Les Jardins de Bacchus

CONTRAT DE RÉSERVATION
(DEMI-PACK)

SOMMAIRE

I – CONDITIONS PARTICULIERES _____ *3*

I - 1 - Identification des parties _____ **3**

I - 2 - Consistance des biens réservés _____ **5**

I - 3 - Délai prévisionnel d'exécution des travaux _____ **5**

I - 4 - Délai dans lequel l'offre de vente sera faite au Réservataire _____ **5**

I - 5 - Prix de vente _____ **6**

I - 6 - Règlement du prix _____ **6**

I - 7 - Recours à un crédit _____ **7**

I - 8 - Non recours à un crédit _____ **7**

I - 9 - Montant du dépôt de garantie _____ **7**

I - 10 - Informations sur l'ensemble à construire _____ **8**

II – CONDITIONS GENERALES _____ *9*

II - 1 - Contrat de réservation _____ **9**

II - 2 - Prix des biens réservés _____ **9**

II - 3 - Prêts _____ **9**

II - 4 - Forme de l'offre de vente et mode de réalisation de la vente _____ **11**

II - 5 - Conditions de la vente éventuelle _____ **11**

II - 6 - Dépôt de garantie _____ **12**

II - 7- Procès-verbal de livraison - Mandat _____ **13**

II - 8- Reproduction légales _____ **13**

II – 9 Remise de pièces _____ **15**

II – 10 Formalités _____ **16**

Annexe : BORDEREAU de RETRACTATION

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

EXPOSÉ

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

Le RESERVATAIRE s'est déclaré intéressé et a souhaité que lui soit consentie la réservation ci-après spécifiée.
Le RESERVATAIRE est dûment informé qu'au stade actuel les détails du programme de construction, de sa consistance et de ses caractéristiques, ne sont pas définitivement arrêtés de sorte que des modifications pourront leur être apportées, ce dont le RESERVATAIRE prend acte et ce qu'il déclare accepter.

I – CONDITIONS PARTICULIERES

I - 1 - Identification des parties

Le RESERVANT est :

La SNC LES JARDINS DE BACCHUS - Société en nom collectif au capital de 1 500 € dont le siège social est situé 125 Rue Gilles Martinet - 34070 Montpellier immatriculée au RCS de Montpellier sous le N° 507 448 413 représentée par la SAS OCEANIS PROMOTION au capital de 1 000 000 € dont le siège social est situé 125 Rue Gilles Martinet - 34070 Montpellier immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le N° 420 524 902 elle-même représentée par son président Monsieur Patrice PICCININI.

Le RESERVATAIRE est :

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

** nom de jeune fille pour Madame*

Nombre d'enfants Mineurs Majeurs

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

Date du contrat de mariage :

Nom et adresse du notaire :

Date de mariage :

Lieu du mariage :

En cas de divorce ou de séparation de corps :
Date du jugement

Tribunal de

REDACTION DU PROJET D'ACTE prévu au nom de

☐ Monsieur ☐ Madame
☐ Monsieur et Madame ☐ Mademoiselle
☐ Société*: Représentée par :
Siège Social : Agissant en qualité de :
*indiquer « en création » s'il s'agit dune société créée pour l'acquisition

Le RESERVATAIRE et son conjoint, agissant solidairement sont dénommés ci-après « Le RESERVATAIRE ».

I - 2 - Consistance des biens réservés

a)

N° APPARTEMENT	
TYPE APPARTEMENT	
SURFACE HABITABLE	m²
ETAGE	
PARKING EXTERIEUR (E), BOX (B) OU SOUS TERRAIN (SST)	
PRIX APPARTEMENT € TTC	
PRIX PARKING € TTC	
PRIX TOTAL € TTC	

b) Une quote-part de la propriété des parties communes de l'immeuble, déterminée ainsi qu'il est dit à l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sera attachée aux biens réservés et à ses annexes ci-dessus désignées.

I - 3 - Délai prévisionnel d'exécution des travaux

La livraison est prévue selon le planning suivant :

- **Pour les bâtiments B, E et F : 4ème TRIMESTRE 2010**
- **Pour le bâtiment A : 2ème TRIMESTRE 2011**

I - 4 - Délai dans lequel l'offre de vente sera faite au Réservataire

Selon les prévisions, l'offre de vente sera faite dans un délai n'excédant pas 4 mois à compter de la date de signature des présentes, pour autant que l'ensemble des conditions permettant la réalisation de l'opération soient réunies.

I - 5 - Prix de vente

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

En chiffres : €

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

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

I - 6 - Règlement du prix

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

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

La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément au tableau ci-dessus.

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

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

I - 7 - Recours à un crédit

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

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

I - 8 - Non recours à un crédit

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

« Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement à ma déclaration d'acquitter le prix de mes deniers personnels, je venais à recourir à un prêt pour payer directement ou indirectement ou même partiellement, le prix ci-dessus, je ne pourrais pas me prévaloir des dispositions protectrices de l'emprunteur de la loi du 13 juillet 1979 (art. L. 312-1 et suivants du code de la consommation) ».
Par suite, le présent acte ne sera pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue par l'article 312-16 du code de la consommation.

Mention manuscrite (à recopier par le RESERVATAIRE) :

……

……

……

……

……

I - 9 - Montant du dépôt de garantie

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

I - 10 - Informations sur l'ensemble à construire

a) Programme de construction et permis de construire

1. Le RESERVANT a acquis ou a entrepris d'acquérir un terrain sis à PEYRESTORTES (66600) situé 21 Boulevard National, cadastré comme suit : sections ADN 314, d'une contenance totale de 4.930 m². Pour lequel un permis de construire a été obtenu le 29 janvier 2009 sous le numéro PC 066 138 08 E0005-2.

2. Sur ce terrain, le RESERVANT se propose de mettre en œuvre la construction d'un immeuble devant, à titre prévisionnel, comprendre : 48 Lots.

b) Situation juridique

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

c) Caractéristiques techniques prévisionnelles de la construction

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

d) Délai prévisionnel d'achèvement

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

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

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

e) Notaire de l'opération :

Etude de Maître Xavier CAFLERS, 27 rue Rossini, 06000 NICE.

II – CONDITIONS GENERALES

II - 1 - Contrat de réservation

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

II - 2 - Prix des biens réservés

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

Prix de vente comprenant un demi-package

Le prix de vente comprend :

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

Le prix de vente ne comprend pas :

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

II - 3 - Prêts

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

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

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

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

Pour autant que les conditions permettant la réalisation de l'opération de construction soient réunies, le RESERVANT, dans le délai spécifié à l'article 1.3 ci-dessus, notifiera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, le projet d'acte de vente des biens objet de la présente réservation.
Conformément à l'article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, la notification doit être faite un mois au moins avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente par devant Notaire, laquelle sera mentionnée dans la notification.
Si le RESERVATAIRE ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception lui sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.
Si le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte de vente, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix alors exigible, le RESERVATAIRE sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition et le RESERVANT pourra disposer librement des biens faisant l'objet de la présente réservation.
De même toute demande formulée par le RESERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation sera considérée comme un refus pur et simple d'acquérir et le RESERVANT pourra alors librement disposer des biens en faisant l'objet comme il est dit ci-dessus.

II - 5 - Conditions de la vente éventuelle

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

a) La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R. 261-21 du Code de la construction et de l'habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R. 261-23 du même code.

b) Le vendeur conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

c) La vente aura lieu avec garantie de contenant du terrain, de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences de 5 % en plus ou en moins des surfaces ou des cotes exprimées sur les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

d) L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des biens objets de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R. 261-14 du même code.

e) Le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire.

f) Le vendeur sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition de l'acquéreur dans les termes de l'article 1642-1 du Code civil, étant précisé que le vendeur en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article, l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.

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

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

II - 6 - Dépôt de garantie

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

a) En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt sera viré par le dépositaire au compte du vendeur pour servir au paiement de la fraction du prix payable par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente, à due concurrence.

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

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

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

II - 7- Procès-verbal de livraison - Mandat

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

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

II - 8- Reproduction légales

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

« Article R. 261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans ».

« Article R. 261-29 : Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du Réservataire dans une Banque ou un Établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un Notaire. Les dépôts des Réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique comportant une rubrique par Réservataire ».

