

CONTRAT DE RESERVATION

CONDITIONS PARTICULIERES DU CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Résidence "Les Templiers"

1 La Société de Promotion (également ci-après dénommé(e) « le vendeur » ou « le réservant »)

La société dénommée **SCI Les Templiers**, société civile de construction de vente, dont le siège social est à 12 bis rue de la Coquille, 34500 Béziers France, immatriculée au RCS de Béziers sous le n°500 474 283, ici représentée par la SARL Garrigae Développement, son gérant, elle-même représentée par Monsieur Miguel ESPADA, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ou toute personne dûment habilitée par lui.

2 Le Client (ci-après dénommé(e) « l'acquéreur » ou « le réservataire »)

Le Client

(Nom et Prénoms dans l'ordre de l'état civil)

Profession :

Demeurant à :

Téléphone Domicile :

Téléphone Bureau :

Téléphone mobile :

Email personnel :

Email prof. :

Né(e) le :

A :

Statut Civil:

Date de mariage:

Lieu de mariage :

Nom de l'époux(se) :

Contrat de mariage: oui non

Reçu par Maître : _____

Notaire à : _____

Le Co-Client

(Nom et Prénoms dans l'ordre de l'état civil)

Profession :

Demeurant à :

Téléphone Domicile :

Téléphone Bureau :

Téléphone mobile :

Email personnel :

Email prof. :

Né(e) le :

A :

Statut Civil:

Date de mariage:

Lieu de mariage :

Nom de l'époux(se) :

Contrat de mariage: oui non

Reçu par Maître : _____

Notaire à : _____

3. Statut juridique Co-propriété

Paraphe

11 Le dépôt de garantie

Montant en euros T.T.C. : €
(euros)

Payé par virement à :

Banque : Trésorerie Générale Carcassonne
A l'ordre de : S.C.P. Alain BENEDETTI et Stéphane
GROSJEAN, Notaires associés
IBAN : FR90 4003 1000 0100 0016 6771 X48
SWIFT : CDCG FR PP XXX
Référence: LT _____

Ou par chèque d'un compte bancaire domicilié en France

12 L'achèvement des travaux

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est fixée durant le 4^{ème} trimestre 2011.

13 Promesse de bail commercial

Le Client promet de donner à bail commercial à Garrigae Hotels & Resorts ou toute filiale du Groupe Garrigae, comme condition essentielle du présent contrat, les biens immobiliers meublés ainsi acquis, au plus tard au moment de la signature de l'acte authentique, selon les modalités annexées aux présentes, et à défaut, le Promoteur gardera le dépôt de garantie.

Le Client reconnaît avoir pris connaissance du projet de bail commercial par les conditions des formules ci-jointes, et les accepter.

FAIT EN 3 EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Dont :

- Un premier non signé par la Société de Promotion remis au Client dès la signature,
- Un deuxième devant être notifié par la Société de Promotion au Client après signature et par courrier recommandé avec accusé de réception,
- Un troisième étant conservé par la Société de Promotion.

A _____

Le _____

A : BEZIERS

Le _____

Le Client

Le Co-Client

--	--

La Société de Promotion

--

--

Paraphe

CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION

ENTRE
La "Société de Promotion" visée à l'article 1 des conditions particulières et dénommée dans le corps des présentes "la Société de Promotion" (aussi dénommée le "réservant" au sens de la loi).

ET
Le Client, identifié à l'article 2 des conditions particulières et dénommé dans le corps des présentes "le client".

IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

La Société de Promotion envisage la construction d'un ensemble immobilier conformément au permis de construire, le tout tel que défini à l'article 3 des conditions particulières.

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu selon le statut juridique défini à l'article 3 des conditions particulières.

I OBJET

Par le présent contrat, la Société de Promotion s'engage à réserver au Client les locaux désignés à l'article 5 des conditions particulières, en leur état futur d'achèvement, en contrepartie d'un dépôt de garantie, le tout dans les formes prévues à l'article 1601.3 du Code Civil.

La consistance et la situation du ou des locaux résultent des plans annexés et la qualité de la construction de la notice du descriptif technique également annexée au présent contrat et signés par les parties, dont le Client reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Le plan du lot réservé portant l'indication de sa surface totale est annexé aux présentes après visa des parties. Il est convenu que des différences d'un maximum de 5% des côtes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

Il est précisé que la représentation graphique du projet immobilier pouvant figurer sur les plans ci annexés ainsi que sur tous documents commerciaux, tout particulièrement les effets de reliefs, les mises en place de végétaux, l'intégration dans l'environnement... n'ont aucun caractère contractuel.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ces documents, sous réserve toutefois des aménagements de détail qu'il sera nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

La Société de Promotion se réserve le droit, conformément à la loi, de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur ou de qualité égale.

