

DOSSIER DE RESERVATION

Résidence Eléa

Documents à joindre :

- Contrat de réservation avec pouvoir irrévocable au notaire et fiche de renseignements : X 2

UNIQUEMENT EN CAS DE VENTE PRIX PACKAGE OU PRIX MINI PACK :

- Attestation 'Prise en charge des frais de dossier bancaire et de procuration' X 2
- Attestation 'Prise en charge des frais d'hypothèque ou de caution' X 2
- Attestation 'Prise en charge des frais d'acte' X 2

UNIQUEMENT EN CAS DE VENTE PRIX PACKAGE, également signer :

- Attestation 'Prise en charge des frais intercalaires' X 2
- Descriptif : X 2
- Fiche BBC : X 2
- Etat des risques : X 2
- Plan du lot : X 2
- Plan de masse : X 2
- Mandat de gestion locative : X 2
- Chèque de réservation : 5 % à l'ordre de l'étude notariale de Maître GOUJON VANSUYT (non barré et sans annotations). S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it.
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs
- Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif)

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

Pensez à valider votre option :

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

Nom client :

N°lot :

Nom conseiller :

Le

Société

Signature :

CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

NOM DU PROGRAMME :

Résidence Eléa

(Bâtiment Basse Consommation)

ENTRE

La **SARL ROSE GARDEN** (RCS NARBONNE N°754 091 254)
dont le siège social est situé : ZAC de Bonne Source - 24, rue Aristide Boucicaut - BP 60324 - 11103
NARBONNE CEDEX,
(Ci-après dénommé le Réservant).

ET

A REMPLIR EN MAJUSCULE

Réservataire	Conjoint ou Co-Réservataire
Nom : _____ Nom de jeune fille : _____ Prénoms : _____ Adresse : _____ _____ _____ Date et lieu de naissance : _____ _____ Profession : _____ Employeur : _____ Tel. (domicile) : _____ Tel. (bureau) : _____ E-mail : _____	Nom : _____ Nom de jeune fille : _____ Prénoms : _____ Adresse : _____ _____ _____ Date et lieu de naissance : _____ _____ Profession : _____ Employeur : _____ Tel. (domicile) : _____ Tel. (bureau) : _____ E-mail : _____
<input type="radio"/> Marié (e) <input type="radio"/> Divorcé (e) <input type="radio"/> Célibataire <input type="radio"/> Veuf (ve) <input type="radio"/> PACS	Régime matrimonial : _____ Date et lieu du jugement : _____
JOINDRE OBLIGATOIREMENT UNE PHOTOCOPIE DU LIVRET DE FAMILLE & CARTE D'IDENTITE	

I. OBJET

Par les présentes, le Réservant et le Réservataire conviennent des conditions de la vente du bien immobilier ci-après désigné :

Programme : Résidence Eléa (Bâtiment Basse Consommation)	Lot n° : _____
Adresse : 139, rue de la Croix des Rosiers 34000 MONTPELLIER	Type : _____
	Niveau : _____
Surface habitable approximative : _____ m ²	Parking aérien : _____
Surface terrasse/loggia approximative : _____ m ²	Parking sous-sol : _____
	Parking couvert : _____
	Garage : _____
La quote-part des parties communes générales affectée aux termes du règlement de co-propriété.	
Le réservataire reconnaît avoir pris connaissance du plan et des caractéristiques techniques générales ci-après annexés.	

L'acte de vente à intervenir ainsi que l'acte de prêt s'il y a lieu seront reçus par **Maître GOUJON-VANSUYT, notaire, 22, rue des Kermès, 34990 JUVIGNAC.**

Procuration faite chez Maître _____

II. PRIX

Le prix prévisionnel de vente consenti et accepté par les parties, ferme et définitif jusqu'à la livraison complète, TVA comprise, est fixé à :

Euros

Ce prix correspond à une vente à prix :

commercial

mini-pack

packagé

_____ (Euros en lettres)

En cas de modification du taux de TVA, le prix sera réajusté à la hausse ou à la baisse.

III. FINANCEMENT

Apport personnel _____

Montant du crédit _____ Durée _____ Taux maximum _____ Banque _____

Montant du crédit _____ Durée _____ Taux maximum _____ Banque _____

IV. DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX

Exécution des travaux prévue au **3^{ème} trimestre 2015**, ce délai étant prorogé de plein droit de la durée d'interruption pour cas de force majeure, ou plus généralement, pour cause légitime de suspension du délai de livraison.

V. DELAI DE REALISATION DE LA VENTE

Le Réservataire s'oblige à ce que l'acte notarié soit régularisé dans les cent quatre vingt jours de la signature du présent contrat dans les formes prévues à l'article R 261 30 reproduit IX - COMMUNICATIONS LEGALES ou en cas d'impossibilité du fait de la société dans les huit jours à la première demande de cette dernière.

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des biens réservés au profit du Réservataire, celui-ci s'oblige à constituer aussitôt après la signature des présentes, un dépôt représentant un chèque de **2 000 € à l'ordre du notaire.**

Si l'acquéreur obtient un prêt sur la totalité du prix d'achat, le Réservant restituera le chèque de réservation à la signature de l'acte notarié.

SORT DU DEPOT DE GARANTIE

- L'indisponibilité cessera et le montant du dépôt servira au paiement du prix, lors de la réalisation de la vente.
- Au cas où la vente ne serait pas conclue, du fait de la Société, dans le délai d'un an à compter des présentes, le montant du dépôt sera restitué par le dépositaire au Réservataire, sans aucune retenue, ni pénalité d'aucune sorte. Il en sera de même si la Société fait connaître au Réservataire qu'elle renonce à poursuivre son opération.
- Toute annulation par le Réservataire, pour un motif autre que ceux prévus par l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitat, donnera lieu au versement d'une indemnité, correspondant à 5% du montant.

VI. PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payable en fonction de l'avancement des travaux de la façon suivante :

AVANCEMENT	%	% CUMULE
Réservation	5	5
Terrassement en cours (signature de l'acte)	25	30
Fondations achevées	5	35
Plancher bas sous-sol	30	65
Mise hors d'eau	5	70
Mise hors d'air	15	85
Cloisons – carrelages	5	90
Achèvement	5	95
Livraison	5	100

Le Réservataire donne tous les pouvoirs au Réservant et à ses filiales pour effectuer en lieu et place, les appels de fonds conformément au contrat.

Le Réservataire s'engage à retourner les règlements des différents appels de fonds dans le cadre de la grille concernée, ci-dessus, par retour du courrier. Tout règlement arrivant plus de huit jours après la date d'envoi supportera, pour tout mois commencé, des agios au taux de 1% par mois.

Pour l'appel de fonds correspondant au dernier stade, celui-ci devra avoir été honoré pour le jour fixé à l'effet de constater la mise en disposition du logement.

VII. DELAI DE RETRACTATION

Usant de la faculté qui m'est offerte dans le cadre de :

- l'article L 121-25 du Code de la Consommation, prévoyant un délai de réflexion de sept jours, lorsque le contrat est conclu à domicile,
- l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en vertu duquel, pendant le délai de sept jours suivant la réception de la lettre contenant l'envoi du présent contrat, signé par le Réservant une faculté de rétractation m'est offerte,

Je soussigné _____ demeurant _____

Réservataire du lot n° _____ de la résidence _____
déclare ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation du bien ci-dessus, en date du _____

Fait à _____ le _____ Signature (s) :

Le présent bon de rétractation, daté et signé, devra le cas échéant être expédié par lettre recommandée avec accusé de réception.

VIII. MISE A DISPOSITION DU LOGEMENT

Cette mise à disposition sera notifiée par le Réservant par lettre recommandée avec accusé de réception.

- Un procès verbal de réception, avec ou sans réserve, devra être établi et signé entre les parties ou leurs représentants. Les travaux correspondant aux réserves, s'il en existe, devront être réalisés dans les trente jours de leur constat.
- En tout état de cause, la prise de possession du logement par le Réservataire ou son locataire vaudra réception tacite sans réserve et impliquera l'exigibilité des sommes restant dues.

RAPPEL DES TEXTES

Article L271-1 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 L271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

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

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

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

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

Article R261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation

« L'indice mentionné à l'article L. 261-11-1 est l'index national du bâtiment tous corps d'état dénommé BT 01, créé par le ministre chargé de l'économie et des finances et utilisé pour la révision du prix des marchés de construction de bâtiment. Il traduit la variation des coûts salariaux, y compris les charges annexes, des coûts des matériaux et de leur transport, des coûts d'utilisation, amortissements compris, des matériels mis en œuvre ainsi que des coûts des produits et services divers nécessaires à la gestion des entreprises définis par décision du ministre chargé de l'économie et des finances et publiés au Bulletin officiel de la concurrence et de la consommation.

L'index BT 01 est publié mensuellement au Journal officiel par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La limite mentionnée à l'article L. 261-11-1 est fixée à 70 p. 100. »

Article R261-28 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans. »

Article R261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation

« 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 R261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation

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

Article R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire

b) Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du

contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;

e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au depositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

Loi n°2010-737 du 1^{er} juillet 2010 – Réforme du crédit à la consommation - Article 28

Dans le cadre d'une opération d'acquisition de logement destiné à la location et susceptible de bénéficier des dispositions prévues aux articles 199 decies E à 199 decies G, au b du 2 de l'article 199 undecies A, ainsi qu'aux articles 199 terdecies, 199 sexdecies et 199 septdecies du code général des impôts : « ... le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales... ».

En outre, en cas de démarchage à domicile :

Articles L121-21 du Code de la Consommation

« Est soumis aux dispositions de la présente section quiconque pratique ou fait pratiquer le démarchage, au domicile d'une personne physique, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, afin de lui proposer l'achat, la vente, la location, la location-vente ou la location avec option d'achat de biens ou la fourniture de services.

Est également soumis aux dispositions de la présente section le démarchage dans les lieux non destinés à la commercialisation du bien ou du service proposé et notamment l'organisation par un commerçant ou à son profit de réunions ou d'excursions afin de réaliser les opérations définies à l'alinéa précédent. »

Articles L121-22 du Code de la Consommation

« Ne sont pas soumises aux dispositions des articles L. 121-23 à L. 121-29 les activités pour lesquelles le démarchage fait l'objet d'une réglementation par un texte législatif particulier.

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles L. 121-23 à L. 121-28 :

1° Les ventes à domicile de denrées ou de produits de consommation courante faites par des professionnels ou leurs préposés au cours de tournées fréquentes ou périodiques dans l'agglomération où est installé leur établissement ou dans son voisinage ;

2° et 3° (paragraphe abrogés).