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

« Article R. 261-31 : Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au Réservataire :
a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,
b) si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé, le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,
c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 10 % aux prévisions dudit contrat,
d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,
e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10%.
Dans les cas prévus au présent article, le Réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur ou au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande».

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

"*Article L 271-1- Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeuble d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.*
Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans les mêmes formes.
Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

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

Article L 271- 2 - Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelle forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.
Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.
Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.
Est puni de 30 000 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. "

II – 9 Remise de pièces

a) Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et de ses annexes, savoir : la note technique sommaire visée à l'article 2.3 ci-dessus (s'il y a lieu : le(s) plan(s) ci-dessus visé(s) à l'article 1.1 ci-dessus).

b) Le règlement et l'état descriptif de division seront notifiés avec le projet de ladite vente mentionné à l'article 3.3. Ci-dessus.

II – 10 Formalités

a) Modalités de rétractation

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

b) Notifications

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

c) Élection de domicile

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

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

Fait à

le

en deux exemplaires originaux

Le RESERVANT Le RESERVATAIRE

Annexes au présent contrat de réservation :

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

FACULTE DE RETRACTATION

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

A renvoyer à l'adresse du promoteur :

SNC LES JARDINS DE BACCHUS
125 Rue Gilles Martinet
34070 Montpellier

Je, soussigné(e) :

Nom D Prénom
Adresse

RESERVATAIRE dans le programme

Ville Du lot

Etage Type

Parking Garage

Notifie à la Société

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

Le à

Le à

SIGNATURE

Contrat de Mandat d'Administration de biens

Article 64 du décret du 29 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi du 2 janvier 1970 . Article 1984 et suivant du code civil.

Mandat N°

Entre les soussignés :

NOM OU RAISON SOCIALE :

ADRESSE OU SIEGE SOCIAL :

(les renseignements concernant le propriétaire ainsi que les biens objets du présent mandat, figurent dans une fiche annexe remise au mandataire)

Dénommé ci-après « LE MANDANT »

D'une part

Et : ***SARL SODESCO LAFORET IMMOBILIER 1 rue de la république 66000 PERPIGNAN Titulaire de la carte professionnelle Gestion Immobilière N° 66200665G délivrée par la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;Garantie par Groupement Français de Caution BP 101 38702 LA TRONCHE CEDEX 02, laquelle garantie les sommes et les valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière visées par la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application.***

Dénommé ci-après « LE MANDATAIRE »

D'autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat de gérer les biens immobiliers désignés ci-après :
Immeubles situés :

Un appartement (lot) ave stationnement (Lot) situé Résidence Les Jardins deBacchus route de Baixas 66600 Peyrestortes.

1 – MODALITES PARTICULIERES :

- Honoraires de gestion sur la qualité des sommes encaissées ***: 7,5 % TTC***
- Reddition des comptes ***Mensuel***
- Relevé annuel pour fiscalité
-Versement des sommes détenues entre le ***20 et le 25 de chaque mois par virement***

II – DEFINITION GENERALE

En conséquence du présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir tous les actes de gestion notamment :

1 : Gérer le bien désigné ci-dessus, rechercher des locataires et les sélectionner, louer le bien suivant mandat exclusif, le relouer pour la durée légale du droit commun, renouveler les baux au prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos en respectant la législation en vigueur, donner ou accepter tous congés, faire dresser tous constats d'états des lieux par huissier si nécessaire, signer ou résilier tous baux et accords, procéder à la révision des loyers, à la récupération des charges locatives. Le mandant autorise expressément le mandataire à passer et signer tous actes et procès verbaux, élire domicile et généralement faire tout ce qu'il jugera convenable aux intérêts du mandant.

2 : Le mandant dispense le mandataire de l'envoi de la lettre recommandée prévue par l'article 67 du décret 72.678 du 20.07.1972 pour les locations nouvelles et le mandate expressément pour louer sans délai tout bien qui viendrait à être vacant.

3 : En cas de convention passée avec l'état, mettre en place ladite convention et gérer les aides au logement.

4 : Percevoir et détenir sans limitation tous loyers, charges, cautionnements, indemnités d'occupation, provisions, pas de porte, subvention, notamment avec l'ANAH ou de tout organisme, avances sur travaux, indemnités ou remboursement d'assurances, honoraires sur travaux ou études…. En cas de location ou de relocation, percevoir tous honoraires à l'occasion de recherches, négociations, établissement d'état des lieux, rédaction d'actes, ainsi que tout remboursement de frais dans la limite des textes en vigueur.

5 : Procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment des charges de copropriété, remboursement d'emprunts, de rente viagère, travaux sans que cette liste soit limitative, acquitter les sommes dues à titre des impositions, faire toutes réclamations en dégrèvement.

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

7 : 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.

Le mandant devra fournir annuellement une attestation d'assurance du ou des biens loués , il informera le mandataire de toute modification intervenant en cours d'année.

III – REPRESENTATION

1 : Représenter le mandant devant toutes administrations publiques ou privées, compagnies d'assurances ou autres, déposer et signer toutes pièces, déclarations, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré.

2 : Représenter le mandant ou le faire représenter aux assemblées générales des copropriétaires dans la mesure ou le mandataire n'assume pas les fonctions de syndic de la copropriété de laquelle dépend le bien géré, le représenter auprès des associations de locataire

IV – MISSIONS SUPPLEMENTAIRES

1 : A défaut de paiement et en cas de contestations quelconques, comme aussi en cas de redressement ou de liquidation judiciaire des débiteurs, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires : en conséquence, citer, assigner, comparaître et défendre devant tous tribunaux compétents et commissions administratives ; se concilier ou requérir jugements et arrêts, faire mettre à exécution par tous les moyens et voies de droit ; se faire remettre tous titres ou pièces, en donner ou retirer quittances ou décharges.
2 : De toutes les sommes reçues, donner et retirer quittances et décharges, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège et d'hypothèque, de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchement quelconques.

3 : Réceptionner les locaux après travaux en cas de construction neuve en coordination avec le constructeur. Procéder à l'exécution de tous travaux nécessaires et en rendre compte au mandant, à régler les factures. Exiger des locataires l'exécution ou le remboursement des travaux à charge.

4 : Le mandant autorise le mandataire à faire procéder à tous travaux d'urgence (fuite d'eau, fuite de gaz, panne de courant…..) afin d'éviter des dégradations supplémentaires sur le bien ou de ne pas occasionner une gêne trop longue au locataire. Par ailleurs le mandant autorise le mandataire à faire réaliser tous travaux dont le montant serait inférieur à 150 € HT (Cent cinquante euros HT)

V – COMPTE RENDU DE GESTION ET HONORAIRES

1 : Le mandataire rendra compte de sa gestion suivant la périodicité déterminée au paragraphe 1-2 sous forme d'un état faisant ressortir les recettes par catégorie, dépenses, charges, etc…..
Cet état, dit compte de gestion, constituera un bilan de l'année et sera fourni au plus tard à la date indiquée ci-dessus. Toutes explication seront données au mandat en cas de modifications des acomptes.

2 : Le mandataire percevra la rémunération déterminée fixée ci-avant calculée sur la totalité des encaissements (loyers, charges, accessoires….) pour l'ensemble de sa mission de gestion

3 : Il est expressément stipulé que la mission de recherche et mise en place de locataires font l'objet d'une rémunération spécifique conforme au barème du mandataire et à la législation en vigueur, soit 6 % du loyer hors charges annuel. Ce barème est tenu en permanence à la disposition du mandant.

❒ Le bien est vide et le loyer est fixé d'un commun accord entre le Mandant et le Mandataire :

Loyer principal :
Provisions sur charges :
Loyer avec provisions sur charges :

VI – DUREE

1 : Ce mandat est donné pour le temps restant à courir jusqu'à la prochaine reddition de compte. Il se renouvellera ensuite d'année en année, pendant dix ans, à défaut de résiliation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant l'expiration de chaque exercice. Il se terminera en tout état de cause par la perte de son objet, sans qu'il y ait lieu à versement d'aucune indemnité.

2 : En cas de non respect du préavis, le mandataire pourra demander le versement d'une indemnité égale aux honoraires qui auraient été perçus pour la période du mandant restant à courir, ceux-ci étant calculés conformément au présent contrat.

