carrelage grés émaillé minimum 33 x 33, classement U3 P3 avec plinthes assorties dans toutes les salles de bains.

#### **2.1.2 Sols des terrasses et des loggias**

Dalles béton sur plots de type gravillonné ou lisse au choix de l'architecte.

#### **2.1.3 Sols et plinthes des parties communes**

Halls d'entrée : carrelage grés émaillé minimum 38x38, classement U3 P3 avec plinthes assorties au choix de la décoratrice d'intérieur

Paliers d'étages : Le sol sera revêtu d'un carrelage émaillé avec plinthes assorties, choix de la décoratrice d'intérieur.

Circulations et escaliers : peinture anti-poussière

## **2.2 REVETEMENTS MURAUX**

### **2.2.1 Revêtements muraux des parties communes**

Halls d'entrée :	peinture ou enduit décoratif coloré suivant choix du décorateur.
Sas :	composé d'un ensemble vitré avec ossature métallique, tapis brosse au sol
Paliers d'étages :	Les murs des paliers recevront une peinture. Faux-plafonds de couleur blanche.
Circulations :	peinture, choix couleur au choix du décorateur.
Parking :	béton brut
Escaliers :	enduit projeté de couleur blanche

### **2.2.2 Revêtements muraux des parties privatives**

**Pièces sèches** (entrée, séjour, chambre et dégagement y compris placard attenant) : pour tous les T1/T2 et T3, les murs seront revêtus d'un enduit gouttelette spatulée de couleur blanche.

**Pour les T4, les murs seront revêtus d'une peinture lisse de couleur blanche.**

**Pièces humides** (cuisines, salle de bains, salle d'eau) : les murs des salles de bains et des salles d'eau seront revêtus de faïence murale au droit de la baignoire et de la douche jusqu'à hauteur d'huisserie à choisir dans la gamme sélectionnée par AFC Promotion.

Pour les T1/T2 et T3 : dans l'ensemble des pièces humides les murs non revêtus de faïence et les plafonds recevront un enduit gouttelette spatulée, avec une couche de peinture blanche, finition veloutée.

**T4: dans l'ensemble des pièces humides les murs non revêtus de faïence recevront une peinture lisse blanche, finition veloutée.**

#### **Nota :**

Cuisines :	faïences de couleur blanche en crédence (ou prestation équivalente suivant choix du mobilier) au droit de l'évier et retour perpendiculaire de l'évier, hauteur 60cm, le reste en gouttelette.
SDB/SDE :	faïences couleurs au choix sur pourtour de la baignoire ou de la douche sur une hauteur de 2 ML environ (3 côtés), le reste en gouttelette.

## **2.3 PLAFONDS**

Pour les T1/T2 et T3 : Gouttelette fine blanche.

**Pour les T4: peinture lisse blanche.**

## **2.4 MENUISERIES EXTERIEURES**

### **2.4.1 Menuiseries extérieures des parties communes**

Ensembles menuisés, parclozes et paumelles en profil d'aluminium laqués, couleur au choix de l'architecte respectant les normes en vigueur et la définition de l'étude acoustique et thermique.

Exception : les 2 portes d'accès au jardin en RDC seront en PVC.

### **2.4.2 Menuiseries parties privatives**

Les fenêtres et portes-fenêtres seront en PVC suivant localisation de l'architecte, avec double vitrage isolant. Elles seront ouvrantes à la française selon les plans de l'architecte.

Une pergola en lames métalliques blanches sera installée sur les terrasses des logements A204 et A205.

Les occultations seront réalisées par des volets roulants sauf sur les fenêtres des SDB et des cuisines. Les baies vitrées et portes fenêtres des séjours seront équipées de volets roulants électriques.

Les brise-soleils seront constitués par des ensembles à lames.

Les gardes corps seront réalisés en serrurerie thermo laquée suivant les détails fournis par l'architecte.

## **2.5 MENUISERIES INTERIEURES**

### **2.5.1 Portes palières**

Les portes palières seront constituées d'un bloc-porte en bois à âme pleine en finition peinte et seront équipées d'une serrure de sécurité à 3 points, classée A2P\*, de paumelles anti-dégondage. Poignée en inox brossé ou chromé. 3 clefs sur organigramme.

### **2.5.2 Portes intérieures parties privatives**

Les portes intérieures de distribution seront isoplanes à âme alvéolaire à recouvrement, lisses et équipées de bec de cane à larder avec condamnation pour les portes des salles de bains et wc. Quincaillerie modèle Pomerol inox de chez Eurowale ou équivalent et butée de porte.

### **2.5.3 PLACARDS**

Les façades des placards seront coulissantes ou ouvrantes à la française selon dimensions, de couleur blanche.