4° Les ventes, locations ou locations-ventes de biens ou les prestations de services lorsqu'elles ont un rapport direct avec les activités exercées dans le cadre d'une exploitation agricole, industrielle, commerciale ou artisanale ou de toute autre profession. »

Article L 121-23 du Code de la Consommation

Les opérations visées à l'article L 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat, et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

- nom du fournisseur et du démarcheur
- adresse du fournisseur
- adresse et lieu de conclusion du contrat
- désignation précise de la nature et des caractéristiques des marchandises ou objets offerts ou des services proposés
- conditions d'exécution du contrat, notamment des modalités et les délais de livraison des marchandises ou objets ou d'exécution de la prestation de services.
- prix global à payer et modalités de paiement, en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L 313-1
- faculté de renonciation prévue à l'article L 121-25 ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté, et de façon apparente le texte intégral des articles L 121-23, L 121-24, L 121-25 et L 121-26.

Article L 121-24 du Code de la Consommation

Le contrat visé à l'article L 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L 121-25. Un décret pris en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire. Ce contrat peut comporter une clause attributive de compétence.

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

Article L 121-25 du Code de la Consommation

Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats dans les conditions prévues à l'article L 121-27.

Article L 121-26 du Code de la Consommation

Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, ni sous quelque forme que ce soit, une contrepartie quelconque ni aucun engagement, ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit.

X. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties conviennent de s'en remettre au Tribunal de Grande Instance de _____ qui sera seul compétent.

XI. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif indiqués en tête des présentes.

Fait à _____, le _____

En deux originaux – Signature précédée de la mention « Lu et Approuvé »

Le Réservataire

Conjoint ou co-réservataire

Le Réservant

PROGRAMME :

Résidence Eléa

POUVOIR IRREVOCABLE

L'ACQUÉREUR :

Monsieur/Madame

demeurant à

né(e/s) le à

Célibataire(s) / Marié(s) / Autre (préciser),

De nationalité, résident(s) au sens de la réglementation fiscale,

donne(nt) tout pouvoir à Maître **GOUJON-VANSUYT**, 22 rue des Kermès - 34990 JUVIGNAC, notaire de la résidence « **Eléa** » située 139, rue de la Croix des Rosiers, 34000 MONTPELLIER, aux fins de :

- ❖ Faire les demandes de déblocage des sommes nécessaires au paiement du surplus du prix de vente restant à payer à la société de promotion : **SARL ROSE GARDEN**, société venderesse, auprès de l'organisme prêteur, sur les fonds prévus à cet effet, et ce au fur et à mesure de l'avancement des travaux, tel qu'il sera indiqué par l'attestation d'avancement des travaux établie par le Maître d'œuvre, remise par le vendeur au dit Notaire, et conformément à l'échelonnement prévu à l'acte de vente reçu ce jour par Maître **GOUJON-VANSUYT** (Tout versement supérieur ou égal à 10 000 € se fera obligatoirement par virement bancaire sur le compte de l'office notariale).

- ❖ Verser, par la comptabilité de Maître **GOUJON-VANSUYT**, lesdites sommes au crédit du compte ouvert au nom de la société venderesse auprès de

Par la présente, Maître **GOUJON-VANSUYT** accepte la mission qui lui est confiée.

Fait en trois exemplaires (un exemplaire destiné à l'acquéreur, un au notaire et un à la banque).

Fait à le

Signature du/des acquéreur(s)

Signature du Notaire

FICHE DE RENSEIGNEMENTS

(destinée au Notaire du programme)

**A REMPLIR OBLIGATOIREMENT ET A RETOURNER
AVEC LE CONTRAT DE RESERVATION**

RESIDENCE : **Eléa**

(Bâtiment Basse Consommation)

à : MONTPELLIER (34)

Concerne le lot :

Destination de l'acquisition : RESIDENCE PRINCIPALE LOI DUFLOT
 AUTRE Préciser :

ETAT CIVIL

MONSIEUR

MADAME

NOM :	.....	.....
Prénoms :	.....	.....
Adresse :	.....	.....
Code postal – Ville :	.....	.....
Date de naissance :	.....	.....
Lieu de naissance :	.....	.....
Nationalité :	.....	.....
Tél. domicile :	.....	.....
Tél. portable :	.....	.....
E-mail :	.....	.....
Profession :	.....	.....

REGIME MATRIMONIAL

- Célibataire
- Pacsés
- Concubins
- Mariés :

à la mairie de : en date du ... / ... /

Contrat de mariage : oui / non

Régime adopté :

En date du ... / ... /

passé par devant Maître :

Notaire à :

A COMPLETER DANS LES SITUATIONS SUIVANTES :

MONSIEUR

MADAME

DIVORCE(E) de Mme	M.
Par jugement du Tribunal de .....	.....
En date du : .....	.....
VEUF / VEUVE de Mme	M.
Lieu et date du décès : .....	.....



Résidence Eléa

139, rue de la Croix des Rosiers
34000 MONTPELLIER



ATTESTATION ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE
GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT
GARANTIE BIENNALE - GARANTIE DECENNALE

Nous soussignés, **SARL ROSE GARDEN** (RCS Narbonne N° 754 091 254) dont le siège social est situé **ZAC de Bonne Source - 24, rue Aristide Boucicaut - BP 60324 - 11103 NARBONNE CEDEX**, représentée par Monsieur **Rémi BARSALOU**, attestons par la présente de façon ferme et définitive que pour toutes ventes, les acquéreurs des logements de la résidence « Eléa » à Montpellier bénéficieront :

D'une Assurance Dommage Ouvrage

D'une Garantie de parfait achèvement bancaire

D'une Garantie Biennale

D'une Garantie Décennale

A la signature de l'acte authentique de vente.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Narbonne, le 16 avril 2013

Le gérant

SARL ROSE GARDEN
ZAC BONNE SOURCE - BP 60324
24 Rue Boucicaut - 11103 NARBONNE CEDEX
Tel: 04 68 43 41 34 / Fax: 04 68 43 41 43
RC NARBONNE: 754 091 254 000 13



Résidence Eléa

139, rue de la Croix des Rosiers
34000 MONTPELLIER



ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE DES FRAIS D'ACTE

Nous soussignés, **SARL ROSE GARDEN** (RCS Narbonne N° 754 091 254) dont le siège social est situé **ZAC de Bonne Source - 24, rue Aristide Boucicaut - BP 60324 - 11103 NARBONNE CEDEX**, représentée par Monsieur **Rémi BARSALOU**, attestons par la présente de façon ferme et définitive que pour toutes ventes au prix package ou mini-pack (hors vente au prix commercial), les acquéreurs des logements de la résidence « **Eléa** » à Montpellier bénéficieront :

De la prise en charge des frais, droits et honoraires du Notaire consécutifs à la signature de l'acte authentique d'acquisition de leur logement.

Le remboursement sera effectué par la **SARL ROSE GARDEN** directement entre les mains du notaire.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Narbonne, le 16 avril 2013

Le gérant


SARL ROSE GARDEN
ZAC BONNE SOURCE - BP 60324
24 Rue Boucicaut - 11103 NARBONNE CEDEX
Tél: 04 68 43 41 34 - Fax: 04 68 43 41 43
RC NARBONNE: 754 091 254 000 13



Résidence Eléa

139, rue de la Croix des Rosiers
34000 MONTPELLIER



ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE DOSSIER BANCAIRE ET DE PROCURATION

Nous soussignés, **SARL ROSE GARDEN** (RCS Narbonne N° 754 091 254) dont le siège social est situé **ZAC de Bonne Source - 24, rue Aristide Boucicaut - BP 60324 - 11103 NARBONNE CEDEX**, représentée par Monsieur **Rémi BARSALOU**, attestons par la présente de façon ferme et définitive que pour toutes ventes au prix package ou mini-pack (hors vente au prix commercial), les acquéreurs des logements de la résidence « Eléa » à Montpellier bénéficieront :

Du remboursement des frais de dossier bancaire limité à 600 euros et 100 euros pour les frais de procuration.

Le remboursement sera effectué par la **SARL ROSE GARDEN** sur présentation d'un courrier avec justificatifs de prélèvement.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Narbonne, le 16 avril 2013
Le gérant

SARL ROSE GARDEN
ZAC BONNE SOURCE - BP 60324
24 Rue Boucicaut - 11103 NARBONNE CEDEX
Tel: 04 68 43 41 34 - Fax: 04 68 43 41 43
RC NARBONNE: 754 091 254 000 13

Pour le remboursement de vos frais, veuillez envoyer vos justificatifs à l'adresse suivante :

SARL ROSE GARDEN
ZAC de Bonne Source
24, rue Aristide Boucicaut - BP 60324
11103 NARBONNE CEDEX



Résidence Eléa

139, rue de la Croix des Rosiers
34000 MONTPELLIER



ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE DES FRAIS D'HYPOTHEQUE OU DE CAUTION

Nous soussignés, **SARL ROSE GARDEN** (RCS Narbonne N° 754 091 254) dont le siège social est situé **ZAC de Bonne Source - 24, rue Aristide Boucicaut - BP 60324 - 11103 NARBONNE CEDEX**, représentée par Monsieur **Rémi BARSALOU**, attestons par la présente de façon ferme et définitive que pour toutes ventes au prix package ou mini-pack (hors vente au prix commercial), les acquéreurs des logements de la résidence « **Eléa** » à Montpellier bénéficieront :

De la prise en charge des frais d'hypothèque ou des frais de privilèges de prêteurs de deniers (incluant toute caution) occasionnés par la souscription des prêts nécessaires au financement de ladite acquisition, limité à 2 % du prix de vente.

Le remboursement sera effectué par la **SARL ROSE GARDEN** directement entre les mains du notaire dans le cas de frais d'hypothèque.