II PRIX

II-a) Prix de Vente

Le prix de vente consenti et accepté par les parties est fixé à l'article 6 des conditions particulières.

Ce prix s'entend T.V.A. comprise au taux en vigueur au jour de la signature du présent contrat. Il est bien entendu que dans le cas où le taux de TVA serait modifié, le prix de vente subirait automatiquement l'incidence de cette modification.

Le prix ci-dessus fixé est ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est signé par le client dans les délais indiqués aux conditions particulières.

II-b) Modalités de paiement

Le prix de vente de la partie immobilière et mobilière sera payable en fonction de l'avancement des travaux, sur appels de fonds de la Société de Promotion dans les conditions fixées à l'article 7 des conditions particulières.

Conformément aux dispositions de l'article R.261.14 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute somme devenue exigible et non réglée dans un délai de dix jours à compter de la demande qui sera faite au client, sera passible d'une pénalité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

III LE FINANCEMENT

Le client indique que pour financer son acquisition, il sollicitera ou non un ou plusieurs prêts répondant aux conditions fixées à l'article 8 des conditions particulières.

Paraphe

IV GARANTIE D'ACHEVEMENT ET ASSURANCES

Lors de la réitération des présentes par acte authentique, la Société de Promotion devra justifier au client de l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par l'article 22 du décret numéro 67.1166 du 22 décembre 1967 et en outre des assurances dommages-ouvrage et responsabilité décennale relatives à la présente opération le tout conformément à la loi.

V DELAI DE REALISATION DE LA VENTE

Préalablement à la signature de l'acte authentique, la Société de Promotion notifiera ou fera notifier par le notaire de l'opération au Client, en lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de vente.

A défaut de signature de l'acte authentique dans le délai indiquée à l'article 9, le vendeur reprendra de plein droit la totale propriété sur le bien vendu ; c'est-à-dire le bien sera à nouveau libre à la vente, le présent contrat de réservation sera caduc du seul fait de l'expiration de ce délai, et le vendeur conservera le dépôt de garantie à titre de dommages et intérêts.

VI DEPOT DE GARANTIE

En contre partie de la réservation, le client verse à titre de dépôt de garantie à la signature des présentes, la somme mentionnée à l'article 7 et 10 des conditions particulières.

Ce dépôt de garantie sera versé au compte spécial (Client) ouvert au nom de la Société de Promotion dans les livres de la banque ou du notaire désigné à l'article 10 des conditions particulières et sera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente, conformément à l'article L.261.15 du Code de la Construction et de l'Habitation, ou sa restitution au Client, ou son attribution à la Société de Promotion.

Ce dépôt de garantie peut également être remis au Notaire par chèque bancaire.

VII SORT DU DEPOT DE GARANTIE

VII-a) Imputation du dépôt de garantie

En cas de réalisation de la vente, le dépôt de garantie s'imputera sur le premier appel de fonds à verser par le client, ou sera restitué au Client, s'il en fait la demande.

VII-b) Restitution du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera restitué au Client par le Notaire dans le délai de trois mois de la demande :

- 1 : dans les cas prévus à l'article R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- 2 : si le client n'a pas obtenu le ou les prêts bancaires qu'il entendait solliciter, selon les détails donnés dans la section 8 des Conditions particulières ;
- 3 : si le permis de construire l'ensemble immobilier ou ses modificatifs est (sont) refusé(s) ou fait (font) l'objet d'un recours administratif ou contentieux de tiers et plus généralement si la réalisation du projet immobilier est empêchée par tout problème administratif quelconque.

La Société de Promotion s'oblige enfin à restituer le dépôt de garantie, sans retenue ni pénalité, dans l'hypothèse où il notifierait au Client, son intention de ne pas réaliser l'opération immobilière projetée (et sans que ceci puisse entraîner une quelconque demande d'indemnité de part ni d'autre).

VII-c) Acquisition du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera acquis à la Société de Promotion :

- 1 : en cas de non réalisation de la vente pour tout autre cas que ceux visés à l'article VII-b) qui précède, et notamment faute par le Client d'avoir signé l'acte de vente dans le délai stipulé à l'article 9 des conditions particulières, et sauf prorogation dûment acceptée par la Société de Promotion, le défaut de régularisation de l'acte au jour et heure indiqués par nouvelle lettre recommandée AR devant le notaire désigné, rendra au réservant sa pleine et entière liberté,
- 2 : si le défaut d'obtention du prêt (des prêts) résulte de la faute du Client (notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou s'il a refusé, sans motif légitime, l'offre reçue), le dépôt de garantie restera entièrement acquis à la Société de Promotion en application de l'article 1178 du Code Civil suivant lequel « la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

Paraphe

VIII DELAI PREVISIONNEL D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

La Société de Promotion s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les locaux réservés soient achevés au sens de l'article R.261.1 du Code de la Construction et de l'Habitation au plus tard au délai stipulé à l'article 12 des conditions particulières.