Les placards seront aménagés, suivant dimensions du placard et possibilités, soit avec une étagère haute avec penderie, soit avec 1/3 étagère et 2/3 penderie

## **2.6 SERRURERIE ET GARDE-CORPS**

### **2.6.1 Escaliers :**

Rampe : tubes rond peint, couleur suivant choix architecte

### **2.6.2 Portes de garage privatif :**

SANS OBJET

## **2.7 PEINTURES**

Suivant descriptif 1.2.2, 1.2.4, 2.2

### **2.7.1 Peintures extérieures et vernis**

#### **2.7.1.1 Sur menuiseries**

Peinture glycérophthalique satinée à l'exception des menuiseries PVC.

#### **2.7.1.2 Sur serrureries et garde-corps**

Protection antirouille et finition peinture thermo laquée.

#### **2.7.1.3 Sur béton**

Peinture pliolithe en sous face des balcons

### **2.7.2 Peintures intérieures**

#### **2.7.2.1 Sur bois**

Deux couches de peinture brillante après préparation du support, couleurs au choix de l'architecte

#### 2.7.2.2 Sur menuiserie métallique

Antirouille suivant support, et 2 couches de peinture brillante après préparation du support, teintes au choix de l'architecte

#### 2.7.2.3 Sur plafond

Projection de gouttelette blanche à grain fin pour les T1/T2 et T3.

**Peinture lisse sur plafonds des T4.**

#### 2.7.2.4 Sur canalisations tuyauteries chutes et divers

Peinture lisse

#### 2.7.2.5 Sur murs de toutes pièces sauf salles de bains et cuisine

T1/T2 et T3 : Gouttelette

**T4 : peinture blanche lisse sur tous les murs.**

#### 2.7.2.6 Sur murs salles de bains et cuisine

T1/T2 et T3 : Gouttelette

**T4 : peinture blanche lisse finition velouté sur tous les murs.**

### **2.7.3 Parties communes**

#### 2.7.3.1 Sur plafond

Projection de gouttelette blanche à grain fin. Peinture acrylique mate sur faux plafonds lisses couleurs au choix de l'architecte

#### 2.7.3.2 Sur mur

Dito § 2.2.2

#### 2.7.3.3 Escaliers

Peinture de sol, couleurs au choix de l'architecte

## **2.8 ASCENSEURS**

Un ascenseur dessert l'ensemble des niveaux. Réalisés suivant normes en vigueur, portes coulissantes, décoration de la cabine au choix de l'architecte.

## **2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS**

### **2.9.1 Cuisines**

#### Equipements ménagers des cuisines des T1

Meubles de cuisines en mélaminé :

- 1 meuble haut de 60 cm
- 1 meuble haut (au-dessus de la hotte) de 60 cm
- 1 meuble sous évier de 60 cm avec emplacement frigo top ou lave linge
- Plan de travail

Plomberie :

- Evier en inox un bac + égouttoir et robinet mitigeur

Electroménager :

- Hotte
- 1 plaque vitro-céramique 2 feux
- 1 frigo top

#### Equipements ménagers des cuisines des T2 :

Meubles de cuisines en mélaminé :

- 2 meubles hauts de 60 cm
- 1 meuble haut (au-dessus de la hotte) de 60 cm
- 1 meuble sous évier de 120 cm avec emplacement frigo top ou lave linge
- Plan de travail

Plomberie :

- Evier en inox un bac + égouttoir et robinet mitigeur

Electroménager :

- Hotte
- 1 plaque vitro-céramique 2 feux
- 1 frigo top

#### Equipements ménagers des cuisines des T3 :

Meubles de cuisines en mélaminé :

- 2 meubles hauts de 60 cm
- 1 meuble haut (au-dessus de la hotte) de 60 cm
- 1 meuble sous évier de 120 cm avec emplacement machine à laver
- Plan de travail

Plomberie :

- Evier en inox deux bacs + égouttoir et robinet mitigeur

Electroménager :

- Hotte
- 1 plaque vitro-céramique 4 feux

*Les dimensions et positionnement des meubles peuvent varier en fonction du plan d'aménagement défini par le cuisiniste.*

*Les cuisines des T4 ne sont pas aménagées, réseaux en attente.*

## **2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie**

### **2.9.2.1 Distribution eau froide**

Distribution de chaque appartement en cuivre ou polyéthylène à partir d'un robinet d'arrêt et d'une manchette pour la pose d'un compteur individuel.

### **2.9.2.2 Distribution d'eau chaude**

Générateur d'eau chaude collectif à énergie mixte solaire et gaz.

Des capteurs solaires sont disposés en toiture et, pour l'appoint, une chaudière collective gaz est située en chaufferie.

Distribution par tube cuivre écroui sous fourreaux de protection cintroplast. Raccordement des appareils sanitaires en tube cuivre en apparent ou en PE pour les parties encastrées.

#### 2.9.2.3 Evacuations

Canalisations PVC.