Le remboursement de toute caution sera effectué par la **SARL ROSE GARDEN** sur présentation d'un courrier avec justificatifs de prélèvement.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Narbonne, le 16 avril 2013
Le gérant

SARL ROSE GARDEN
ZAC BONNE SOURCE - BP 60324
24 Rue Boucicaut - 11103 NARBONNE CEDEX
Tél: 04 68 43 41 34 - Fax: 04 68 43 41 43
RC NARBONNE 754 091 254 000 13

Pour le remboursement de vos frais, veuillez envoyer vos justificatifs à l'adresse suivante :

SARL ROSE GARDEN
ZAC de Bonne Source
24, rue Aristide Boucicaut - BP 60324
11103 NARBONNE CEDEX



Résidence Eléa

139, rue de la Croix des Rosiers
34000 MONTPELLIER



ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE DES INTERETS INTERCALAIRES

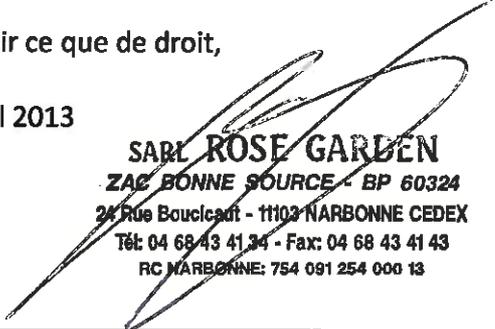
Nous soussignés, **SARL ROSE GARDEN** (RCS Narbonne N° 754 091 254) dont le siège social est situé **ZAC de Bonne Source - 24, rue Aristide Boucicaut - BP 60324 - 11103 NARBONNE CEDEX**, représentée par Monsieur **Rémi BARSALOU**, attestons par la présente de façon ferme et définitive que pour toutes ventes au prix package (hors vente prix mini-pack et hors vente prix commercial), les acquéreurs des logements de la résidence « Eléa » à Montpellier bénéficieront :

Du remboursement, hors assurance et capital, des intérêts intercalaires liés à l'emprunt et correspondant aux appels de fonds de ladite acquisition, courant à compter de la date de déblocage des fonds jusqu'à la date de livraison du logement et de ses annexes, limité à 2 % par an du prix de vente et ensuite au prorata temporis jusqu'à la livraison.

Les remboursements seront effectués trimestriellement par la **SARL ROSE GARDEN** sur présentation d'un courrier avec justificatifs de l'établissement financier.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Narbonne, le 16 avril 2013
Le gérant


SARL ROSE GARDEN
ZAC BONNE SOURCE - BP 60324
24 Rue Boucicaut - 11103 NARBONNE CEDEX
Tél: 04 68 43 41 34 - Fax: 04 68 43 41 43
RC NARBONNE: 754 091 254 000 13

Pour le remboursement de vos frais, veuillez envoyer vos justificatifs à l'adresse suivante :

SARL ROSE GARDEN
ZAC de Bonne Source
24, rue Aristide Boucicaut - BP 60324
11103 NARBONNE CEDEX

NOTICE DESCRIPTIVE

Elea

139, rue de la Croix des Rosiers

MONTPELLIER

ENSEMBLE IMMOBILIER
DE 48 LOGEMENTS COLLECTIFS

La résidence "Rose Garden", 139, rue de la Croix des Rosiers à Montpellier est un ensemble de 48 logements collectifs sur sous-sol répartis en 2 bâtiments indépendants. Tous les appartements répondent aux besoins de personnes à mobilité réduite.

Le programme sera conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) ouvrant droit au crédit d'impôt dans le dispositif d'investissement Dufflot et au maximum de droit dans le cadre du prêt à taux zéro renforcé PTZ+ pour les primo-accédants.

PARTIES PRIVATIVES

1- Gros œuvre

Fondations superficielles en béton armé suivant étude géotechnique et étude structure
Dallage sur terre-plein suivant étude géotechnique et étude structure
Murs de façade, refends et murs de séparation en béton armé ou maçonnerie ; épaisseur suivant étude de structure et objectif d'isolation acoustique
Isolation thermique conforme à la RT2005 et label BBC suivant étude thermique
Planchers des étages courants en béton armé suivant étude structure et objectif d'isolation acoustique
Planchers des terrasses, balcons et loggias en béton armé suivant étude structure
Planchers des toitures terrasses en béton armé avec étanchéité rapportée et protection

2- Menuiseries extérieures

Menuiseries extérieures en PVC double vitrage suivant étude thermique conforme au label BBC
Occultation par volets roulants électriques sur toutes les baies
Serrurerie en aluminium ou acier suivant plan

3- Menuiserie intérieures

Cloison de distribution de type placopan 50 mm
Placards équipés (rayonnage et/ou tringle) ; porte des placards en mélaminé blanc
Portes intérieures postformées avec poignée en acier
Portes palière à âme pleine fermeture 3 points conforme norme A2P avec poignée en acier brossé

4- Plomberie - VMC

Chaufferie collective avec générateur gaz à condensation avec distribution primaire dans chaque logement.
Distribution secondaire dans chaque logement via Module de découplage ALFA LAVAL pour production chauffage et Eau Chaude Sanitaire instantanée.
Emetteur final à eau chaude moyenne température.
Robinetterie (évier, lavabo, douche, baignoire) par mitigeur
Chasse d'eau par bouton poussoir double économiseur d'eau
Branchement pour lave-linge et/ou lave-vaisselle dans les cuisines (appareils non fournis)
VMC simple flux hygro-réglable de type B avec réseau collectif et caisson d'extraction basse consommation C4 en toiture.
Robinet de paysage sur les terrasses des rez-de-chaussée

5- Equipement sanitaire

Salle de bain : - bac à douche plat de couleur blanche et paroi de protection vitrée
- Vasque lavabo blanche sur meuble surmontée d'un miroir éclairé par des spots
- Radiateur sèche-serviettes

Toilettes en faïence blanche avec bouton poussoir double 3l/6l

6- Sols

Carrelage 40x40 avec plinthes assorties sur chape acoustique toutes pièces, placards compris
Balcons et loggias : dalles béton sur plot

7- Revêtements murs et plafonds

Peinture blanche en partie courante sur murs et plafonds (goutelette écrasée)
Au droit de l'évier de cuisine et du coin cuisson, faïence ou crédence de 60 cm minimum hauteur de
Salle de bain : faïençage au droit des douches et lavabo

8- Equipement des cuisines

T1 et T2 : - Evier 1 bac ou 2 bacs en faïence ou inox sur meuble bas 2 portes
- Branchements et évacuation LV et LL
- Plan de travail équipé de plaque de cuisson vitro-cérame 2 ou 4 feux suivant plan
- Meuble bas dans le prolongement du meuble évier et réfrigérateur top
- Meuble haut équipé d'une hotte aspirante

T3 : - Evier double bac en faïence ou inox sur meuble bas 2 portes
- Branchements et évacuation LV et LL
- Plan de travail équipé de plaque de cuisson vitro-cérame 4 feux
- Meuble bas dans le prolongement du meuble évier
- Meuble haut équipé d'une hotte aspirante

9- Equipements électriques

Conforme aux normes en vigueur.
Appareillage encastré conforme aux normes.
Réception télévision numérique
Téléphone : joncteurs conformément à la législation selon les normes en vigueur.
1 prise électrique extérieure ou un point lumineux pour les balcons/terrasses.

10- Téléphone

1 prise dans le séjour
1 prise dans chaque chambre

11- Radio – Télévision

Une prise de télévision dans le séjour et dans la chambre principale
Réception de la télévision numérique par abonnement à souscrire par l'acquéreur

PARTIES COMMUNES

12- Hall d'entrée

Sol carrelage grès cérame avec tapis brosse, décoration suivant choix de l'Architecte
Porte d'entrée en aluminium

Eclairage déclenché par détecteur de présence
Ouverture de la porte d'entrée commandée par le vidéophone et commande manuelle par clé magnétique de type VIGIK ou digicode
Boîte à lettres suivant prescriptions de La Poste
Tableau d'affichage pour la communication au sein de la copropriété

13 – Circulations d'étages

Sol carrelé suivant choix de l'Architecte et contraintes acoustiques
Décoration suivant le choix de l'Architecte
Eclairage déclenché par détecteur de présence

14- Escaliers - Ascenseurs

Escaliers en béton armé brut avec main courante métallique
Ascenseurs pour 6 personnes à ouverture latérale et contrat de maintenance

15- Sous-sol

Plancher, murs et poteaux en béton armé brut (sans revêtement)
L'ensemble du sous-sol n'est pas étanché et des tuyauteries sont susceptibles d'être apparentes
Porte d'entrée métallique à ouverture télécommandée
Eclairage, accès et défense à incendie suivant recommandations du bureau de contrôle
Stationnement individuel numéroté et matérialisé au sol par bandes peintes

16- Locaux bicyclettes, poussettes

Dallage du sol en béton armé, finition peinture de sol
Murs en voiles béton armé ou maçonneries, finition brute
Sous face de plancher haut en béton, finition brute
Porte d'accès en bois à âme pleine ou acier, condamnation par serrure, finition peinture
Eclairage déclenché par détecteur de présence

17- Local ordures ménagères

Dallage du sol en béton armé
Murs en voiles béton armé ou maçonneries, finition brute
Sous face de plancher haut en béton, finition brute
Porte d'accès en bois à âme pleine ou acier, condamnation par serrure, finition peinture
Eclairage déclenché par détecteur de présence
Point d'eau + syphon de sol

18 – Chauffage

Dallage du sol en béton armé, finition peinture de sol
Murs en voiles béton armé ou maçonneries, finition brute
Sous face de plancher haut en béton, finition brute
Porte d'accès en bois à âme pleine ou acier, condamnation par serrure, finition peinture
Eclairage par hublot commandé par interrupteur temporisé

19 – Espaces verts

Plantations et engazonnement suivant plan de l'Architecte
Séparation des jardinets par grillage et/ou haie plantée

21 – Circulations piétonnes extérieures

Circulations conforme aux règles d'accessibilité suivant préconisation du bureau de contrôle
Eclairage par détecteur de présence suivant choix de l'Architecte
Résidence clôturée et sécurisée

NOTA : Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité d'apporter des modifications à la présente notice descriptive sommaire pour des raisons techniques, pour améliorer l'ensemble de l'opération ou pour répondre à des cas de force majeure, notamment :

- *En cas de défaillance d'entreprise*
- *En cas de défaut d'approvisionnement*
- *Dans le cas où des impossibilités techniques se révélaient en cours de chantier*
- *En cas de contrainte administrative*

Les dimensions portées dans les plans ou la notice sont indiquées aux tolérances réglementaires près.

La qualité des prestations mises en œuvre ne pourra être mise en cause dès lors que celles-ci sont de qualité équivalente à celles décrites ci-dessus.

Les prestations ci-dessus décrites peuvent faire l'objet de modificatifs à la demande de l'Acquéreur suivant la procédure décrite dans le contrat de réservation sous réserve d'acceptation du Maître d'Ouvrage et acceptation du devis par l'Acquéreur.

L'acquéreur reconnaît ces clauses comme étant essentielles sans quoi la société vendeuse n'aurait pas contracté avec lui.