VII – TARIFS DES PRESTATIONS ET HONORAIRES PARTICULIERS

☐ Le mandant charge le mandataire d'effectuer l'état des risques naturels et technologiques pour chaque location (état obligatoire et nominatif). **(facturé 45€ TTC)**. A défaut le mandant devra fournir le document sous 48 Heures dés que le mandataire lui en fera la demande et engagera sa responsabilité sur l'édition du document. ***DOCUMENT OBLIGATOIRE***

☐ Le mandant s'engage à fournir au Mandataire un Diagnostic de performance énergétique du logement dans les 10 jours suivants la signature des présentes. Passé ces 10 jours le mandataire fera réaliser ce diagnostic par un cabinet spécialisé. ***DOCUMENT OBLIGATOIRE*** Cette prestation sera facturé de la façon suivante :

	JUSQU'A 50 M²	JUSQU'A 80 M²	JUSQU'A 120 M²
APPARTEMENT	100 €	145 €	150 €
MAISON		155 €	185 €

☐ Le mandant souscrit une garantie des loyers par acte séparé.
☐ Le mandant souscrit une vacance locative par acte séparé .

Facturation des travaux en plus de la rémunération du mandataire (montant en HT) :

Dans le cas ou le mandataire effectuerait des travaux pour le compte du mandant dans les biens gérés, le barème ci dessous serait appliqué.

DE 0 A 499 €	499 A 800 €	801 A 1300 €	PLUS DE 1301 €
Compris dans le forfait gestion	1 %HT du montant des travaux	2% HT du montant des travaux	2,5 % HT du montant des travaux

Déclaration de sinistre auprès des assurances (incendie, vandalisme, dégâts des eaux…) 80 € HT facturé au mandant .

VIII - AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

IX – DATE DE PRISE D'EFFET

Le présent mandat prendra effet à compter de la date de signature ci dessous.

Fait à Perpignan en autant d'exemplaires que de parties

A le

Le Mandant

Faire précéder la signature de la mention

Lu et approuvé, bon pour pouvoir

Le Mandataire

Faire précéder la signature de la mention

Lu et approuvé, bon pour acceptation de pouvoir

LES JARDINS DE BACCHUS – PEYRESTORTES

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

FONDATIONS
Fondations traditionnelles calculées selon la nature du terrain d'après l'étude de sols.

GROS ŒUVRE
Ossature générale en béton armé ou en agglos. Voiles en béton armé ou en agglos pleins.
Planchers dalles pleines en béton armé ou en pré-dalles.
Séparatifs entre logements en béton épaisseur suivant exigences acoustiques. Façades en agglos.
Escalier béton armé. Revêtement extérieur en enduit monocouche écrasé ou RPE.

ETANCHEITE COUVERTURE
Fermettes industrielles et couverture en tuile terre cuite ou béton couleur rouge.

CLOISONS DE DISTRIBUTION INTERIEURE
La distribution des pièces est réalisée en cloisons sèches 2 faces plâtre. Type Placopan 5 cm.

REVETEMENT DE SOLS
Carrelage pour les halls d'entrées et circulation commune RdC-étages.
Carrelage sur l'ensemble des appartements.

SERRURERIE
Garde-corps de balcon suivant plans architecte.

REVETEMENTS DES MURS
Gouttelette fine écrasée.

EQUIPEMENT CUISINE (T2 et T 3)
Les cuisines des appartements sont équipées d'un évier, une cuve avec robinetterie mélangeur, un meuble sous évier, une plaque 4 feux vitrocéramique, une hotte aspirante, un frigo top, meuble haut.

ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE
Les sols scellés sont posés sur un isolant phonique.
Les parois en façades sont doublées par des panneaux composés d'une épaisseur de plâtre et d'un isolant thermique.
Les toitures sont pourvues d'un isolant thermique au niveau du faux plafond.

PEINTURES
Les parois des pièces sèches sont revêtues d'enduit projeté écrasé. Tous les plafonds sont traités en enduit projeté fin.
Les pièces humides sont traitées (murs et plafonds) en enduit projeté peint.

FAIENCE MURALE
Faïences dans les salles de bains sur 3 faces.

MENUISERIES INTERIEURES
Les portes palières des logements sont à âme pleine, acoustiques, avec serrure de sûreté 3 points.
Les portes de distribution intérieures sont des portes post formées dans huisseries métalliques ou bois.
Les placards sont équipés de portes coulissantes ou pivotantes type Sogal ou équivalent, avec équipement intérieur pour les placards de plus de 0,90 m.

MENUISERIES EXTERIEURES
Menuiseries PVC ouvrant à la française ou en alu coulissant avec double vitrage isolant.

ELECTRICITE
L'installation électrique est encastrée, ainsi que l'appareillage: dans les séjours, point lumineux commandé par interrupteur va et vient, prises de courant, prises TV et téléphone.
Dans les cuisines, point lumineux au dessus de l'évier, prises de courant adaptées aux appareils.
Dans les chambres, un point lumineux, prises de courant et prise téléphone.
Dans les salles d'eau, point lumineux, prise de courant.
Dans les WC, un point lumineux.
Dans les halls et dégagements, un point lumineux.

CHAUFFAGE
Par convecteurs électriques.

VMC
Ventilation mécanique contrôlée avec bouches d'extraction dans les cuisines, WC, et salles de bains.

PRODUCTION D'EAU CHAUDE
Par cumulus individuel.

APPAREILS SANITAIRES
Vasque sur meuble avec robinetterie mélangeur ou lavabo sur colonne
Douche 80 x 80 avec douchette et robinet mitigeur.
WC avec bouton poussoir, avec double chasse et abattant double.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS
Espaces verts communs agrémentés de massifs de plantes ou d'arbustes variés selon étude paysagère.
Clôtures séparatives périphériques semi-rigides.

EQUIPEMENT DES MEUBLES
Antennes collectives de télévision aboutissant à une prise dans chaque appartement.
En ce qui concerne les équipements extérieurs, les immeubles sont livrés dans un ensemble aménagé comprenant espaces verts, éclairage extérieur, réseau d'eau potable, réseau d'assainissement, réseau d 'eaux pluviales, réseau d'électricité et réseau téléphonique.

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

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

AVRIL 2009

Les Jardins de Bacchus

ATTESTATION DE FRAIS D'ACQUISITION

Conditions de vente spécifiques au programme
Résidence Les Jardins de Bacchus
21 Bd National - 66600 PEYRESTORTES

Je soussigné, Monsieur Patrice PICCININI, Responsable de Programmes, représentant la société OCEANIS PROMOTION, elle-même gérant de la SNC Les Jardins de Bacchus, au capital de 1500 Euros, RCS MONTPELLIER N° 507 448 413 dont le siège se situe au 125 Rue Gilles Martinet, Montpellier cedex 3 (34077), certifie et atteste, à tous les Réservataires du programme nommé ci-dessus que :

dans la mesure où le prix mentionné dans le contrat préliminaire est un prix « Acte en mains », celui-ci englobe :

tous les frais, droits et honoraires accessoires aux actes authentiques de vente et de prêt, y compris les frais d'inscriptions hypothécaires, de caution ou de privilège de prêteur de deniers, pris au profit de tous organismes prêteurs, ainsi que les frais de procuration, des frais de dossier bancaire (à l'exception des frais d'assurance de prêt).

A Montpellier, le 28 Juillet 2009

Patrice PICCININI,
Le Réservant

OCEANIS DEVELOPPEMENT
Société par Actions Simplifiée
au capital de 3.934.000 €uros
125 Rue Gilles Martinet
CS 80014
34077 MONTPELLIER CEDEX 3
RCS MONTPELLIER 419 464 458

Paraphe(s) Réservataire(s)

Un exemplaire dudit document devra être notifié par le Réservant au Réservataire après signature et par courrier recommandé avec avis de réception.

Les Jardins de Bacchus

ATTESTATION DE GARANTIE DE LOYER

Conditions de vente spécifiques au programme
Résidence Les Jardins de Bacchus
21 Bd National - 66600 PEYRESTORTES

La SNC Les Jardins de Bacchus - Société en nom collectif au capital de 1 500 € dont le siège social est situé 125 Rue Gilles Martinet - 34070 Montpellier immatriculée au RCS de Montpellier sous le N° 507 448 413 représenté par la SAS OCEANIS PROMOTION au capital de 1 000 000 € dont le siège social est situé 125 Rue Gilles Martinet - 34070 Montpellier immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le N° 420 524 902 elle-même représenté par son président Monsieur Patrice PICCININI,

certifie et atteste par la présente que, dans le cadre du mandat de gestion signé avec le gestionnaire SARL SODESCO, du Groupe LAFORET IMMOBILIER, tous les réservataires de la résidence ci-dessus bénéficieront des dispositions suivantes :

- **Au titre de la CARENCE locative** : nous nous engageons à verser au réservataire devenu acquéreur, un revenu mensuel foncier de substitution égal au loyer mensuel net prévu sur la grille de loyers ci-annexée, déductions faites de tous les frais liés à la gestion du bien, tels que les honoraires de gestion et les charges de copropriété, conformément aux usages.
  Ce versement ne saurait excéder 6 mois de loyers, et prendra effet après une franchise d'un mois à compter du lendemain de la date de signature du procès-verbal de livraison.