#### 2.9.2.4 Branchements en attente

Alimentation et attente pour lave-linge dans chacun des logements, soit dans la cuisine, soit dans la salle de bains.

Alimentation et attente pour lave-vaisselle à partir du T3.

#### 2.9.2.5 Appareils sanitaires robinetterie

- Baignoire en acrylique avec douchette et flexible sur barre de douche.
- Douche en céramique blanche avec douchette et flexible sur barre de douche
- Cabine de douche vitrée ou cloisonnée avec porte suivant plan.
- Vasque en porcelaine blanche encastrée ou posée sur un meuble 2 portes. Bandeau lumineux et miroir.
- La robinetterie sera mitigeuse à tête céramique.

#### 2.9.2.6 WC

Les wc seront en porcelaine émaillée blanche avec réservoir à double commande.

### **2.9.3 Equipements électriques**

#### 2.9.3.1 Type d'installation

L'installation et les équipements électriques seront réalisés conformément à la norme NF C 15-100. Les terrasses à usage privatif en rez-de-chaussée et en étage seront équipées d'une prise de courant et d'un point lumineux.

#### 2.9.3.2 Puissance à desservir

Suivant calcul par type d'appartement.

#### 2.9.3.3 Equipement de chaque pièce

Conforme à la norme NF C 15-100.

### **2.9.4 Chauffage, ventilations**

#### 2.9.4.1 Type d'installation

Une chaudière gaz collective avec compteurs individuels sera installée dans un local technique en sous-sol.

Cette chaudière permet un chauffage individuel centralisé avec module thermique d'appartement (thermostat d'ambiance et robinets thermostatiques) afin de régler la température pièce par pièce et fournit également un appoint pour l'eau chaude sanitaire.

#### 2.9.4.2 Températures garanties

Suivant la réglementation en vigueur, par une température extérieure minimale de 5°C, les pièces d'eau pourront être chauffées à +20° et les autres à +19°.

#### 2.9.4.3 Conduits et prises de ventilation

Voir 1.6.1

#### 2.9.4.4 Conduits et prises d'air frais

Voir 1.6.2

## **2.9.5 Equipements de télécommunications**

### 2.9.5.1 Télévision

Conforme à la norme NF C 15-100.

Antenne collective hertzienne compatible avec la réception TNT ou raccordement au réseau câblé de la ville (abonnement à la charge des propriétaires).

2 antennes satellites orientées ASTRA et HOT BIRD

### 2.9.5.2 Commande d'ouverture d'accès aux bâtiments.

- Portier vidéophone reliant tous les appartements à la platine sur rue avec commande d'ouverture par gâche électrique.
- Digicode sur seconde porte du sas d'entrée de l'immeuble.
- Sonnette sur porte palière.

## **3 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE**

### **3.1 TELECOMMUNICATION**

#### **3.1.1 Téléphone**

Conforme à la norme NF C 15-100.

### **3.2 RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES**

Un local poubelle est prévu au RDC de l'immeuble.

### **3.3 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX**

#### **3.3.1 Renouvellement d'air**

Grilles d'arrivée d'air frais et d'extraction d'air vicié conformes à la réglementation thermique et acoustique.

### **3.4 ALIMENTATION EN EAU**

#### **3.4.1 Comptage général**

A l'entrée du bâtiment.

#### **3.4.2 Colonnes montantes**

Des gaines techniques verticales.

#### **3.4.3 Branchements particuliers**

Manchette en attente pour pose compteur dans gaines techniques palière pour les logements.

### **3.5 ALIMENTATION EN ELECTRICITE**

#### **3.5.1 Comptage des services généraux**

Dans gaine Services Généraux.

### **3.5.2 Colonnes montantes**

Dans gaines EDF sur paliers étages.

### **3.5.3 Branchement et comptages particuliers**

Compteurs disjoncteurs dans l'entrée de chaque logement.

### **3.6 ALIMENTATION EN GAZ**

Alimentation gaz naturel de la chaufferie.

### **3.7 PORTE AUTOMATIQUE BASCULANTE (porte de parking sous-sol)**

Porte automatique basculante, ouverture par télécommande (1 par place).

## **4 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS**

### **4.1 AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

#### **4.1.1 Aménagements communs extérieurs :**

Les aménagements communs extérieurs seront composés de surfaces engazonnées et/ou plantées, suivant le projet établi par l'architecte.

La voirie d'accès y compris les trottoirs seront en enrobé noir ou béton désactivé ou de gravier résiné perméable.

### **4.2 RESEAUX DIVERS**

#### **4.2.1 Eau**

Raccordement au réseau général.

#### **4.2.2 Electricité**

Alimentation par réseau EDF depuis le réseau extérieur.

#### **4.2.3 Gaz**

Alimentation par réseau GDF depuis le réseau extérieur.

#### **4.2.4 Egouts**

Branchement sur le réseau public.