Étude thermique réglementaire RT2005

Résidence « Elea » Version 3

Date: 18/04/13

1.- BÂTIMENT A

1.1.- Données générales

Étude thermique réglementaire	
Nom du bâtiment	Bâtiment A
Type de bâtiment	Autres bâtiments d'habitation
Département sélectionné	Hérault
Numéro du département	34
Zone climatique	H3 - Intérieur
Altitude (m)	1
SHON (m ²)	1437.20
Classe d'exposition au bruit	BR2
Perméabilité à l'air (m ³ /(h·m ²))	1.00

Zone	Surface utile (m ²)		
Logement collectif A	1297.98		
Groupe	Catégorie	Classe d'inertie quotidienne	
Bâtiment A	CE1	Lourde	1297.98

1.2.- Étude thermique réglementaire RT 2005. Vérification de la conformité du bâtiment

Calculs réalisés par le logiciel CYPECAD MEP (inclut Cypebat) avec le moteur Th-CE v.1.1.3 du 12/12/2008 fourni par le CSTB

1.2.1.- Coefficient moyen de déperdition par transmission à travers les parois du bâtiment

$U_{bât} \leq U_{bât-max} (W/(m^2K))$	0.80 <= 0.91	12.09 %	✓
---------------------------------------	--------------	---------	---

1.2.2.- Consommations conventionnelles du bâtiment

$Cep \leq Cep_{ref} (kWh e.p./m^2/an)$	37.03 <= 58.08	36.24 %	✓
$Cep_p \leq Cep_{max} (kWh e.p./m^2/an)$	25.06 <= 80.00	68.67 %	✓

1.2.3.- Température(s) intérieure(s) conventionnelle(s) en été

Logement collectif A: Bâtiment A

$T_{ic} \leq T_{ic,ref} (°C)$	29.38 <= 30.17	2.62 %	✓
-------------------------------	----------------	--------	---

1.2.4.- Caractéristiques thermiques minimales

Caractéristiques thermiques minimales des parois

Murs en contact avec l'extérieur ou avec le sol	$U \leq U_{max} (W/(m^2K))$	0.32 <= 0.45	28.89 %	✓
Murs en contact avec un volume non chauffé	$U \leq U_{max} (W/(m^2K))$	0.34 <= 1.22	72.13 %	✓
Planchers bas donnant sur l'extérieur ou sur un parking collectif	$U \leq U_{max} (W/(m^2K))$	0.33 <= 0.36	8.33 %	✓
Fenêtres et portes fenêtres prises nues donnant sur l'extérieur	$U \leq U_{max} (W/(m^2K))$	1.22 <= 2.60	53.08 %	✓
Planchers bas donnant sur un vide sanitaire ou sur un volume non chauffé	$U \leq U_{max} (W/(m^2K))$	0.22 <= 0.40	45.00 %	✓

Planchers hauts en couverture en tôles métalliques étanchées	$U \leq U_{max} (W / (m^2K))$	0.25 <= 0.34	26.47 %	✓
--	-------------------------------	--------------	---------	---

Caractéristiques thermiques minimales des ponts thermiques

$\Psi L8_{moy} \leq \Psi_{max} (W / mK)$	0.59 <= 1.00	41.00 %	✓
$\Psi L9_{moy} \leq \Psi_{max} (W / mK)$	0.79 <= 1.00	21.00 %	✓
$\Psi L10_{moy} \leq \Psi_{max} (W / mK)$	0.40 <= 1.00	60.00 %	✓

1.3.- Labellisation du bâtiment

1.3.1.- Label BBC 2005 Effinergie

Le label BBC Effinergie est la marque de promotion du label officiel BBC 2005 (bâtiment basse consommation énergétique) qui prend en compte tous les usages (chauffage, refroidissement, ventilation, production d'eau chaude sanitaire et éclairage) et vise une consommation très fortement inférieure à la consommation énergétique réglementaire.

Le label BBC Effinergie pose des exigences supplémentaires dans l'habitat résidentiel au niveau de la déduction de la production locale d'énergie électrique, du coefficient maximal de déperdition de base par les parois et de la perméabilité à l'air du bâtiment.

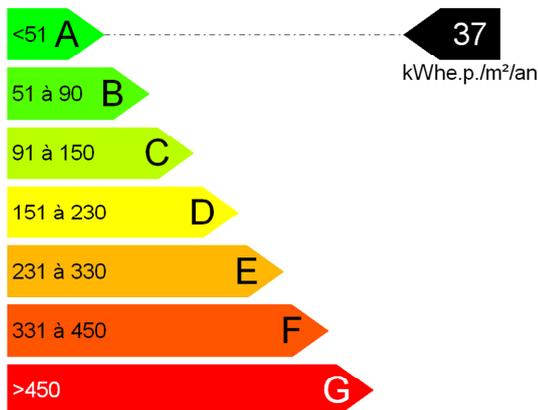
$Cep_{BBC_Effinergie} \leq Cep_{refBBC_Effinergie} (kWh.e.p. / m^2 / an)$	37.03 <= 40.00	7.42 %	✓
Perméabilité à l'air	1.00 <= 1.00 m ³ /(h·m ²)	0.00 %	✓

Note: Calcul de Cep selon arrêté du 24 mai 2006.

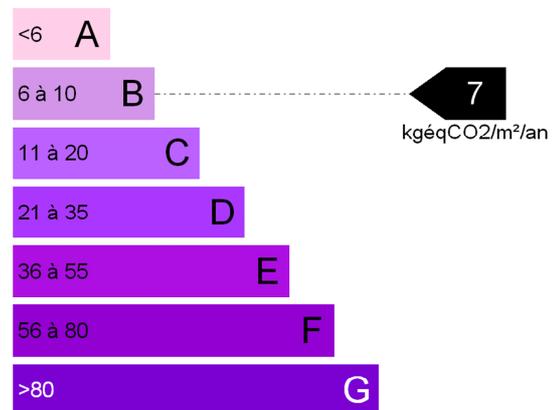
1.4.- Étiquettes indicatives

Consommation d'énergie

Bâtiment économe



Faible émission de GES



Bâtiment énergivore

Forte émission de GES

Note: Les étiquettes indicatives ne peuvent être assimilées à un diagnostic de performance énergétique (DPE).



Étude thermique réglementaire RT2005

Résidence « Elea » Version 3

Date: 18/04/13

2.- BÂTIMENT B

2.1.- Données générales

Étude thermique réglementaire	
Nom du bâtiment	Bâtiment B
Type de bâtiment	Autres bâtiments d'habitation
Département sélectionné	Hérault
Numéro du département	34
Zone climatique	H3 - Intérieur
Altitude (m)	1
SHON (m ²)	1268.30
Classe d'exposition au bruit	BR2
Perméabilité à l'air (m ³ /(h·m ²))	1.00

Zone	Surface utile (m ²)
Logement collectif B	1148.78
Groupe	Catégorie
Bâtiment B	CE1
Classe d'inertie quotidienne	1148.78
Lourde	

2.2.- Étude thermique réglementaire RT 2005. Vérification de la conformité du bâtiment

Calculs réalisés par le logiciel CYPECAD MEP (inclut Cypebat) avec le moteur Th-CE v.1.1.3 du 12/12/2008 fourni par le CSTB

2.2.1.- Coefficient moyen de déperdition par transmission à travers les parois du bâtiment

$U_{bât} \leq U_{bât-max} (W/(m^2K))$	0.81 <= 0.96	15.62 %	
---------------------------------------	--------------	---------	--

2.2.2.- Consommations conventionnelles du bâtiment

$Cep \leq Cep_{ref} (kWh e.p./m^2/an)$	30.98 <= 51.30	39.61 %	
$Cep_p \leq Cep_{max} (kWh e.p./m^2/an)$	19.09 <= 80.00	76.14 %	

2.2.3.- Température(s) intérieure(s) conventionnelle(s) en été

Logement collectif B: Bâtiment B

$T_{ic} \leq T_{ic,ref} (°C)$	29.61 <= 30.09	1.60 %	
-------------------------------	----------------	--------	--

2.2.4.- Caractéristiques thermiques minimales

Caractéristiques thermiques minimales des parois

Murs en contact avec l'extérieur ou avec le sol	$U \leq U_{max} (W/(m^2K))$	0.32 <= 0.45	28.89 %	
Planchers bas donnant sur l'extérieur ou sur un parking collectif	$U \leq U_{max} (W/(m^2K))$	0.33 <= 0.36	8.33 %	
Fenêtres et portes fenêtres prises nues donnant sur l'extérieur	$U \leq U_{max} (W/(m^2K))$	1.22 <= 2.60	53.08 %	
Murs en contact avec un volume non chauffé	$U \leq U_{max} (W/(m^2K))$	0.34 <= 0.94	63.83 %	
Planchers bas donnant sur un vide sanitaire ou sur un volume non chauffé	$U \leq U_{max} (W/(m^2K))$	0.22 <= 0.40	45.00 %	

Planchers hauts en couverture en tôles métalliques étanchées	$U \leq U_{max} (W / (m^2K))$	0.25 <= 0.34	26.47 %	✓
Planchers sur terre-plein	$R_{isolant} \geq R_{isolant-min} ((m^2K) / W)$	3.40 >= 1.70	100.00 %	✓

Caractéristiques thermiques minimales des ponts thermiques

$\Psi L8_{moy} \leq \Psi_{max} (W / mK)$	0.61 <= 1.00	39.00 %	✓
$\Psi L9_{moy} \leq \Psi_{max} (W / mK)$	0.76 <= 1.00	24.00 %	✓
$\Psi L10_{moy} \leq \Psi_{max} (W / mK)$	0.42 <= 1.00	58.00 %	✓

2.3.- Labellisation du bâtiment

2.3.1.- Label BBC 2005 Effinergie

Le label BBC Effinergie est la marque de promotion du label officiel BBC 2005 (bâtiment basse consommation énergétique) qui prend en compte tous les usages (chauffage, refroidissement, ventilation, production d'eau chaude sanitaire et éclairage) et vise une consommation très fortement inférieure à la consommation énergétique réglementaire.

Le label BBC Effinergie pose des exigences supplémentaires dans l'habitat résidentiel au niveau de la déduction de la production locale d'énergie électrique, du coefficient maximal de déperdition de base par les parois et de la perméabilité à l'air du bâtiment.

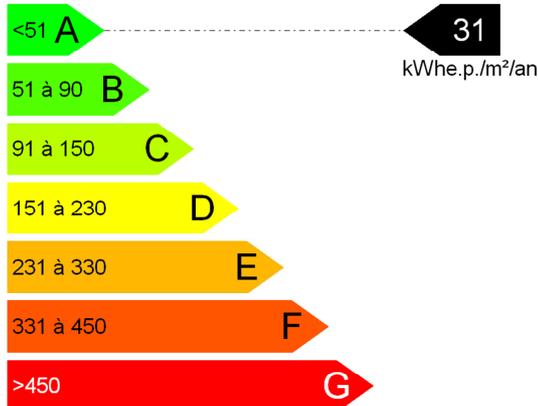
$Cep_{BBC_Effinergie} \leq Cep_{refBBC_Effinergie} (kWh.e.p. / m^2 / an)$	30.98 <= 40.00	22.55 %	✓
Perméabilité à l'air	1.00 <= 1.00 m ³ /(h·m ²)	0.00 %	✓

Note: Calcul de Cep selon arrêté du 24 mai 2006.