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

- **Au titre de la VACANCE locative** : nous nous engageons à proposer à l'acquéreur une garantie locative vacance/loyer impayé souscrite auprès d'une compagnie d'assurance respectant les conditions de garanties détaillées dans le tableau ci-annexé.
  Cette garantie locative prendra effet à la date d'entrée du premier locataire dans le logement désigné à l'article 2 du contrat préliminaire et courra pour une durée de 9 ans fermes (neuf ans) à la condition expresse que l'acquéreur souscrive le contrat d'assurance lié à cette garantie et verse aux moments convenus la prime correspondante.

  Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Montpellier, le 28 Juillet 2009

Patrice PICCININI,
Le Réservataire

Paraphe(s) Réservataire(s)

OCEANIS DEVELOPPEMENT
Société ... Actions Simplifiée
... 934 000 Euros
... Martinet
... 34077 MONTPELLIER CEDEX 3
... RCS MONTPELLIER 419 464 458

VALORIMO

CERTIFICAT D'ASSURANCE DU CONTRAT GROUPE

❑ 5.140.600 – GARANTIE REVENTE RESIDENCE PRINCIPALE
❑ 5.140.601 – GARANTIE REVENTE INVESTISSEMENT

Adhérent : 159/09 SELECTYS

Assuré(s) :

1 Nom : _____ Prénoms : _____ Né(e) le : _____

2 Nom : _____ Prénoms : _____ Né(e) le : _____

Adresse du bien immobilier faisant l'objet de l'assurance :

Rue : LES JARDINS DE BACCHUS, 21 Bd National _____ N° de lot : _____

Ville : PEYRESTORTES _____ Code Postal : 6 6 6 0 0

Montant maximum de la perte financière garantie : **20 % du prix d'achat plafonné à 31 000 Euros**

Nom et adresse du Notaire chargé de l'opération : Maître BONNAFOUS, 25 Av. Georges Clémenceau 66400 CERET

Déclarations du(des) Acheteur(s) Assuré(s) :

- je déclare être âgé de moins de 70 ans à la date de signature de la présente assurance,
- je déclare avoir reçu un exemplaire du présent Certificat d'Assurance ainsi que des Conditions Générales d'Assurance du présent contrat (référence : REVENTE/OPT STD/12.04),
- je reconnais avoir été avisé que les informations fournies dans le présent document me donnent un droit d'accès au fichier et aux rectificatifs prévus par la loi «informatique et liberté»,
- les Acheteurs déclarent ne pas être en instance de divorce ni de séparation,
- je certifie sincères et exacts tous les renseignements portés sur le présent document et déclare avoir été informé que la production intentionnelle de renseignements ou de documents faux entraîne la déchéance du droit à l'indemnité.

Important :

- Effet de la garantie : le présent contrat prend effet à la date du procès verbal de réception des travaux pour les acquisitions neuves ou de la promesse de vente ou de l'acte notarié de moins de 12 mois pour les autres biens pour une durée ferme de six années consécutives pour une habitation principale et pour une durée ferme de dix années consécutives pour un bien à usage locatif ou de résidence secondaire, toutefois dans tous les cas la garantie Divorce, Séparation, est limitée à 5 ans.
- Déclaration de sinistre : l'Assuré devra produire à ACE European Group Limited l'original de ce Certificat d'Assurance, signé par l'ensemble des parties, avec sa déclaration de sinistre ou apporter la preuve de sa garantie.
- Vérification des informations : ACE European Group Limited se réserve le droit de vérifier auprès du notaire ayant enregistré l'acte de vente ou de tout autre organisme impliqué dans la transaction, les informations indiquées sur ce Certificat d'Assurance.

Fait à **le** **en 1 exemplaire original**

Signature(s) du(des) Acheteur(s) Assuré(s)
Monsieur **Madame**

Pour la compagnie,
Lyonnaise de Garantie

Attention :
Le présent certificat ne sera considéré comme valable qu'après signature par LYONNAISE DE GARANTIE.

ace europe

VALORIMO®

CONDITIONS GÉNÉRALES

GARANTIE REVENTE INVESTISSEMENT
GARANTIE RÉSIDENCE PRINCIPALE

LYONNAISE de GARANTIE

REVENTE/OPT STD/12.04

DÉFINITIONS

ADHÉRENT : La personne physique ou morale qui a négocié le contrat avec l'Assureur afin d'en faire bénéficier sa clientèle, et qui s'engage au paiement des cotisations.

ASSUREUR : ACE European Group Limited.

ASSURÉ(S) : La ou les personnes dont le nom est mentionné au certificat d'assurance.

BÉNÉFICIAIRE(S) : Le ou les Assurés. En cas de décès de l'Assuré, le conjoint non séparé de corps judiciairement, à défaut les ayants droit.

ACCIDENT : Toute atteinte corporelle non intentionnelle de la part de l'Assuré et provenant de l'action soudaine d'une cause extérieure, y compris les attentats et actes de terrorisme et toutes les manifestations pathologiques qui sont la conséquence directe d'une telle atteinte corporelle, sous réserve des exclusions ci-après énumérées.

INVALIDITÉ PERMANENTE TOTALE : Tout Accident de l'Assuré, entraînant une Invalidité Permanente Totale telle que définie au Code de la Sécurité Sociale : 2e catégorie de la Sécurité Sociale, ou le taux de 66 % selon le barème dit des Accidents du Travail.

DATE DE CONSOLIDATION : Jour à partir duquel l'état de santé de l'Assuré, selon le certificat médical de consolidation, est définitif, la poursuite des soins étant inefficace.

DÉCÈS ACCIDENTEL : Tout décès de l'Assuré suite à un Accident, et dans les douze mois qui suivent la date de l'Accident.

LICENCIEMENT : La perte d'emploi par licenciement tel que défini à l'article L. 351.1 et suivants du Code du Travail.

DÉLAI DE CARENCE : Période durant laquelle ne sont pas pris en charge les risques, tels qu'ils sont définis aux présentes Conditions.

DÉCHÉANCE : Privation du droit aux sommes prévues au contrat par suite du non-respect de certaines obligations imposées à l'Assuré.

INVESTISSEMENT LOCATIF : L'habitation faisant l'objet de la présente assurance et destinée exclusivement à la location, documentée par l'existence d'un bail, ou destinée à l'usage de résidence secondaire de(s) assuré(s).

HABITATION PRINCIPALE : L'habitation faisant l'objet de la présente assurance et destinée exclusivement au logement habituel de(s) Assuré(s).

MUTATION PROFESSIONNELLE : La décision de l'employeur d'affecter l'Assuré dans un autre établissement de l'entreprise ou d'une filiale. Cette décision est constatée par un avenant au contrat de travail de l'Assuré ou une attestation de l'employeur.

DIVORCE, SÉPARATION DES CONCUBINS ET PACS : Au titre du présent contrat, on entend par divorce la rupture du mariage démontrée par le prononcé du jugement définitif de divorce. Ne seront pas pris en considération les divorces dont la demande introductive d'instance (requête réitérée ou assignation en divorce) aura été régulièrement enregistrée au greffe du tribunal avant la date de prise d'effet des garanties du présent contrat.

La garantie est acquise en cas de séparation des concubins coacquéreurs ou des personnes liées par un PACS.

REDRESSEMENT JUDICIAIRE CIVIL : La vente forcée du bien telle que prévue à l'Article L. 332-6 de la loi N° 93.949 du 26 juillet 1993.

LIQUIDATION JUDICIAIRE : Liquidation judiciaire de l'entreprise de l'assuré telle que prévue par la loi N° 85-89 du 25 janvier 1985.