#### **4.2.5 Télécommunications**

Raccordement effectué par France Télécom.

#### **4.2.6 Bassin de rétention**

Le bassin de rétention, se situant au cœur de la parcelle, sera planté suivant le projet établi par l'architecte.

DEPARTEMENT DE L'HERAULT - DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT  
SERVICE URBANISME - EAU et ENVIRONNEMENT

*Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations*  
*Bassin versant de l'Etang de l'Or*

**Commune de Mauguio**

**2 - REGLEMENT**

Elaboration
Procédure

24. 03. 97	27. 11. 00	27. 10. 00	16. 03. 2001
Prescription	Délibération du Conseil Municipal	Enquête Publique	Approbation

## **PORTEE DU REGLEMENT - DISPOSITIONS GENERALES**

### **I/ Champ d'application :**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MAUGUIO délimité sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit par arrêté préfectoral en date du 24/03/1997.

Il détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en oeuvre pour les risques naturels d'inondation.

Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire concerné est divisé en 4 zones :

- des zones rouges, très exposées correspondant à une zone d'écoulement principal ou à des secteurs recouverts par une lame d'eau supérieure à 0,50 m en crue centennale,
- des zones bleues exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues,
- une zone littoral exposée au risque d'inondation en cas de tempête maritime.
- une zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence.

En application de la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles, le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations réglementaires en vigueur.

### **II/ Les effets du P.P.R. et du règlement :**

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement, sont définies et mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernés pour les constructions, travaux et installations visés.

Le P.P.R. vaut servitude d'utilité publique, les mesures de prévention définies par le P.P.R. s'imposent à toutes constructions, travaux, installations et activités entrepris ou exercés. Cette servitude doit être annexée au plan d'occupation des sols.

Les biens et activités existants antérieurement à la publication de ce plan de prévention continuent de bénéficier du régime général de garantie prévu par la loi.

Pour les biens et activités créés postérieurement à sa publication le respect des dispositions du P.P.R. conditionne la possibilité pour l'assuré, de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, sous réserve que soit constaté par arrêté interministériel l'état de catastrophe naturelle.

Conformément à l'article 5 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, les mesures de prévention prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles concernant les biens existants antérieurement à sa publication, ne peuvent entraîner un coût supérieur à 10 % de la valeur vénale des biens concernés.

Ces mesures individuelles doivent être prises dans un délai de 5 ans après l'approbation du PPR. Elles peuvent concerner une mise en sécurité au regard de l'inondation des différents réseaux (électricité, eau, assainissement), des appareils ménagers (chauffe-eau, chaudières, compteur électrique ...) et éventuellement la mise en place de systèmes d'étanchéité du bâtiment lui-même.

Les dispositions de ce règlement constituent des mesures minimales de prévention individuelles ou collectives. Il appartient aux différents maîtres d'ouvrages de prendre en compte les risques affichés, et de prévoir les mesures de prévention en conséquence.

Il revient au maître d'ouvrage de chaque opération, de choisir les mesures adéquates lui permettant, dans la limite des 10 % de la valeur vénale des biens, de justifier, en cas de sinistre, qu'il a mis en oeuvre les mesures de prévention nécessaires.

Afin de pouvoir édicter des règles simples et dont la mise en oeuvre présente le moins de difficultés possibles, il est nécessaire de bien définir les repères d'altitude qui serviront de calage aux différentes prescriptions du règlement :

- La cote N.G.F. du terrain est le niveau du terrain naturel avant travaux

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,10 m

- le niveau des Plus Hautes Eaux (P.H.E.) est la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

C'est la cote de P.H.E. qui servira à caler la sous-face du 1er plancher aménagé

### **III/ Règles générales**

#### **1- Carrières**

Les demandes d'ouverture et d'exploitation de carrières, sablières ou gravières font l'objet d'une instruction de la part des services de la D.R.I.R.E. (Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche). Elles devront être conformes aux orientations du SDAGE approuvé le 20.12.96 et au schéma départemental des carrières.

#### **2 - Travaux en rivière**

Les installations, ouvrages, travaux et activités dans le lit des cours d'eau sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Pour tous travaux relatifs à la ripisylve, il convient de se référer aux orientations et préconisations du SDAGE.

#### **3 - Maîtrise des eaux pluviales**

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la Loi 92.3 sur l'eau, la commune doit, afin de se prémunir des risques d'inondabilité liés au ruissellement pluvial urbain en cas de pluie intense, définir :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, en l'absence d'un tel schéma d'assainissement pluvial, toute opération d'urbanisation nouvelle entrant dans le cadre de la loi sur l'eau devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

#### **4 - Alerte aux crues**

La commune devra mettre en place dans un délai d'un an après l'approbation du PPR, tenir et diffuser un plan d'alerte et de secours en cas d'inondation.