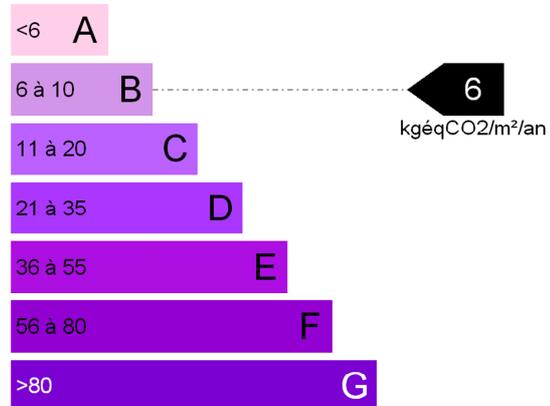
2.4.- Étiquettes indicatives

Consommation d'énergie

Bâtiment économe



Faible émission de GES



Bâtiment énergivore

Forte émission de GES

Note: Les étiquettes indicatives ne peuvent être assimilées à un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2012-01-1425-102 du 27 juin 2012

mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

Résidence Eléa

139, rue de la Croix des Rosiers

34000 MONTPELLIER

Références cadastrales : Section PS - Parcelles 17 - 18 - 22

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

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

oui

non

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

oui

non

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

oui

non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation

Crue torrentielle

Remontée de nappe

Avalanche

Mouvement de terrain

Sécheresse

Séisme

Cyclone

Volcan

Feux de forêt

autre

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

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

oui

non

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

oui

non

* Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Effet thermique

Effet de surpression

Effet toxique

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

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

forte

moyenne

modérée

faible

très faible

zone 5

zone 4

zone 3

zone 2

zone 1

pièces jointes

6. Localisation

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

Arrêté préfectoral N°2012-01-1425-102 du 27 juin 2012

Fiche synthétique MONTPELLIER

Cartographie risque Inondation + localisation

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom SARL ROSE GARDEN

rayez la mention inutile

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom

rayez la mention inutile

9. Date

à NARBONNE

le 17/04/2013

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

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

Quelles sont les personnes concernées ?

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

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

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
 1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
 2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
 3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
 4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement.

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

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
 2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité 2, 3, 4, 5 .
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

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

Quelles informations doivent figurer ?

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

Comment remplir l'état des risques ?

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

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

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

La conservation de l'état des risques

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

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – Arche Nord 925055 La Défense cedex
standard +(33) 1 40 81 21 22

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>



PREFET DE L'HERAULT

ARRETE n° 2012-01-1425-102

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET
LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

Le secrétaire général chargé de l'administration de l'Etat
dans le département

COMMUNE DE MONTPELLIER

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

Vu l'arrêté préfectoral relatif à la liste des communes de l'Hérault où s'applique l'article L125-5 du code de l'environnement ;

Vu le décret n° 2012-475 du 12 octobre 2012 modifiant l'article R125-24 du code de l'environnement ;

Considérant qu'il convient d'ajouter, au dossier communal d'information, le règlement du plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé.

A R R Ê T E :

ARTICLE 1 :

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

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et des risques technologiques pris en compte,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer (note de présentation et règlement des PPRN approuvés, documents graphiques des PPRN approuvés)

Ce dossier est librement consultable en préfecture, sous-préfectures et mairie.

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture à l'adresse <http://www.herault.pref.gouv.fr/>

ARTICLE 2 :

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article R125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 3 :

Un exemplaire du présent arrêté et du dossier d'information est adressé au maire et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie. Mention de l'arrêté et des modalités et de sa consultation sera annexé dans un journal diffusé dans le département

ARTICLE 4:

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

ARTICLE 5:

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, la directrice départementale des territoires et de la mer et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier, le 27 juin 2012

***Le secrétaire général chargé
de l'administration de l'Etat dans le département***



Alain ROUSSEAU

Commune de MONTPELLIER

Informations sur les risques naturels et technologiques pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 2006/01/307

du 01 février 2006

mis à jour le AP 2012-01-1425-102
du 27 juin 2012

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

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui

non

PPR APPROUVE

date 13 janvier 2004

aléa Inondation

PPR APPROUVE

date 30 janvier 2008

aléa Incendie Feux de Forêt

date

aléa

date

aléa

date

aléa

Les documents de référence sont :

Carte de zonage réglementaire – Règlement – Rapport de présentation du PPRI approuvé

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui

non

date

effet

date

effet

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

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

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte
zone **5**

Moyenne
zone **4**

Modérée
zone **3**

Faible
zone **2**

Très faible
Zone **1**

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Carte de zonage réglementaire

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

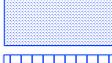
La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

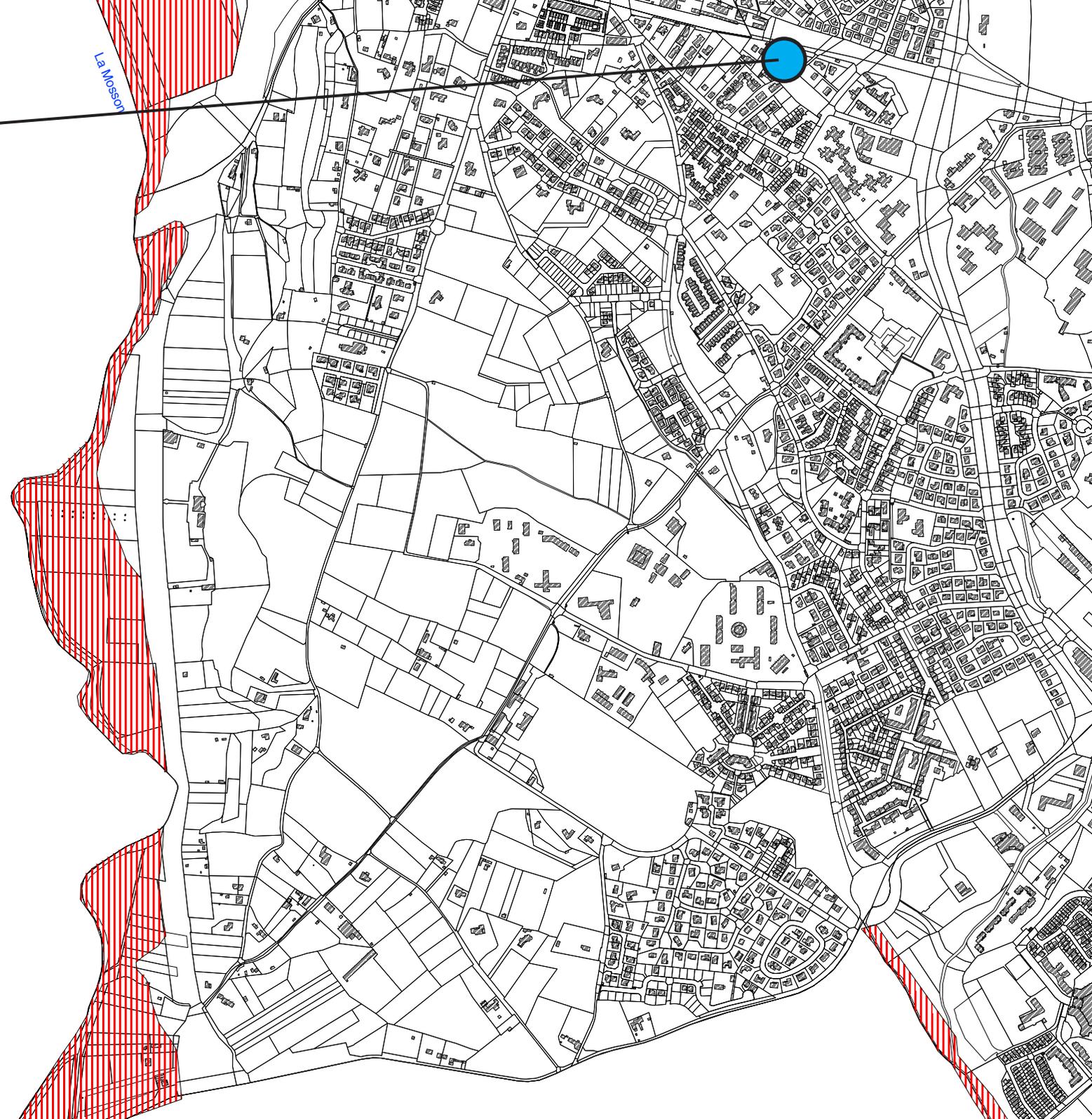
Emplacement résidence

La Mosson



Légende

-  Zonage Rouge R
-  Zonage Rouge RM
-  Zonage Rouge RA
-  Zonage Rouge RU
-  Zonage Bleu BU
-  Zonage Bleu BU1
-  Zonage BH
-  Zone Violette V