Toutefois, ce délai pourra être, le cas échéant, majoré pour causes légitimes et notamment d'intempéries, grève, défaillance d'entreprises, fouilles archéologiques ou encore en cas de force majeure ou de toute autre cause légitime de suspension de délai.

Les parties communes pourront être achevées dans un délai supplémentaire de 6 mois à compter de l'achèvement des parties privatives sans remettre en cause la prise d'effet du bail commercial. En outre, dans le cas de construction par tranches, l'achèvement de l'ensemble composant le programme n'étant pas simultané, le client devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement du programme.

IX MISE A DISPOSITION DES BIENS

Le client pourra prendre possession des biens qu'il aura acquis après la remise des clés et paiement intégral du prix de vente.

X BAIL COMMERCIAL

Le Client déclare qu'il destine les locaux objets des présentes à la location par bail commercial au profit de la société désignée à l'article 13 des conditions particulières, qui gèrera et exploitera la résidence dans lesquels ils sont situés, de telle manière que le bail soit assujéti à la T.V.A. en vertu des dispositions de l'article 261-D-4^c) du Code général des impôts.

La Société de Promotion informe le Client des dispositions suivantes :

Application du statut des baux commerciaux :

Le Client déclare être informé que ce bail est soumis aux dispositions du décret n°53-960 du 30 Septembre 1953 sur les baux commerciaux (codifié sous les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce) et confère au locataire le droit au renouvellement à la fin du bail, sauf règlement d'une indemnité d'éviction.

Indemnité d'éviction :

L'alinéa 1er de l'article L.145-14 du Code de commerce dispose qu'en fin de bail, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail, mais que, toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé (le gestionnaire exploitant la résidence) une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Calcul de l'indemnité d'éviction :

L'alinéa 2 de l'article L.145-14 du Code de commerce définit les règles de fixation de ce préjudice en disposant que l'indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

XI RENONCIATION - RETRACTATION - ANNULATION

Le Client peut se rétracter et annuler son engagement depuis la signature du présent contrat jusqu'à l'expiration du délai de sept jours, décompté à partir du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception, par laquelle la Société de Promotion lui notifiera le présent contrat signé par son représentant légal.

La renonciation doit être notifiée par le Client par lettre recommandée avec avis de réception, le cas échéant au moyen du formulaire de rétractation détachable joint au présent contrat.

XII LE RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

Conformément à la loi du 13 juillet 1979 codifiée sous le livre III du titre II du Code de la Consommation, le contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts bancaires sollicités par le client. En vertu de l'article R.261.27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont reproduits en fin des présentes, pour l'information du client, les articles R.261.28 à R.261.30 du même Code.

XIII ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES - REGLEMENTATION GENERALE

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, dans le cas où les biens objets des présentes sont situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, un état des risques naturels et technologiques établi à partir des informations mises à disposition par le préfet est annexé aux présentes.

Paraphe

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

XIV FRAIS

Les frais, droits et émoluments de l'acte authentique d'acquisition et ceux relatifs au prêt que le Client entend solliciter pour financer tout ou partie de la présente acquisition, ainsi que la quote-part forfaitaire des frais de notification et des frais des documents contractuels (plans, cahier des charges de l'ensemble immobilier, statuts de l'association syndicale, dépôt de pièces-cahier des charges des ventes, etc.) seront à la charge :

- du Client, si la case « commercial » a été cochée à l'article 6.
- de la Société de Promotion, si la case « packagé ou "acte en mains" » a été cochée à l'article 6.

Le versement de ces sommes sera fait directement entre les mains du notaire chargé de la rédaction des actes.

XV ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, à savoir: la Société de Promotion, en son siège social et le Client, en son domicile.

XVI ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour les litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent contrat, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

FAIT EN 3 EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Dont :

- Un premier non signé par la Société de Promotion remis au Client dès la signature,
- Un deuxième devant être notifié par la Société de Promotion au Client après signature et par courrier recommandé avec accusé de réception,
- Un troisième étant conservé par la Société de Promotion.