#### **5 - Travaux de protection**

La mise en œuvre des travaux de protection du centre ville des crues de la Balaurie et du Salaison, ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (arrêté préfectoral n°99.I.32 du 07/01/1999) et d'une autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau (arrêté préfectoral n°96.I.2771 du 17/10/96), et fortement encouragée par l'Etat dans le cadre des textes réglementaires ou des possibilités de subvention, doit être menée dans les meilleurs délais.

Par ailleurs, le présent P.P.R. recommande fortement, en complément aux travaux ci-dessus, l'analyse par la commune des possibilités de décharge des crues du Salaison vers le Vieux Salaison.

#### **IV/ DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES**

##### **Mesures de prévention dans le cadre de constructions en zones inondables**

**Techniques particulières à mettre en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'oeuvre dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant, en zone inondable.**

- Les fondations, murs et parties de la structure situés au-dessous de la cote de référence devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions détaillées. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- Les matériaux de second-oeuvre (cloisons, menuiseries, portes...etc) et les revêtements (sols, murs...) situés au-dessous de la cote de référence seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.
- Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.
- Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés doivent être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.
- Les équipements électriques doivent être placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en-dessous de la cote de référence.
- Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides, et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue centennale (mises hors d'eau ou fixées et rendues étanches).

- Le stockage des produits polluants, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l' inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées, et par le Règlement Sanitaire Départemental.
- Les piscines doivent disposer d'un système de balisage permanent de façon à pouvoir en visualiser l'emprise en cas de crue.
- Les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.
- Il est recommandé d'éviter les aménagements concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés, ou des procédés limitant le ruissellement.
- En particulier, en matière de pluvial, il convient de rechercher la mise en oeuvre de techniques, compensatoires à l'urbanisme, favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir...)
- Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées, de limiter les défrichements de façon à réduire les volumes de ruissellement et en étaler les effets.
- Une attention particulière doit être accordée aux modes culturaux, à la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements, ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.

<p>La zone rouge correspond à une zone d'écoulement principal où les hauteurs d'eau, et les courants peuvent être très importants.</p> <p>On distingue <u>trois types</u> de zones rouge :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. ZONE ROUGE « R »</u> : pour les zones naturelles, et dont la hauteur d'eau en crue centennale est supérieure à 0,50 m. Cette zone concerne aussi la zone non aedificandi qui sera instaurée en bordure de la Balaurie dès la création de la digue de protection du village.</li> <li><u>2. ZONE ROUGE « RU1 »</u> : pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau supérieure à 0.50 m en crue centennale et situés dans une zone d'écoulement préférentiel des eaux débordées.</li> <li><u>3. ZONE ROUGE « RU2 »</u> : pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau supérieure à 0,50 m en crue centennale et situés hors des zones d'écoulement préférentiel des eaux débordées.</li> </ol>	
Objectif	Cluses réglementaires
DISPOSITIONS GENERALES	<p><b><u>SONT INTERDITS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé "SONT ADMIS")</li> <li>En particulier les réparations au gros oeuvre des dégâts occasionnés uniquement par les crues.</li> </ul> <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La bande de 30 m située en limite externe du projet de digue de protection contre les crues du Salaison et de la Balaurie devra être maintenue non aedificandi après réalisation des travaux de rehaussement de la digue de protection (zone soumise au risque de rupture de la digue).</li> <li>Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.</li> <li>Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.</li> <li>Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants</li> <li>Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marché .....) en dehors de la période du 1er mai au 31 août</li> <li>Toutes constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements</li> </ul>
	Zones
	R - RU1 - RU2
	R - RU1 - RU2
	R - RU2
	R - RU1 - RU2
	R - RU1 - RU2
	R - RU1 - RU2
	R - RU1 - RU2
	R - RU1 - RU2

	sanitaires, établissement recevant du public, installations classées .....
--	---

# ZONES ROUGES

## Commune de MAUGUIO

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
<p>MAINTENIR ET AMELIORER L'ACTIVITE EXISTANTE</p>	<p>R - RU1 - RU2 R - RU1</p>	<p><b><u>SONT ADMIS</u></b> <i>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture....)</li> <li>• Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et améliorer la sécurité des personnes, sans création de logement supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de la PHE. En cas de contrainte architecturale majeure, des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti devront être mis en place.</li> <li>• Le réaménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du P.P.R., sans création de logement supplémentaire, sous réserve de la mise en œuvre de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment et à améliorer la sécurité des personnes. (zone refuge hors d'eau, mise hors d'eau des équipements sensibles)</li> <li>• L'extension de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (une seule fois) et leur modification, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>– que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE,</li> <li>– de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,</li> <li>– que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux,</li> <li>– et que les travaux envisagés ne soient pas de nature à créer un changement de l'usage des locaux sauf s'ils sont de nature à réduire le risque.</li> </ul> </li> <li>• L'extension des bâtiments d'activités, industriels ou agricoles, jusqu'à 20 % de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>– que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE,</li> <li>– de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues, que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,</li> </ul> </li> </ul>
	<p>RU1</p>	
	<p>RU1</p>	
	<p>R - RU1</p>	