NAISSANCES MULTIPLES : Naissance de jumeaux, triplés, etc...

OBJET DE LA GARANTIE

Le présent contrat garantit à l'Assuré ou à ses bénéficiaires :

- le remboursement de l'acompte versé lors de la promesse de vente ainsi que les honoraires d'agence en cas de décès accidentel, jusqu'à la signature de l'acte notarié,
- la perte financière éventuelle, subie lors de la revente du bien immobilier situé en France métropolitaine, pour un montant maximum mentionné au certificat d'assurance, lorsque la revente du bien est due à l'un des événements décrits ci-après au chapitre Evénements Générateurs de la garantie.

Par perte financière, on entend la différence entre le prix d'achat du bien immobilier par l'Assuré qui comprend :

- pour les maisons individuelles neuves, à usage d'Habitation ou à usage de location,
  - le prix d'achat du terrain tel que ce coût ressort de l'acte notarié d'achat du terrain, augmenté des frais de notaire (frais d'enregistrement, frais d'actes et émoluments du notaire), et le prix convenu de la maison tel que figurant sur le contrat de construction, augmenté d'éventuels avenants, et constaté lors du procès verbal de réception des travaux, à l'exception du coût des travaux (main-d'œuvre et matériaux) dont l'Assuré s'est réservé l'exécution,
- pour les autres biens immobiliers,
  - le prix du bien neuf ou ancien sans travaux, ou anciens avec des travaux prévus dans l'offre de prêt et justifiés par facture, augmenté des frais de notaire,

et

  - le prix de revente de ce même bien payé par le nouvel acquéreur authentifié par l'acte notarié, à l'exclusion de tous frais de notaire, et minoré, le cas échéant, de l'éventuelle rémunération commerciale liée à la transaction restant à charge de l'Assuré dans la limite de 5 % du montant de la transaction.

EFFET ET DURÉE DE LA GARANTIE

La garantie remboursement de l'acompte prend effet le jour de la signature du certificat d'assurance.

La garantie Perte Financière prend effet à la date du procès verbal de réception des travaux pour les acquisitions neuves ou de l'acte notarié pour les autres biens immobiliers.

La garantie est acquise pour la durée indiquée sur le certificat d'assurance.

La garantie est acquise sous réserves :

- **que la cotisation a été effectivement reçue par l'Assureur,**
- **que la revente intervienne dans les 18 mois à compter de l'Evénement Générateur,**
- **que les Evénements Générateurs ci-après exposés surviennent pendant la période de garantie, et à l'expiration du délai de carence, s'il y a lieu.**

ÉVÉNEMENTS GÉNÉRATEURS DE LA GARANTIE

Les Evénements Générateurs de la garantie sont :

- l'Incapacité Permanente Totale à la suite d'un Accident,
- le Décès de l'Assuré à la suite d'un Accident,
- le Licenciement de l'Assuré tel que défini à l'article L. 351.1 du Code du Travail,
- le Divorce de l'Assuré, ou séparation des concubins coacquéreurs ou des personnes liées par un PACS.
- le redressement judiciaire civil,
- la liquidation judiciaire de l'entreprise de l'Assuré.
- les naissances multiples

Et en plus pour les Assurés ayant acquis une Habitation Principale :

- la mutation professionnelle.

CONVENTIONS

Il est agréé et convenu que :

- en cas de licenciement, tel que défini à l'article L. 351.1 et suivants du Code du Travail, l'âge limite du bénéficiaire de la garantie est fixé à 55 ans à la date de la lettre de notification du licenciement, quel que soit l'âge de l'Assuré à la date de souscription de l'assurance. Il sera retenu un délai de carence de 6 mois à compter de la date de signature des actes notariés ou du procès verbal de réception des travaux,
- en cas de Mutation Professionnelle pour l'acquisition d'un bien à usage d'Habitation Principale exclusivement, au sein de la société ou d'une filiale qui emploie l'Assuré, définie par la date d'effet de cette mutation indiquée dans l'attestation de l'employeur ou de l'avenant au contrat de travail, celui-ci devra justifier au jour de l'Evénement Générateur, d'au moins une année de présence au sein de son entreprise et il sera retenu un délai de carence de 3 mois à compter de la date de la signature des actes notariés ou du procès verbal de réception des travaux,
- en cas de Divorce, il est admis que les garanties du contrat produiront leurs effets même dans l'hypothèse où la revente du bien immobilier interviendrait antérieurement à la date du jugement de divorce, l'indemnité due par l'Assureur sera répartie à égalité entre les deux ex-conjoints ou conformément au pourcentage des apports de chacun lors de l'acquisition du bien,
- en cas de séparation des concubins ou des personnes liées par un PACS, les conditions sont les suivantes :
  - les assurés doivent être co-acquéreurs du bien immobilier à la date d'effet de l'adhésion,
  - ils doivent justifier une vie commune sous un même toit tout au long des 3 années qui précèdent la date de l'adhésion.
- l'Assureur se réserve le droit de participer à la négociation de la revente du bien faisant l'objet de la garantie.

La conservation du bien immobilier par l'un des ex-époux ou ex-concubins, descendants, ascendants, même accompagnée d'une compen-

sation financière ou autre n'est pas considérée comme une revente.
- En cas de redressement judiciaire civil ou en cas de liquidation judiciaire tels que prévus par la loi N° 85-98, l'entreprise de l'assuré devra avoir été créée depuis plus de trois ans à la date de survenance du sinistre ; il sera retenu un délai de carence de six mois à compter de la date de signature des actes notariés ou du procès-verbal de réception des travaux.

RÉINTÉGRATION FISCALE : Pour les assurés ayant effectué un investissement locatif :
Si à la suite de la survenance d'un sinistre garanti et sous réserve d'une moins value, l'assuré fait l'objet d'une réintégration de l'avantage fiscal dont il bénéficie au titre de la législation fiscale pour l'achat du bien désigné au certificat d'adhésion, l'assureur prend en charge le montant de cette garantie étant précisé que l'indemnité s'impute sur le capital garanti.

ÂGE LIMITE

- Les garanties en cas d'Accident prévues au contrat cessent au 75e anniversaire de l'Assuré.
- La garantie en cas de Licenciement est acquise jusqu'au 55e anniversaire de l'Assuré.

EXCLUSIONS PROPRES AUX ACCIDENTS

La garantie n'est pas acquise :
- **En cas de suicide ou tentative de suicide ainsi que pour les conséquences qui en résulteraient.**
- **En cas d'accident occasionné par :**
  - **la guerre ou menaces de guerre, invasion, acte d'un ennemi étranger, hostilités (que la guerre ait été déclarée ou non), guerre civile, rebellions, insurrection, prise de pouvoir militaire ou usurpation de pouvoir,**
  - **les émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, auxquels l'Assuré aurait participé,**
  - **l'usage de stupéfiants non prescrits médicalement,**
  - **l'ivresse lorsque le taux est égal ou supérieur à celui légalement admis dans le pays où a lieu l'accident ou l'état alcoolique,**
  - **la désintégration du noyau atomique,**
  - **la navigation aérienne en qualité de personnel navigant,**
  - **le déplacement en tant que passager ou conducteur sur un véhicule à moteur, à 2 ou 3 roues, d'une cylindrée supérieure à 125 cm3,**
  - **la pratique des sports aériens sous toutes leurs formes,**
  - **la pratique des autres sports suivants : plongée sous-marine avec bouteilles, alpinisme, varappe, spéléologie, sports de combat,**
  - **la participation à des compétitions ou à des essais, même à titre d'amateur, de sports mécaniques terrestres ou nautiques,**
  - **la pratique de sports en qualité de sportif professionnel, y compris les entraînements.**

EXCLUSIONS COMMUNES

- **La perte financière pour toute vente liée à la saisie du bien immobilier par décision de justice.**

Les garanties cesseront d'être acquises si la revente du bien n'est pas intervenue dans les 18 mois qui suivent la date de l'Evénement Générateur.

EXCLUSIONS PROPRES À LA MUTATION PROFESSIONNELLE

La garantie n'est pas acquise pour les activités professionnelles suivantes :
- **Les carrières de la fonction publique y compris les carrières militaires, la gendarmerie nationale, les sapeurs-pompiers, les magistrats et les enseignants.**
- **Les Mutations Professionnelles à une distance inférieure à 100 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et celui de l'habitation principale faisant l'objet de la présente garantie.**
- **L'assurance des résidences secondaires est sans effet.**

DÉCLARATION DE SINISTRE

L'Assuré ou le Bénéficiaire doit déclarer l'Evénement Générateur à l'Assureur dans les 15 jours ouvrés qui suivent la date à laquelle il est connu, ou, en cas d'empêchement, dès qu'il en a connaissance.