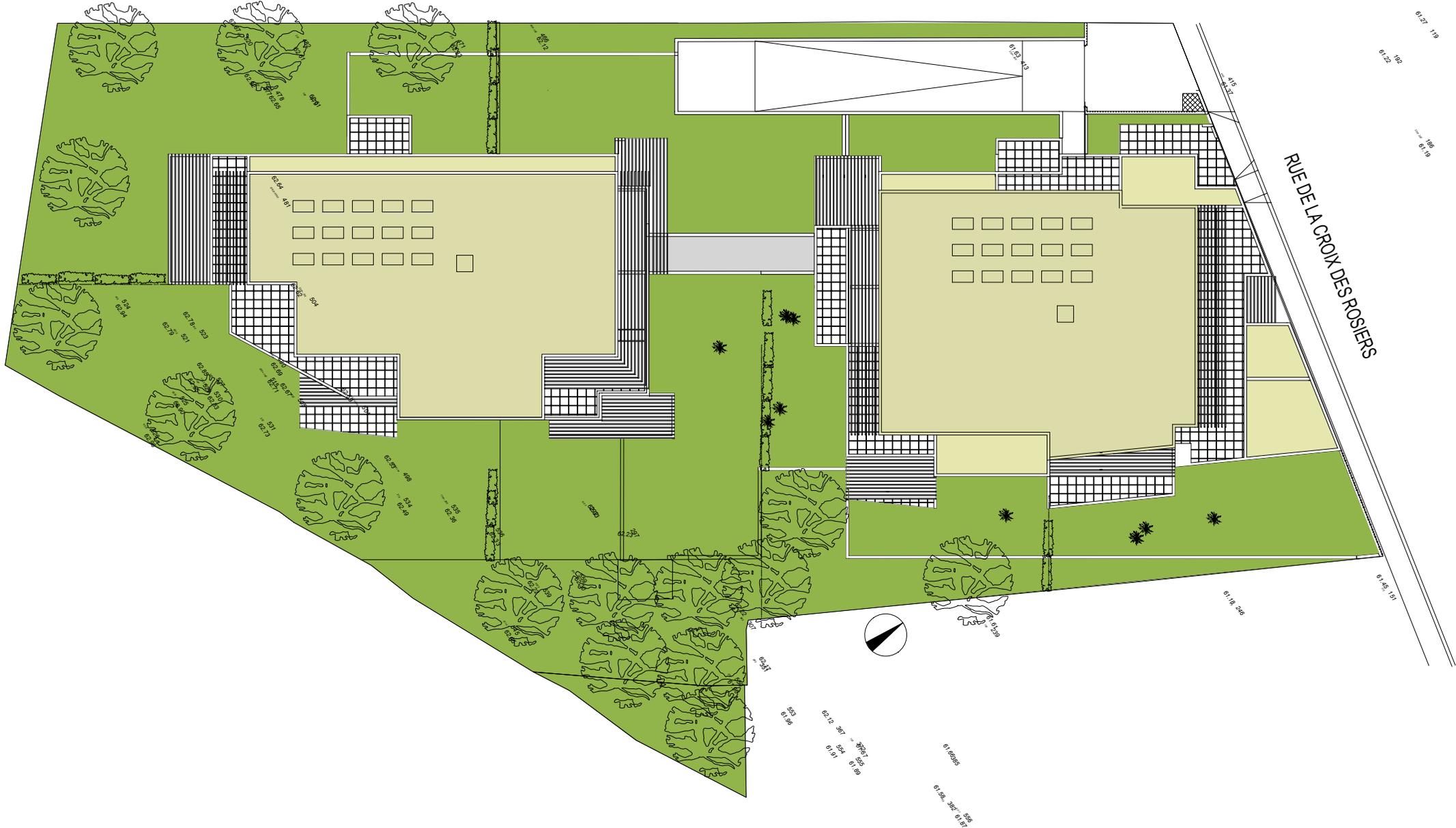


Résidence Eléa

Rue de la Croix des Rosiers - Montpellier



PLAN DE MASSE



AGENCE DU SOLEIL

MANDAT DE GESTION IMMOBILIÈRE

Article 64 du décret du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi du 02 janvier 1970.

Article 1984 et suivants du Code Civil

Le présent mandat de gestion immobilière est composé de 2 mandats faisant l'objet d'une inscription séparée dans 2 registres distincts : **registre des mandats de gestion et registre des mandats de vente et location**



MANDAT DE GERANCE N° :

MANDAT DE LOCATION N° :

ANNEXE

AU MANDAT N° 1

Garantie Loyers Impayés

Détériorations immobilières

Protection juridique

Vacance locative

Carence locative

ENTRE LES SOUSSIGNÉS,

dénommé ci-après « **le mandant** », agissant en qualité de propriétaire et le « **mandataire** » :

LE(S) MANDANT(S)

1.

Nom :

Prénom(s) :

Né(e) le :

À :

Département :

Nationalité :

Profession :

Téléphone :

E mail :

2.

Nom :

Prénom(s) :

Né(e) le :

À :

Département :

Nationalité :

Profession :

Téléphone:

E mail :

Adresse principale :

Mariés le :

À :

Département :

Régime :

Autre :

SCI

PACS

INDIVISION

Date d'acquisition du bien :

Date de construction du bien :

Régime de défiscalisation : DUFLLOT.

LE MANDATAIRE

Et SAS AGENCE DU SOLEIL 34 au capital de 10 000 €, exerçant l'activité d'administrateur de biens immobiliers et dont le siège social est à PORT LA NOUVELLE (11210), 217 avenue Pierre Brossolette. RCS NARBONNE 533 266 615 2011 B 326. Siret : 533 266 615 00012. APE : 6831Z. Titulaire de la carte professionnelle n° 11-11-576, délivrée par la Préfecture de l'Aude. Adhérent de la société de caution mutuelle dite « Caisse de Garantie de la FNAIM », dont le siège est à PARIS (75008), 89 rue de la Boétie, sous les numéros 43775G concernant l'activité de transaction et 100532Y concernant l'activité de gestion, pour un montant de 120 000 € concernant la transaction et de 120 000€ concernant la gestion immobilière, titulaire du compte spécial séquestre (article 55 du décret du 20 juillet 1972) n° 17451655001 ouvert auprès du Crédit Agricole de PORT LA NOUVELLE (11210).

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

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



DESIGNATION

Appartement vide de type :

**Adresse : Résidence « ELEA » - Rue de la Croix des Rosiers – Bâtiment - Lot n° 34000
MONTPELLIER.**

Descriptif du logement :

Etage :

Cave

Parking n° :

Garage n° :

USAGE

HABITATION

AUTRE :

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

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

En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...), d'aucune procédure collective, et notamment de redressement judiciaire ou de liquidation de biens et que les biens, visés lors du présent mandat ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière. Si les biens ci-dessus sont vacants lors de la signature, les conditions de leur location figurent en page 5 du présent mandat.

MISSIONS - POUVOIRS DANS LE CADRE DU MANDAT DE GESTION

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

GESTION DES LOYERS :

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

GESTION DES TRAVAUX :

- faire exécuter toutes réparations, en aviser rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires ;
- pour tous les autres travaux, les faire exécuter après accord écrit du mandant ;
- en régler les factures dans la limite des fonds disponibles ;

CHANGEMENT DE LOCATAIRE(S) :

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

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

AUTRES DISPOSITIONS :

- donner, sur demande du mandant, tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers, la déclaration de T.V.A., et le cas échéant, les éléments servant à la détermination de la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) ;
- représenter le mandant devant tous organismes publics et privés, déposer et signer toutes pièces, engagements, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré ;



- établir ou faire établir aux frais du mandant, tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous documents indispensables à l'information du locataire et notamment celui relatif aux risques naturels et technologiques (ERNT), conformément à l'article L125-5 du code de l'environnement, celui relatif aux performances énergétiques (DPE), obligatoire depuis le 01/07/07 et celui relatif au constat des risques d'exposition au plomb (CREP) conformément à l'article L1334-7 du code de la santé publique, obligatoire depuis le 12/08/08.

PROCEDURES DE RECOUVREMENT :

De même, en cas de difficulté ou à défaut de paiement, le mandant donne mandat exprès au mandataire qui l'accepte :

- pour diligenter, tant en demande qu'en défense, toutes actions judiciaires, tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives,
- se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces, le tout dans le respect du Nouveau Code de Procédure Civile et notamment de son article 828 et, sous réserve d'obtenir au préalable un mandat spécial, faire toute déclaration de créance. Tous les frais et débours générés par un incident de paiement seront supportés par le mandant.

MISE EN VENTE DU BIEN GÉRÉ :

Sans préjudice des pouvoirs ci-dessus conférés au mandataire :

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

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

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

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

RÉMUNERATION DU MANDAT DE GESTION : HONORAIRES DE GESTION COURANTE

Le mandataire aura droit à une rémunération fixée à	6.69% HT
(+ T.V.A. actuellement 19.60 %)	1.31%
SOIT UN TOTAL DE	8.00% TTC

=> Rémunération calculée sur l'ensemble des sommes exigibles, appelées, encaissées ou perçues pour le compte du mandant. Ces sommes s'entendent hors charges.

=> Rémunération prélevée par mois, à la charge du mandant.

En sus de cette rémunération, le mandataire aura droit à des honoraires de location (voir page 5).

FRAIS POUR GESTION DU CONTRAT D'ASSURANCE GLI OU GLI + VL À LA CHARGE DU MANDANT

Pour la gestion et le suivi administratif et comptable du contrat d'assurance **Garantie des Loyers Impayés (G.L.I.) + Vacance Locative (V.L.)** souscrit par le mandant suite à la signature de l'annexe ou du bulletin d'adhésion à la compagnie d'assurance GLI + VL partenaire, le mandataire percevra par contrat des frais fixés comme suit :

5.00% T.T.C. (T.V.A. au taux de 19.60 %) sur la totalité des sommes à encaisser et selon la périodicité prévues à la clause « **REMUNERATION DU MANDAT DE GESTION – HONORAIRES DE GESTION COURANTE** ».

Les honoraires résultant du présent contrat pourront être prélevés sur les fonds encaissés par le mandataire pour le compte du mandant.

RÉDDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion **tous les mois** et remettra un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé.

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

Modalités de règlement : par virement bancaire en fin de mois.

DURÉE DU MANDAT DE GESTION

Le présent mandat est donné pour une durée de 1 an (un an) à compter de ce jour. Il se renouvellera ensuite tacitement d'année en année. L'une ou l'autre des parties pourra résilier le présent mandat au terme de chaque année à condition d'en aviser l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception **trois mois avant la date anniversaire que représente la date de signature des présentes.**

Il est précisé que ce délai de préavis commencera à courir à compter du jour de la réception de la lettre recommandée. Aussi, faisant suite aux dispositions de la **loi Chatel** et pour faciliter le processus de résiliation dudit mandat par le bailleur, le mandataire accepte que ledit contrat pourra être résilié de plein droit par le mandant par envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception, **trois mois avant le 1^{er} janvier de chaque année civile ou trois mois avant le 1^{er} juin de chaque année civile.** En revanche, et en cas de résiliation anticipée et de non respect du processus de résiliation, sauf accord amiable entre les parties, le mandant sera redevable envers le mandataire du montant T.T.C. de la rémunération mensuelle – déterminée au paragraphe « Rémunération du mandat



de gestion – Honoraires de gestion courante » - multiplié par le nombre de mensualités à devoir jusqu'à l'une des dates effectives de résiliation prévues par le mandataire.

En tout état de cause, le présent mandat prendra irrémédiablement **fin à l'issue d'un délai de trente ans** à compter de la signature des présentes. Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 2003 du Code civil, le décès du mandant n'emportera pas la résiliation de plein droit du mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

SUBSTITUTION - CESSION

- En cas de décès ou d'incapacité du mandataire, le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droit à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale sous réserve que le substitué remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.
- En cas de cession de son fonds de commerce par le mandataire ou si celui-ci confie l'exploitation dudit fonds à un locataire gérant, le présent mandat se poursuivra au profit du cessionnaire ou du locataire gérant, ce que le mandant accepte expressément sous réserve que le successeur du mandataire remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

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

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

La résiliation prendra effet un mois après réception de ladite lettre recommandée avec avis de réception.