et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
<p>REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES. MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p>	<p>RU2</p>	<p><b><u>SONT ADMIS</u></b> <u>CAMPINGS EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'exploitation des campings et caravanes strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.</li> </ul> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></p> <p>La création de constructions nouvelles et les modifications de constructions sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE,</li> <li>– de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en-dessous du niveau de la cote de PHE, sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune, et seulement pour les centres anciens,</li> <li>– et qu'elles soient conçues de façon que leur vulnérabilité en dessous de la cote de référence soit la plus faible possible.</li> <li>– et, en dehors du centre ancien où les constructions mitoyennes sont autorisées, que leur implantation soit réalisée à 4 m minimum de chaque limite séparative.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement du secteur de Vauguières le Bas au Nord de la RD 17, dans le cadre d'une opération d'ensemble visant à améliorer la gestion des écoulements des diverses branches du Nègue-Cats. L'autorisation d'aménager ne sera accordée qu'après l'obtention de l'autorisation au titre de la Loi 92-3 sur l'Eau et sur la base d'une étude d'impact détaillée. L'aménagement devra permettre la mise hors d'eau des secteurs bâtis en référence à la crue centennale et la non aggravation des débits à l'aval.</li> <li>• Les forages A.E.P.</li> <li>• Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.</li> </ul>
<p>MAINTIEN DU LIBRE ECOULEMENT ET DE LA CAPACITE D'EXPANSION DES CRUES</p>	<p>R - RU1 - RU2 R - RU1 - RU2</p>	<p>• Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.</p>

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
<p>MAINTIEN DU CHAMP D'EXPANSION DES CRUES</p> <p>REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTICITES</p> <p>EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION</p>	<p>R - RU1 - RU2</p>	<p><b><u>SONT ADMIS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.</li> <li>• Les ouvrages hydrauliques d'intérêt général et de protection indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique.</li> <li>• La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m</li> </ul> <p><u>TERRASSEMENTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.</li> <li>• La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues</li> <li>• La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.</li> </ul> <p><u>ENTRETIEN DU LIT MINEUR</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.</li> <li>• L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations du SDAGE</li> <li>• Voir en fin des dispositions générales les dispositions constructives relatives aux bâtiments</li> </ul>

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
<p>REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES</p>	<p>R</p> <p>R - RU1 - RU2</p>	<p><b><u>SONT ADMIS</u></b></p> <p><u>MODES CULTURAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les modes cultureaux, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage</li> </ul> <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.</li> </ul>

<p>La zone bleue correspond à une zone d'expansion des crues où les hauteurs d'eau en crue centennale sont inférieures à 0,50 m</p> <p style="text-align: center;">On distingue deux types de zones bleues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone <u>bleue Bn</u> : pour les secteurs naturels, très faiblement bâtis et qui constituent un champ de dispersion de l'énergie des crues qu'il convient de préserver</li> <li>• La zone <u>bleue Bu</u> : pour les secteurs déjà fortement urbanisés</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Clauses réglementaires</p> <p style="text-align: center;"><b><u>I - ZONE BLEUE Bn</u></b></p> <p><b><u>SONT INTERDITS :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé "SONT ADMIS"</li> </ul> <p style="text-align: center;"><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue</li> <li>• Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements</li> <li>• Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants</li> <li>• Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines .....) en dehors du 15 mars au 15 septembre.</li> </ul>
<p style="text-align: center;">Objectif</p>	<p>EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION</p>

Objectif	Clauses réglementaires
<p>REDUIRE OU SUPPRIMER LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p>	<p><b><u>SONT ADMIS :</u></b></p> <p><i><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures)</li> <li>• L'extension des bâtiments d'habitations dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (une seule fois) et leur modification, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>– que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE,</li> <li>– de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,</li> <li>– que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux,</li> <li>– et que les travaux envisagés ne soient pas de nature à créer un changement de l'usage des locaux sauf s'ils sont de nature à réduire le risque.</li> </ul> </li> <li>• L'extension des bâtiments d'activités, industries ou agricoles, jusqu'à 20 % de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>– que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE,</li> <li>– de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,</li> <li>– et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.</li> </ul> </li> </ul>

Objectif	Clauses réglementaires
	<p><b><u>SONT ADMIS</u></b></p> <p><i><u>CAMPINGS EXISTANTS</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'implantation d'HLL dans les campings peut être autorisée sous réserve que le niveau de la sous face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE</li><li>• Dans les campings sont en outre admis les travaux d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.</li></ul> <p><i><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air.</li><li>• Les surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement liées aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, sous réserve que la sous face des planchers soit calée à la cote de la PHE et que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.</li><li>• Les piscines implantées au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.</li></ul>