La demande d'indemnisation comprendra :

Les justificatifs du prix d'achat du bien immobilier, les justificatifs du prix de revente et la date de revente du bien immobilier ainsi que les justificatifs de la survenance de l'un des faits générateurs ci-dessous énoncés.

EN CAS D'ACCIDENT, la nature, les circonstances, les date et lieu de l'Accident. Les nom et adresse des témoins en indiquant si un procès verbal ou un constat a été établi par la police ou la gendarmerie.

Le certificat médical original mentionnant la nature des blessures de l'Assuré.

Le cas échéant, l'Assuré se soumettra au contrôle du médecin de l'Assureur. Tout refus non justifié de se conformer à ce contrôle après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, entraîne la Déchéance.

En cas de désaccord sur les conclusions du médecin de l'Assureur, chaque partie désigne son médecin.

Si ces médecins ne parviennent pas à un accord, ils s'adjoignent un troisième médecin pour statuer définitivement.

Si l'une des parties ne désigne pas son médecin, ou si les médecins des parties ne s'entendent pas sur la désignation du troisième médecin, la désignation en est faite par le Tribunal de Grande Instance du domicile de l'Assuré.

Chaque partie conserve à sa charge les frais d'intervention du médecin qu'elle a désigné.

L'inobservation de ces dispositions donne la possibilité à l'Assureur, sauf cas fortuit ou de force majeure, de réduire les indemnités en proportion du préjudice que cette inobservation lui aura causé.

EN CAS DE LICENCIEMENT, la photocopie de la carte de Sécurité Sociale, une attestation de l'employeur précisant le licenciement et la date de cessation des fonctions au sein de l'entreprise ainsi que, dès qu'elle est disponible, la preuve de la prise en charge de l'Assuré par les Assedic.

EN CAS DE MUTATION PROFESSIONNELLE pour les Assurés ayant acquis une Habitation Principale, l'attestation de l'employeur ou copie de l'avenant au contrat de travail, précisant le lieu de travail initial et l'adresse du nouveau lieu de travail ainsi que la date d'effet de la nouvelle prise de fonction.

EN CAS DE DIVORCE, une copie certifiée de la décision judiciaire définitive ayant prononcé le Divorce.

EN CAS DE SÉPARATION, pour chaque assuré :
- Les avis d'imposition des 3 années précédant la date d'effet de l'adhésion et témoignant d'une adresse commune,
- Deux justificatifs de domicile

EN CAS DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE CIVIL : une copie de la décision définitive ayant prononcé la vente forcée du bien.

EN CAS DE LIQUIDATION JUDICIAIRE : une copie certifiée de la décision judiciaire définitive ayant prononcé la liquidation judiciaire.

EN CAS DE RÉINTÉGRATION FISCALE : la notification de l'administration fiscale.

L'Assureur se réserve le droit de vérifier auprès du notaire ayant enregistré l'acte de vente ou de tout autre organisme impliqué dans la transaction, les informations indiquées sur le Certificat d'Assurance. L'Assureur se réserve le droit de demander à l'Assuré toutes les autres pièces qu'il jugera utile et nécessaire pour l'instruction du sinistre.

DÉLAIS ET MODALITÉS DE PAIEMENT DES INDEMNITÉS DE SINISTRES :

L'Assureur paiera les indemnités au plus tard dans le mois suivant l'accord mutuel sur la prise en charge et le montant du sinistre.

Toutefois, l'assureur bénéficie d'un droit de préemption soit à son profit, soit au profit de toute personne désignée par lui.

En cas de décès, la perte financière sera réglée au Bénéficiaire ou à défaut au notaire au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la date de réception des pièces justificatives nécessaires à l'instruction du dossier.

Les règlements concernant les sinistres ne seront effectués qu'en FRANCE et en EUROS.

PRESCRIPTION :

Toute action dérivant du présent contrat est prescrite par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance, dans les conditions déterminées par les articles L. 114.1 et L. 114.2 du Code des Assurances.

SANCTIONS EN CAS DE FAUSSE DÉCLARATION :

Toute réticence, fausse déclaration intentionnelle, omission ou inexactitude dans la déclaration du ou des Assurés est sanctionnée même si elle a été sans influence sur le sinistre dans les conditions prévues par les articles L. 113.8 et L. 113.9 du Code des Assurances :
- En cas de mauvaise foi : par la nullité du contrat.
- Si la mauvaise foi n'est pas établie, par une réduction de l'indemnité en fonction des primes payées par rapport aux primes qui auraient été dues si les risques avaient été exactement déclarés.

INFORMATION DE L'ASSURÉ

L'Assuré peut demander communication et rectification de toute information le concernant qui figurerait sur tout fichier à l'usage de l'Assureur. Le droit d'accès et de rectification peut être exercé au siège de l'Assureur. (Loi du 6 janvier 1978).

Conformément à la loi du 4 janvier 1994, ACE Europe précise quels sont les différents moyens d'information dont dispose l'Assuré concernant son contrat d'assurance.

L'Assuré peut appeler ACE Europe au 01 55 91 45 45. En précisant son numéro de contrat, il sera mis en relation avec une personne apte à répondre à sa demande.

En cas de désaccord, l'Assuré écrit à la Direction Clientèle de ACE Europe, Le Colisé, 8, avenue de l'Arche - 92419 COURBEVOIE Cedex, qui étudiera son dossier et lui répondra dans les meilleurs délais.

Si la réponse de ACE Europe ne convient pas à l'Assuré, ACE Europe le met en relation avec le médiateur des Assurances.

L'autorité en charge du contrôle des opérations de ACE Europe est le Financial Services Authority, 25 The North Colonnade, Canary Wharf, Londres, E14 5HS Royaume Uni.

GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS, DÉTÉRIORATIONS, PROTECTION JURIDIQUE ABSENCE DE LOCATAIRE DEMANDE D'ADHÉSION

Lot assuré: N° de lot :
Adresse du bien :

Je soussigné (Assuré-propriétaire) :
Nom(s), Prénom(s) : ……
Date et lieu de naissance : ……
Demeurant à : ……

Demande à adhérer au contrat **DAS / GLI – GRL / LYONNAISE DE GARANTIE N° 070432** (Garantie des loyers impayés, détériorations immobilières, protection juridique et absence de locataire) souscrit par l'administrateur de biens agréé. Ce contrat intègre les mécanismes du dispositif GRL (Garantie des Risques Locatifs).

Raison sociale : **LAFORET IMMOBILIER SARL SODESCO**
Adresse : **36, BOULEVARD KENNEDY**
66100 PERPIGNAN

Date d'effet des garanties : Selon les dispositions prévues aux Conditions Générales SECURISSIMO du Chapitre II article V ainsi que celles prévues aux conditions générales du contrat d'assurance PASS GRL à l'article 7 A et B du Chapitre II. La prise d'effet des garanties reste subordonnée le cas échéant au paiement des primes.
La prise d'effet des garanties reste subordonnée le cas échéant au paiement des primes .

Tableau des garanties :

NATURE DES GARANTIES	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
LOYERS IMPAYES CHARGES ET TAXES CONTENTIEUX GRL COMPRISE	DUREE ILLIMITEE MAXIMUM 80 000 € TTC PAR SINISTRE ET PAR LOT 100 % du loyer charges et taxes	SANS
DETERIORATIONS IMMOBILIERES GRL COMPRISE	9 500 € TTC MAXIMUM PAR SINISTRE ET PAR LOCATAIRE POUR LES LOTS GRL 7 700 € TTC MAXIMUM PAR SINISTRE ET PAR LOCATAIRE (2 mois de loyers charges compris pour remise en état)	SANS
PROTECTION JURIDIQUE	5 000 € TTC MAXIMUM Seuil d'intervention 250 € TTC	SANS
ABSENCE DE LOCATAIRE LOCATIONS SUIVANTES	6 MOIS DE GARANTIE 100 % du loyer hors charges et taxes	1 MOIS Sauf pour les Studios, T1 et t1bis, Franchise de 2 mois de loyers

Je choisis :

❒ **Option 1** : Loyers Impayés, contentieux, détériorations immobilières, protection juridique : **1.90 % TTC (dont 0.25 % de frais de gestion)** du montant du loyer, charges et taxes comprises pour les lots hors GRL ou **1.90 € TTC (dont 0.30 % de frais de gestion)** du montant du loyer, charges et taxes comprises pour les lots en GRL selon conditions du tableau de garanties.