GARANTIE FINANCIERE – RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE COMPTE BANCAIRE

Le mandataire étant sociétaire de la Caisse de Garantie de la FNAIM, 89 rue de la Boétie – 75008 PARIS sous le n° 26916G le mandant bénéficie d'une garantie financière dont le montant est affiché dans ses locaux ainsi que d'une assurance couvrant les risques de la responsabilité civile professionnelle.

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

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

INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé, destiné à la mise en œuvre du présent contrat. Conformément à la loi du 06 janvier 1978, le mandant autorise expressément le mandataire à saisir toutes les informations dont il dispose le concernant sur fichier informatique, transmettre les informations à des partenaires commerciaux. Le mandant dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire. Les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

TOUS LES COURRIERS SONT A EXPEDIER A L'ADRESSE SUIVANTE :

**AGENCE DU SOLEIL – 217, AVENUE PIERRE BROSOLETTTE – BP 13
11210 PORT LA NOUVELLE**

OBJET ET CONDITIONS DE LA LOCATION

Par ces présentes, le mandant confère au mandataire qui l'accepte **mandat avec exclusivité de louer le(s) bien(s)** et droits mobiliers et immobiliers ci-après désignés, dont il est seul propriétaire ou usufruitier, aux loyers, charges et conditions suivants :

DESIGNATION : appartement vide de type _____, Résidence « ELEA », Rue de la Croix des Rosiers, Bâtiment _____, Lot n° _____ - 34000 MONTPELLIER, compose de _____

USAGE : exclusif d'habitation principale.

DUREE DU BAIL : 3 ans (trois ans).

LOYER MENSUEL HORS CHARGES : _____ € / _____ EUROS (en toutes lettres)

REVISION : annuelle.

INDICE DE REFERENCE : à définir au moment de la location.

PROVISIONS SUR CHARGES MENSUELLES : _____ € / _____ EUROS (en toutes lettres)

MODE DE PAIEMENT : par mois d'avance.

DEPÔT DE GARANTIE : un mois de loyer hors charges / _____ € / _____ EUROS (en toutes lettres)



JOUISSANCE : le mandant déclare que les biens seront libres à partir du occupation, réquisition ou préavis de réquisition.

de toute location,

CONDITIONS PARTICULIERES :

Les honoraires de gestion courante (8.00% TTC) ne seront pas facturés pendant les 12 premiers mois de gérance, à compter de la date d'effet du bail de la première mise en location dudit lot - initialement vacant - par l'Agence du Soleil. Somme créditée en seule fois sur le compte-rendu de gérance du mandant et uniquement pour la première mise en location dudit lot. Cependant, tout bénéfice cessera de plein droit - avec remboursement au mandataire au prorata - en cas de résiliation du mandat de gérance immobilière avec l'Agence du Soleil au cours des 12 premiers mois de la location du lot.

RAPPEL DU REGIME DE DEFISCALISATION : DUFLOT.

RÉMUNERATION DU MANDAT DE LOCATION

Lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible. Le mandataire aura droit aux honoraires suivants, établis selon le tarif de son cabinet et détaillés s'il y a lieu sur la facture à établir, d'un montant de **15.00% TTC du montant du loyer annuel hors charges.**

Conformément à l'article 5 de la loi du 06/07/1989, **cette rémunération sera partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.**

En cas de litige, le seul tribunal compétent sera celui du domicile du mandataire.

CONDITIONS GÉNÉRALES DU MANDAT DE LOCATION

POUVOIR :

En conséquence du présent mandat, le mandant donne au mandataire qui accepte, pouvoir de :

- rédiger et signer tous actes nécessaires à l'accomplissement des présentes et notamment les engagements exclusifs de réservation, le bail et le constat d'état des lieux, et procéder à la remise des clés ;
- réclamer toutes pièces utiles auprès de toutes personnes privées ou publiques, notamment le certificat d'urbanisme ;
- établir ou faire établir aux frais du mandant, tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous les documents indispensables à l'information du locataire et notamment celui relatif aux risques naturels et technologiques, conformément à l'article L125-5 du code de l'environnement et celui relatif aux performances énergétiques (DPE) obligatoire depuis le 01/07/07 ;
- saisir l'ensemble des informations contenues dans le présent mandat sur fichier informatique ;

Le mandant pourra exercer son droit d'accès et de rectification conformément à l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978 ;

- transmettre les informations à des partenaires commerciaux, faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location, effectuer toute publicité à sa convenance notamment photos, panneaux, insertions dans des supports électroniques et notamment www.fnaim.fr et www.agencedusoleil.com aux frais du mandataire ;

Le mandant autorise le mandataire à percevoir pour le compte du mandant le premier terme du loyer, des provisions pour charges et le dépôt de garantie.

OBLIGATIONS DU MANDANT :

Le mandant :

- s'engage à produire toutes les pièces justificatives de propriété demandées ;
- s'oblige à assurer au mandataire le moyen de faire visiter lesdits locaux pendant le présent mandat à toute personne que le mandataire jugera utile ;
- s'engage pendant la durée du mandat à accepter tout preneur présenté par le mandataire aux conditions des présentes ;
- s'oblige à informer le mandataire dès lors qu'il a été indemnisé pour tous les sinistres survenus conformément aux articles L125-2 ou L128-2 du code des assurances.

À défaut de respecter l'une ou l'autre de ces clauses, il s'engage expressément à verser au mandataire, à titre de clause pénale, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à celui des honoraires que son mandataire aurait perçu en cas de réalisation par ses soins, indépendamment de toutes indemnités qui pourraient être dues au locataire évincé.

OBLIGATIONS DU MANDATAIRE :

Le mandataire s'oblige :

- à effectuer toutes diligences qu'il jugera utiles pour réaliser la location, objet des présentes ;
- à rendre compte de ses diligences à la demande du mandant et au moins en fin de mandat.

DUREE :

Le mandant donne le présent mandat à compter de ce jour pour une durée de **6 mois (six mois)**. Passé ce délai, il se renouvellera par tacite reconduction de trois mois en trois mois, étant précisé cependant qu'il pourra être dénoncé à tout moment avec préavis de quinze jours par lettre recommandée avec avis de réception. Il prendra fin au terme de l'opération de location et dans tous les cas au plus tard dans le délai d'un an à compter de ce jour.

Le mandant dispense le mandataire de l'aviser par lettre recommandée avec avis de réception de l'accomplissement du présent mandat.



SUBSTITUTION - CESSION

- En cas de décès ou d'incapacité du mandataire, le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droit à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale sous réserve que le substitué remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.
- En cas de cession de son fonds de commerce par le mandataire ou si celui-ci confie l'exploitation dudit fonds à un locataire gérant, le présent mandat se poursuivra au profit du cessionnaire ou du locataire gérant, ce que le mandant accepte expressément sous réserve que le successeur du mandataire remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

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

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

La résiliation prendra effet un mois après réception de ladite lettre recommandée avec avis de réception.

GARANTIE FINANCIERE – RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE COMPTE BANCAIRE

Le mandataire étant sociétaire de la « Caisse de Garantie de la FNAIM », 89 rue La Boétie – 75008 PARIS sous le n°26916G le mandant bénéficie d'une garantie financière dont le montant est affiché dans ses locaux ainsi que d'une assurance couvrant les risques de la responsabilité civile professionnelle.

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

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

INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé, destiné à la mise en œuvre du présent contrat. Conformément à la loi du 06 janvier 1978, le mandant autorise expressément le mandataire à saisir toutes les informations dont il dispose le concernant sur fichier informatique, transmettre les informations à des partenaires commerciaux. Le mandant dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire. Les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

SIGNATURE DES MANDATS DE GESTION ET DE LOCATION

Fait au cabinet du mandataire, en deux exemplaires, dont l'un a été remis au mandant qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le mandataire, et le restera dans tous les cas par dérogation à l'article 2004 du Code civil.

Mots
nuls 0

Lignes nulles 0

Au cabinet du mandataire, à

Le

LE MANDANT (lu et approuvé - bon pour mandat)

LE MANDATAIRE (lu et approuvé - mandat accepté)



AGENCE du SOLEIL

Un regard différent sur l'immobilier

CONDITIONS GENERALES DE GESTION ET DE LOCATION

Résidence « ELEA » - 34000 MONTPELLIER

document établi le 19/04/2013

PRESENTATION DU GROUPE

Créée en 1973, notre structure repose sur la notoriété et le professionnalisme de nos enseignes : **Agence du Soleil, la Société Catalane de Gestion, Sud Immobilier Commerces, Sud Immobilier Habitation et AS INVESTISSEMENT Finances et Patrimoine.**

Depuis 40 ans, notre groupe ne cesse de s'agrandir pour recenser actuellement 20 agences solidement implantées dans **les départements de l'Hérault, de l'Aude et des Pyrénées-Orientales.**

Notre groupe poursuit sa politique de développement avec l'ouverture fin 2011 d'une **nouvelle antenne Agence du Soleil 34 sur la commune de Béziers !**

Professionnels au savoir-faire complet, connus et reconnus, nous sommes le spécialiste des différents métiers de l'immobilier. Notre activité s'articule autour du **syndic de copropriétés, de la gestion locative à l'année, des locations de vacances, de la transaction et du conseil financier et patrimonial.**

Nos enseignes sont avant tout **des entreprises locales de proximité**, organisées de façon à vous offrir les prestations de service de qualité et les garanties que vous attendez.

Groupe familial indépendant, au centre des enseignes nationales, nous visons l'excellence dans ce secteur où la satisfaction du client représente notre principal objectif.

Une **garantie financière sécurisante** : 120 000 € pour la gestion des biens.

Avec nous, ayez un regard différent sur l'immobilier...

UNE EQUIPE COMPLETE A VOTRE SERVICE

AGENCE DU SOLEIL 34

1, avenue Georges Clémenceau – 34500 BEZIERS

Téléphone : 04.84.25.31.25 - Télécopie : 04.67.36.53.71



Véronique DELTOUR

Directrice d'Agence

veronique.deltour@agencedusoleil.com

Audrey PELOUZE

Service Gérance et Locations

gestion.pelouze@agencedusoleil.com

Mireille PILI PARRA

Comptable

gestion.piliparra@agencedusoleil.com

Sandrine BOYER

Assistante Comptable

gestion.boyer@agencedusoleil.com



AGENCE du SOLEIL

Un regard différent sur l'immobilier

CONDITIONS GENERALES DE GESTION ET DE LOCATION

L'Agence du Soleil 34 vous garantit une gestion courante complète et transparente !