Objectif	Clauses réglementaires
<p data-bbox="1082 1563 1182 2056">MAINTIEN DU LIBRE ECOULEMENT ET DE LA CAPACITE D'EXPANSION DES CRUES</p>	<p data-bbox="341 1279 376 1518"><b><u>SONT ADMIS</u></b></p> <ul data-bbox="421 250 1015 1518" style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une exceptionnelle.</li> <li>• Les ouvrages hydrauliques d'intérêt général indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique.</li> <li>• Les forages A.E.P.</li> <li>• Tous travaux d'aménagements, sans création de remblais, destinés à créer des parcs et jardins d'agrément</li> <li>• La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m</li> </ul> <p data-bbox="1054 1285 1086 1518"><b><u>TERRASSEMENTS</u></b></p> <ul data-bbox="1126 250 1406 1518" style="list-style-type: none"> <li>• Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.</li> <li>• La réalisation de réseaux enterrés, sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues</li> <li>• La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.</li> </ul>

Objectif	Clauses réglementaires
<p>EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION</p>	<p><b><u>SONT ADMIS</u></b></p> <p>Voir en fin des dispositions générales les recommandations relatives aux dispositions constructives</p> <p><u>ENTRETIEN DU LIT MINEUR</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.</li> <li>• L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve conformément aux orientations et préconisations du SDAGE.</li> </ul> <p><u>MODES CULTURAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les serres nécessaires à l'activité agricole, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'il s'agisse de serres-tunnel ou plastique sur arceaux,</li> <li>- qu'elles soient disposées dans le sens principal du courant,</li> <li>- qu'elles soient distantes entre elles d'au moins 5 m,</li> <li>- qu'elles ne nuisent pas au bon écoulement ou au stockage des eaux.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parcs de stationnement des véhicules.</li> </ul>

Objectif	Clauses réglementaires
<p>EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION</p> <p>REDUIRE OU SUPPRIMER LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p>	<p><b>II - <u>LA ZONE BLEUE Bu</u></b></p> <p><b><u>SONT INTERDITS :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé "SONT ADMIS"</li> <li>• Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues, et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.</li> </ul> <p><b><u>SONT ADMIS :</u></b></p> <p><i><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'entretien, la modification et l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas créer de surface de plancher en-dessous de la cote de PHE.</li> </ul> <p><i><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création de constructions nouvelles, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE,</li> <li>- et de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en-dessous du niveau de la cote de PHE sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune.</li> </ul> </li> </ul>

Objectif	Clauses réglementaires
<p>MAINTIEN DU LIBRE                      ECOULEMENT ET DE LA                      CAPACITE D'EXPANSION                      DES CRUES</p> <p>LIMITATION DES EFFETS                      INDUITS                      "<u>PREScriptions</u>"</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création d'ouvrages de protection rapprochée dans des lieux fortement urbanisés après étude hydraulique définissant les conséquences amont et aval.</li> <li>• Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.</li> </ul> <p><u>TERRASSEMENTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les travaux de terrassement, après étude hydraulique définissant les conséquences amont et aval, qui sont de nature à protéger les lieux déjà fortement urbanisés.</li> <li>• La réalisation de réseaux enterrés, sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues</li> <li>• La réalisation de petites voiries (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du sol</li> <li>• Le stockage de produits polluants nécessaires à la consommation individuelle sous réserve qu'il soit réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale.</li> </ul> <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parcs de stationnement des véhicules.</li> </ul>

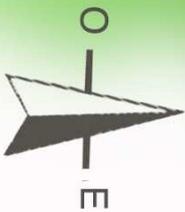
<p>La zone littoral correspond à une zone soumise au risque de submersion du littoral en cas de tempête maritime.</p> <p>Elle se décompose en deux zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone <u>littoral L1</u> : il s'agit de la zone susceptible d'être inondée par une surcote marine ou par remontée de l'Etang de l'Or. La cote de référence est de 2 m NGF.</li> <li>• La zone <u>littoral L2</u> : il s'agit de la zone située en front de mer susceptible d'être atteinte en cas de tempête par l'effet dynamique des vagues. La cote de référence est de 3 m NGF.</li> </ul>	<p>Objectif</p> <p>REDUIRE OU SUPPRIMER LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES. MISE EN SECURITE DES PERSONNES.</p> <p><b><u>SONT ADMIS, dans la limite des dispositions du POS approuvé:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création ou l'extension des bâtiments d'habitation ou d'activité sous réserve que la sous face du premier plancher aménagé soit calée au dessus de la cote de référence.</li> <li>• La modification des bâtiments existants sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de référence. En cas de difficultés architecturales majeures, des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti devront être mis en place.</li> <li>- aucun accroissement de la vulnérabilité ne sera autorisé en dessous de la cote de référence.</li> </ul> </li> </ul> <p>La surface du plancher des bâtiments nouveaux à usage d'annexe ( ou en cas d'impossibilité, le seuil des accès) devra être calée au dessus de la cote de référence.</p>
	<p>Clauses réglementaires</p>