❒ **Option 2** : Option 1 + Absence de locataire – Locations suivantes 6 mois : **3.90 % TTC (dont 0.75 % de frais de gestion)** du montant du loyer, charges et taxes comprises pour les lots hors GRL ou **3.90 % TTC (dont 0.80 % de frais de gestion)** du montant du loyer, charges et taxes comprises pour les lots en GRL.

J'ai pris bonne note que la cotisation d'assurance de cette année sera calculée selon l'option choisie ci-dessus et qu'elle sera débitée sur mes comptes mensuels ou trimestriels.

La présente adhésion est souscrite pour une **durée de 1 an renouvelable par tacite reconduction**.

J'ai noté que la validité de la présente demande d'adhésion est subordonnée à la validité du mandat de gestion donné à l'administrateur de biens souscripteur et que cette demande d'adhésion prendra fin avec la fin du mandat de gestion.

J'ai pris connaissance du résumé des conditions particulières figurant ci-après, des conditions générales CG SÉCURIMMO 11/12/07 – DAS Assurances Mutuelles / LG, et conditions générales du contrat d'assurance PASS-GRL Lyonnaise de Garantie/ DASS assurances, dont je peux, sur simple demande, obtenir les exemplaires auprès de l'administrateur de biens souscripteur.

Fait à ……, le ……/……/…….
Signature de l'assuré

LYONNAISE DE GARANTIE
7, RUE DE LA REPUBLIQUE – BP 1179 – 69202 LYON CEDEX 01
TEL. : 04 78 27 50 50 – FAX : 04 78 27 50 59 – E-MAIL : INFO@LG-NET.COM

RESUME DES GARANTIES
DAS / GLI – GRL / LYONNAISE DE GARANTIE

GARANTIE DES LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYÉS

Garantie des pertes pécuniaires (y compris les frais de contentieux) subies du fait du non-paiement des loyers par le locataire.
Durée de l'indemnisation : sans limitation de durée, du premier terme impayé jusqu'à récupération des locaux.
Paiement des indemnités : Le premier règlement intervient dans les 15 jours qui suivent la réception du dossier de sinistre complet et les règlements suivants interviennent dans les 15 jours de la réception des mises à jour des montants à régler.

GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

Garantie des frais de remise en état des locaux assurés après détériorations imputables au locataire constatées au départ du locataire par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie.
La perte pécuniaire correspond au temps nécessaire à exécution des travaux de remise en état des locaux.
Paiement des indemnités : dans les 15 jours de la réception du dossier de sinistre complet avec l'état définitif des dépenses.

PROTECTION JURIDIQUE

Garantie du propriétaire bailleur contre tout litige lié au contrat de location des locaux assurés.

ABSENCE DE LOCATAIRE

Garantie de la perte financière résultant d'une absence de location d'un lot objet d'un bail d'habitation uniquement.
Paiement des indemnités : Le premier règlement intervient dans les 15 jours qui suivent la réception du dossier de sinistre complet et les règlements suivants interviennent dans les 15 jours de la réception des mises à jour des montants à régler.

AGRÉMENT DU LOCATAIRE

Le gestionnaire doit vérifier la solvabilité du locataire selon les critères prévus aux conditions générales.

MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE

Si pour des raisons de caractère technique, l'Assureur est amené à modifier la cotisation applicable aux risques garantis par le présent contrat, la cotisation sera modifiée à compter de l'échéance annuelle suivante, conformément aux conditions particulières et générales.

EXCLUSIONS

L'Assuré doit se référer aux exclusions prévues aux conditions générales.

JURIS URBA SUD

NICE
12 Av Auber – Le Palais Flora
☎: 04 93.88.61.48 (L.G.)
Fax : 04.93.88.63.13

SERVICE D'URBANISME
Conseil en Urbanisme
D.JACQUET. D.E.S. Droit privé option notariat

ANTIBES
2 Place Général de Gaulle
06600 ANTIBES
☎ : 04.92.90.44.00
Fax : 04.92.90.44.01

OCEANIS DEVELOPPEMENT
SERVICE COMMERCIAL
125 Rue Gilles Martinet
CS 80014
34070 MONTPELLIER

VOS REF :

Antibes, le 01.06.2010

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Durée de validité de ce document : 6 mois.

Propriétaire : SNC LES JARDINS DE BACCHUS
Propriété sise à PEYRESTORTES
21 Boulevard National
Cadastrée : AD 314
Acquéreur : XXXXXXXXXXXXXX

❖ **Situation du bien au regard des plans de prévention de risques naturels prévisibles :**

✓ **Il n'existe pas** de plan de prévention des risques naturels prévisibles sur la commune de PEYRESTORTES, qu'il soit prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation

❖ **Situation du bien au regard des plans de prévention de risques technologiques prévisibles :**

✓ **Il n'existe pas** de plan de prévention des risques technologique prévisible sur la commune de PEYRESTORTES, qu'il soit prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation.

❖ **Situation du bien au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :**

✓ **Ce bien est situé en zone sismique n°1b (sismicité faible).** En cas de construction, le maître d'ouvrage veillera par conséquent à respecter les règles de construction issues des prescriptions de l'arrêté du 29.05.1997 et du décret n° 91-461 du 14.05.1991 modifié par le décret n°2000-892 du 13.09.2000.

JURIS URBA SUD
2 place Général de Gaulle
06600 ANTIBES
Tél. 04 92 90 44 00 - Fax 04 92 90 44 01
SIREN : 349 960 872

Ministère de l'Ecologie
et du Développement Durable

Etat des risques naturels et technologiques

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

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° **494/2006** du **07 Février 2006** modifié le **18.09.09**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal 66600 peyrestortes
21 Boulevard National

Référence cadastrale **AD 314**

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** X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation**	**oui**	**non** X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé**	**oui**	**non** X

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation	**Crue torrentielle**	**Remontée de nappe**
Avalanche	**Mouvement de terrain**	**Sécheresse**
Séisme	**Cyclone**	**Volcan**
Feux de forêt	autre	

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé**	**oui**	**non** X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** *	**oui**	**non** X

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique	**Effet de surpression**	**Effet toxique**

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

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone **Ia** zone **Ib** X zone **II** zone **III** Zone **0**

pièces jointes

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

Extrait de plan cadastral

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - ~~Bailleur~~ Nom prénom
rayer la mention inutile **SNC LES JARDINS DE BACCHUS**

8. Acquéreur – ~~Locataire~~ Nom prénom
rayer la mention inutile **XXXXXXXXXXXXXX**

JURIS URBA SUD
2 Place Général de Gaulle
06600 ANTIBES
Tél. 04 92 90 44 00 - Fax 04 92 90 44 01
SIREN : 349 960 872

9. Date **à** **ANTIBES** **le** **01.06.2010**

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

Département :
PYRÉNÉES-ORIENTALES

Commune :
PEYRESTORTES

Section : AD

Échelle d'origine : 1/1000

Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/11/2009
(fuseau horaire de Paris)