- Taux des honoraires mensuels de gestion courante à **8.00% TTC** (sur la base du loyer mensuel hors charges).
- Taux des garanties locatives à **5.00% TTC** (sur la base du loyer mensuelle charges comprises).
- Les compagnies d'assurance partenaires de l'Agence du Soleil 34 qui proposent les garanties locatives : **AXA et SOLLY AZAR.**
- Les garanties locatives proposées : loyers, charges et taxes impayés + détériorations immobilières + frais de procédures + protection juridique + **vacance locatives à 6 mois** (avec 1 mois de franchise).
- Et la **carence locative à 6 mois !** (sans franchise - voir détails ci-dessous).
- Conformément à l'article 5 de la loi du 06 juillet 1989, les honoraires de location sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, soit **15.00% TTC** du loyer annuel hors charges pour tout type de logement.
- Pour tout nouvel investisseur de ce programme neuf, l'Agence du Soleil 34 **offre les honoraires de gestion courante** (fixés à 8.00% TTC) pendant **les 12 premiers mois de la location de votre bien immobilier, à compter de la date d'effet du 1^{er} contrat de location signé par l'agence.** Tout bénéfice cessera de plein droit en cas de résiliation du mandat de gérance immobilière avec l'Agence du Soleil 34 au cours des 12 premiers mois de la location du lot.
- Conditions générales de gestion et de location assurées exclusivement par l'Agence du Soleil 34 dans le cadre de la **signature d'un mandat de gérance immobilière exclusif.**
- Conditions générales de gestion et de location spécialement établies pour ce programme neuf, **en partenariat avec FPI** et sous réserve du **respect et de l'application de la grille de loyers validée ci-dessous.**
- Les honoraires de mise en location, de gestion courante et d'assurance **sont entièrement déductibles de vos revenus fonciers.**



AGENCE du SOLEIL

Un regard différent sur l'immobilier

LES GARANTIES LOCATIVES

LA GARANTIE « LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYES » :

Paiement des loyers, charges et taxes assuré tout au long de la procédure,
Sans franchise,
Procédure gérée par la compagnie d'assurance et suivie par l'Agence du Soleil jusqu'à son terme,
Au cours de la procédure, reversement par trimestre des loyers, charges et taxes.

LA GARANTIE « FRAIS DE PROCEDURES » :

Prise en charge des frais de procédures,
Sans franchise,
Remboursement des frais relatifs à la délivrance d'un commandement de payer, etc...

LA GARANTIE « DETERIORATIONS IMMOBILIERES » :

Remboursement des dégradations imputables au(x) locataire(s) et constatées lors de l'état des lieux de sortie effectué de façon contradictoire,
Pas de franchise, mais déduction du dépôt de garantie versé à l'entrée par le locataire, soit 1 mois de loyer hors charges et taxes.

LA GARANTIE « PROTECTION JURIDIQUE » :

Protection assurée en cas de contentieux entre le bailleur et le preneur à bail,
Garantie mise en place en cas de procédure entamée par le bailleur à l'encontre du locataire,
Ou garantie mise en place en cas de procédure entamée par le locataire à l'encontre du bailleur.

LA GARANTIE « VACANCE LOCATIVE » A 6 MOIS :

Absence de locataire entre 2 locations, soit après le départ du 1er locataire mis en place,
Application d'une franchise d'un mois de loyer CC,
Remboursement effectué à la fin de la période ou à l'entrée d'un nouveau locataire.

LA GARANTIE « CARENCE LOCATIVE » A 6 MOIS :

Absence du 1^{er} locataire après **réception du logement, remise des clés à l'Agence du Soleil 34, avec paiement du dernier appel de fonds auprès de la société de promotion et en l'absence d'une quelconque réserve constatée dans le logement.**

Paiement maximum de **6 mois de loyers** hors charges et taxes.

Commencement de la période de carence : **réception du logement** par le propriétaire ou par le mandataire (après délivrance d'un pouvoir dûment complété et signé) **AVEC remise des clés** du logement à l'Agence du Soleil 34, avec **déblocage du dernier appel de fonds auprès de la société de promotion et en l'absence d'une quelconque réserve** signalée dans le logement.

Garantie proposée en partenariat exclusif **entre l'Agence du Soleil 34 et FPI.**

L'Agence du Soleil 34 garantit le paiement à l'acquéreur des **3 premiers mois de loyer** hors charges et taxes.

Remboursement effectué **à la fin de la période de carence locative** ou au moment de l'entrée d'un locataire dans le logement.

FPI garantit le paiement à l'acquéreur des **3 derniers mois de loyer** hors charges et taxes.

Pour l'application de cette garantie « carence locative » et de celles énoncées plus haut, il est convenu entre les parties en présence que **la grille de loyers exposée ci-dessous** sera celle appliquée à l'achèvement dudit programme et lors de la location effective des lots constitutifs.

Rappel : conditions générales de gestion et de location assurées par l'Agence du Soleil 34 dans le cadre de la **signature d'un mandat de gérance immobilière exclusif.**



AGENCE du SOLEIL

Un regard différent sur l'immobilier

L'AGENCE DU SOLEIL 34 VOUS GARANTIT

- Réception de votre bien dans le cadre des logements neufs (avec remise d'un pouvoir),
- Etablissement des visites jusqu'à la location effective de votre bien immobilier,
- Un **site internet** moderne et performant ! Chaque annonce référencée sur notre site paraît également sur les **sites internet d'autres partenaires**, spécialistes du secteur de l'immobilier,
- Edition d'une **brochure trimestrielle** qualitative pour communiquer activement sur les métiers de nos enseignes. Installation de panneaux « A LOUER »,
- Création d'une **page d'accueil sur FACEBOOK** au sujet des lots des programmes neufs gérés par l'Agence du Soleil,
- Constitution complète du dossier candidat locataire et analyse de la solvabilité,
- Respect des critères de sélection dans le cadre de **régime de défiscalisation** (préciser impérativement l'information sur le mandat de gérance immobilière),
- Rédaction du bail de location et autres pièces annexes,
- Etablissement des différents diagnostics locatifs obligatoires,
- Réalisation des états des lieux,
- Encaissement et reversement des loyers,
- Relances mensuelles en lettre simple et recommandée,
- Révisions annuelles des loyers,
- Demande de devis,
- Règlement des appels de fonds du syndic de copropriété (sur demande),
- Envoi de l'aide à la déclaration des revenus fonciers,
- Versement des loyers par virement mensuel en fin de mois (ou au choix, par chèque bancaire en fin de mois),
- Envoi d'un compte-rendu mensuel de gestion faisant état de votre compte,
- Régularisation annuelle des charges locatives,
- Réclamation auprès des locataires de la taxe relative à l'enlèvement des ordures ménagères sur présentation de votre avis de taxes foncières,
- Suivi complet de la procédure en cas de litige,
- Pas de représentation aux assemblées générales,
- Perception directe de l'aide au logement (CAF),
- Décompte et restitution du dépôt de garantie,
- Une équipe de gestionnaires dynamiques et compétents,
- Un service comptabilité pour la gestion à l'année,
- Un service juridique à disposition pour toute question,
- Un portefeuille locatif en constante augmentation depuis sa création,
- Application de notre devoir de conseil.

GRILLE DE LOYERS – RESIDENCE « ELEA » - 34000 MONTPELLIER

- Conditions générales de gestion et de location exclusivement assurées par l'Agence du Soleil 34, sous réserve du **respect et de l'application de la grille de loyers ci-dessous** (validée au mois d'avril 2013), établie par FPI.

AGENCE du SOLEIL

Un regard différent sur l'immobilier

- Résidence « ELEA » - Rue de la Croix des Rosiers – 34000 MONTPELLIER : **Bâtiment Basse Consommation (BBC)**.
- Estimation mensuelle des provisions sur charges à définir en fonction des caractéristiques de la résidence.

Bât.	Lot	Etg	Type	SHAB (m ²)	Terrasse Balcon (m ²)	Jardin (m ²)	N°Parking (sous-sol)	SHAB DUFLOT pkg compris	LOYER DUFLOT pkg compris
A	001	RDC	T1	24,91			11	24,91	295
A	002	RDC	T3	65,31	17,22	99,10	5	73,31	694
A	003	RDC	T3	61,58	13,04	43,20	6	68,10	658
A	101	R+1	T1	25,67	5,64		12	28,49	328
A	102	R+1	T2	41,42	20,06		7	49,42	529
A	103	R+1	T2	37,97	6,07		8	45,97	486
A	104	R+1	T2	38,48	11,45		9	44,21	493
A	201	R+2	T1	25,67	5,64		28	28,49	331
A	202	R+2	T2	41,42	20,06		10	49,42	529
A	203	R+2	T2	37,97	6,07		13	41,01	471
A	204	R+2	T2	38,48	11,45		14	44,21	493
A	301	R+3	T1	25,67	5,64		15	28,49	335
A	302	R+3	T2	41,42	20,06		16	49,42	529
A	303	R+3	T2	37,97	6,07		17	41,01	471
A	304	R+3	T2	38,48	11,45		23	44,21	493
A	401	R+4	T3	54,21	25,98		24	62,21	614
A	402	R+4	T1	28,97	10,60		25	34,27	381
A	403	R+4	T2	42,65	21,58		26	50,65	540
A	404	R+4	T3	65,13	28,10		27	73,13	693
B	001	RDC	T3	57,18	17,39	185,97	43	65,18	638
B	002	RDC	T3	62,32	12,41	90,39	44	68,53	661
B	003	RDC	T3	62,70	12,90	218,50	45	69,15	665
B	101	R+1	T3	56,69	15,91		46	64,65	634
B	102	R+1	T2	38,08	6,91		33	41,54	474
B	103	R+1	T2	41,03	11,22		31	46,64	510
B	104	R+1	T3	61,88	11,36		47	67,56	654
B	105	R+1	T3	62,55	12,00		48	68,55	661
B	201	R+2	T3	56,69	15,91		49	64,65	634
B	202	R+2	T2	38,08	6,91		34	41,54	474
B	203	R+2	T2	41,03	11,22		30	46,64	510
B	204	R+2	T3	61,88	11,36		50	67,56	654
B	205	R+2	T3	62,55	12,00		35 + 36	68,55	661
B	301	R+3	T3	56,69	15,91		51	64,65	634
B	302	R+3	T2	38,08	6,91		32	41,54	474
B	303	R+3	T2	41,03	11,22		29	46,64	510
B	304	R+3	T3	61,88	11,36		52	67,56	654
B	305	R+3	T3	62,55	12,00		37 + 38	68,55	661
B	401	R+4	T3	63,26	37,42		39 + 40	71,26	682
B	402	R+4	T2	52,97	18,69		53	60,97	608
B	403	R+4	T3	63,03	23,84		41 + 42	71,03	680

RESERVE