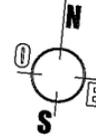
ACCES  
PARKING

AVENUE DE LA LIBERTE

AVENUE GEORGES BRASSENS

ENTREE

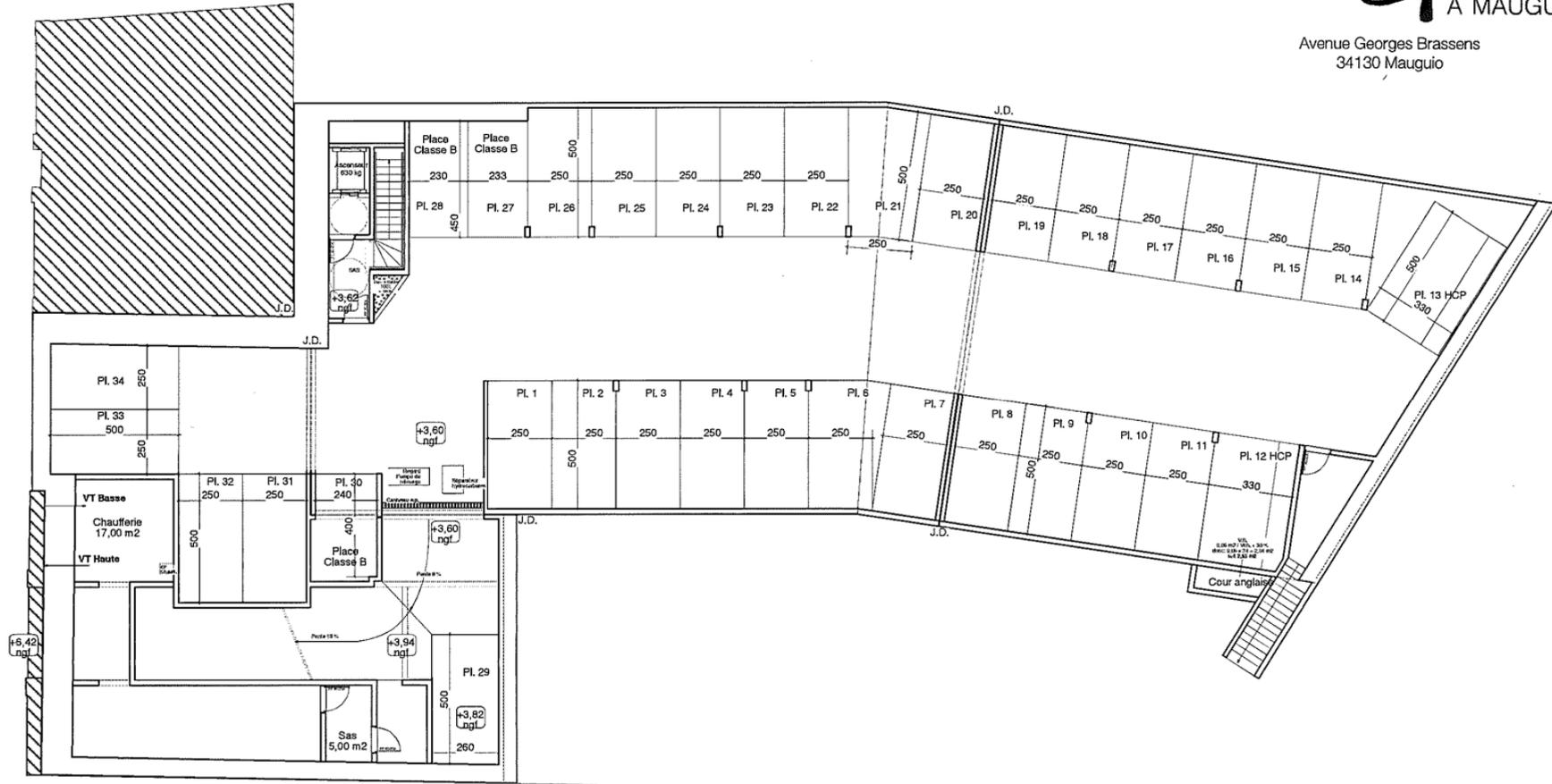




# La Félicité

A MAUGUIO

Avenue Georges Brassens  
34130 Mauguio



Ech: 1/175° - Sous-sol

## Fiche D'Etat Civil

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

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

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

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

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

### **Acquéreur(s)**

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

### **Réalisation de la vente :**

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

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

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

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