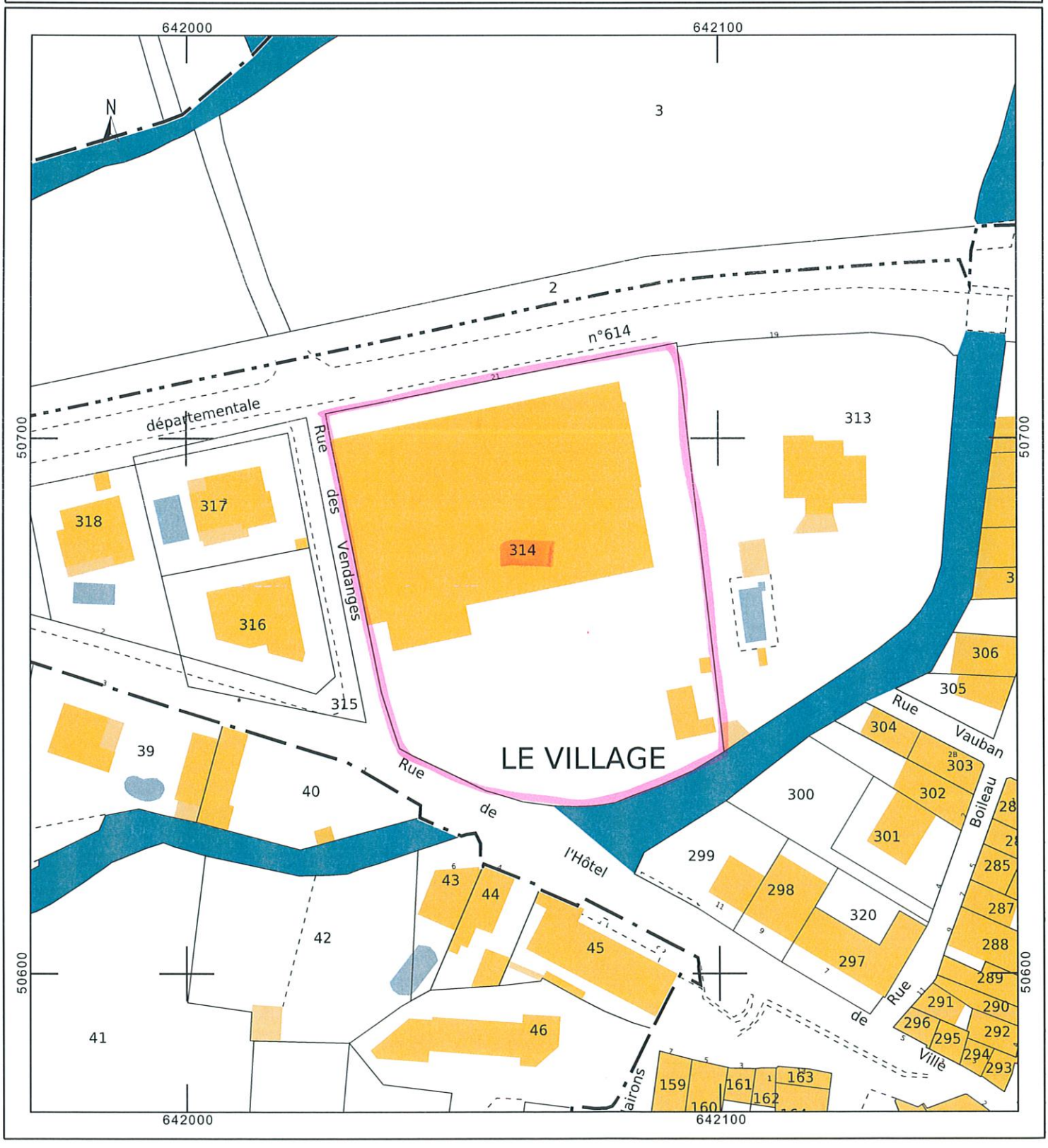
©2007 Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :

Cet extrait de plan vous est délivré par :



LES JARDINS DE BACCHUS

LA FICHE ADMINISTRATIVE

PROGRAMME	**LES JARDINS DE BACCHUS**
ADRESSE DE L'OPERATION	21 bd National 66600 PEYRESTORTES
NOTAIRE	Maître BONNAFOUS 25 avenue Georges Clémenceau 66400 CERET Tel : 04.68.87.10.41
AGENCE IMMOBILIERE	LAFORET IMMOBILIER 1 rue de la République 66000 PERPIGNAN
LES CARACTERISTIQUES	Fiscalité : SCELLIER Livraison : 4° trimestre 2010
REFERENCES CADASTRALES	ADN 314
DESCRIPTION DE LA RESIDENCE	Nombre de bâtiments : 4 Nombre de logements : 48

Fiche D'Etat Civil - Selectys

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

Mariage et régime Matrimonial :

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

Modification du régime Matrimonial :

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

Acquéreur(s)

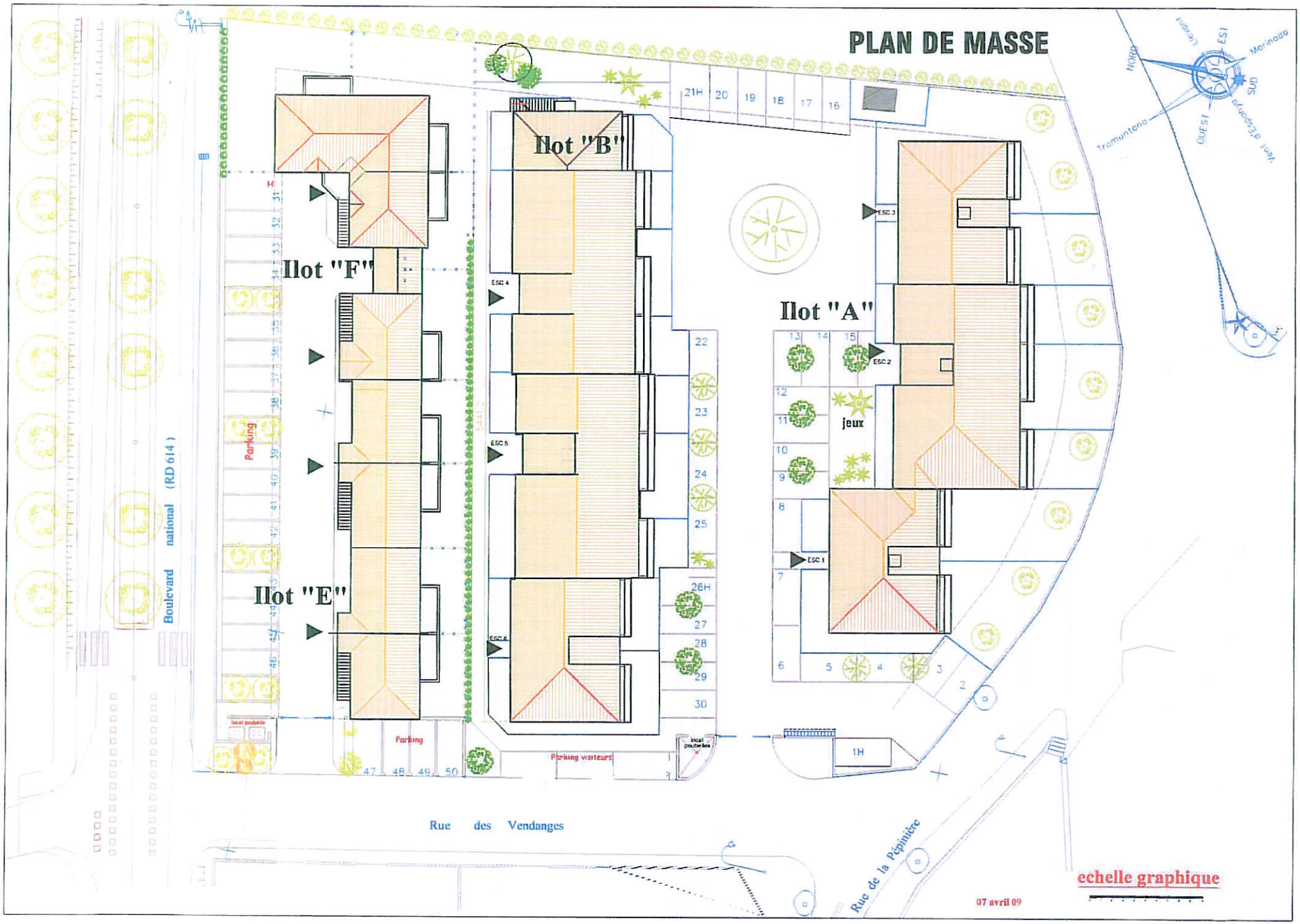
En cas d'achat en société :
Nom de la Société : ……..…… Forme : ……..……
Existence : Statuts faits (2) - A faire

Réalisation de la vente :

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

(1) Pour les nationalités étrangères, merci de fournir une copie de la carte de séjour ou de résident
(2) Merci de fournir une copie du (des) documents

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


PLAN DE MASSE
Ilot "B"
Ilot "F"
Ilot "E"
Ilot "A"
jeux
Parking
Parking visiteurs
Boulevard national (RD 614)
Rue des Vendanges
Rue de la Pépinière
NORD
EST
SUD
OUEST
Tramuntana
Marinada
Vent d'Espanya
echelle graphique
07 avril 09