A _____

Le _____

A : BEZIERS

Le _____

Le Client

Le Co-Client

--	--

La Société de Promotion

--

--

Paraphe

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 oeuvre 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 dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Paraphe

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. »

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. »

Articles L121-23 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 :

1° Noms du fournisseur et du démarcheur ;

2° Adresse du fournisseur ;

3° Adresse du lieu de conclusion du contrat ;

4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ;

5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de services ;

6° 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 ;

7° 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. »

Articles L121-24 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 en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

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

Articles L121-25 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 conclus dans les conditions prévues à l'article L. 121-27. »

Articles L121-26 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 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.

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.

En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. »

TVA et Résidence de services :

Les locations de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée.

Toutefois cette exonération comporte des exceptions notamment en ce qui concerne les résidences services, en vertu de l'article 261-D-4° du Code Général des Impôts ci-après littéralement rapportées :

« 4° Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation.

Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :

a. Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant qui a souscrit un

Paraphe

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat ;

b. Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

c. Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées aux a ou b, à l'exclusion de celles consenties à l'exploitant d'un établissement mentionné à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation dont l'activité n'ouvre pas droit à déduction.

d. Aux prestations d'hébergement fournies dans les villages résidentiels de tourisme, lorsque ces derniers sont destinés à l'hébergement des touristes et qu'ils sont loués par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

En conséquence de quoi les locations de locaux nus, meubles ou garnis, consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement soumis à la TVA sont elles-mêmes soumises à la TVA si le bail conclu entre le bailleur et l'exploitant est un bail commercial, ceci conformément aux dispositions des 260-D et 261-D-4° du Code Général des impôts.

A ce sujet, le Client déclare qu'il s'est engagé, aux termes d'un bail commercial, à consentir à la location des locaux objets des présentes à un exploitant d'établissement d'hébergement.

Ledit établissement devant offrir en plus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes: la distribution de petits déjeuners, le nettoyage régulier des locaux communs et privés, la fourniture du linge de maison et la réception de la clientèle.

Le Client étant de plein droit assujéti à la TVA sur les locations de biens acquis en vertu des dispositions de l'article 261-D-4° du Code Général des impôts, s'oblige à effectuer la demande du remboursement du crédit de TVA conformément aux règles prévues aux articles et à renoncer à la franchise nouvelle de base prévue à l'article 293B du Code Général des Impôts.



FACULTE DE RENONCIATION ET DE RETRACTATION (coupon détachable)

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

-L'article L121-25 du Code de la Consommation, prévoyant un délai de rétractation de sept jours, lorsque le contrat est conclu à domicile

-L'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en vertu duquel, pendant le délai sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre me notifiant l'acte, une faculté de rétractation m'est offerte.

Je soussigné.....

Demeurant

Réservataire du(es) lot(s) n° de la résidence déclare ne par vouloir

donner suite au contrat de réservation du bien ci-dessus, en date du

Fait à Le

Paraphe

LES TEMPLIERS
CONTRAT DE RESERVATION

AUTORISATION DE DEBLOCAGE DES FONDS

Je (nous) à soussigné(e)s) :

acquéreur d'un logement dans le programme situé à

autorise par la présente, l'organisme qui finance mon(notre) acquisition à débloquer directement à la **SCI Les Templiers**, les sommes nécessaires au fur et à mesure des appels de fonds correspondant à l'avancement des travaux.

Ces appels de fonds seront réalisés comme suit, pour la partie Immobilière:

Epoque d'exigibilité du prix	Pourcentage exigible du prix	Montant cumulés
A la signature du contrat	2 %	2 %
A l'ouverture de chantier	28 %	30 %
A l'achèvement des fondations	5 %	35 %
Aux murs en élévation	30 %	65 %
A la mise hors d'eau	5 %	70 %
A la mise hors d'air	13,61 %	83,61 %
A la pose des cloisons	6,39 %	90 %
A l'achèvement des travaux	5 %	95 %
A la livraison des locaux	5 %	100 %

Etant observé sur toutes les sommes s'entendent toutes taxes comprises.

Fait à _____

Le _____

Le Client

Le Co-Client

--	--

Paraphe

POUVOIR POUR LA PRISE EN CHARGE DE LA LIVRAISON

M / Mme / Mlle,

s'engage à donner pouvoir pour la livraison de son logement au gestionnaire ou à toute autre société qu'il lui plaira de substituer, spécialisée dans l'expertise en bâtiment.

Ce pouvoir sera joint à la convocation en vue de la livraison dudit logement.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Fait à _____

Le _____

Le Client

Le Co-Client

--	--

--

Paraphe

LISTE DE MOBILIER			
Suivant projet décoratif. Le mobilier peut être sensiblement modifié suivant les besoins de gestion.			
	P1	P2	P3
Coin cuisine :			
réfrigérateur.	1	1	1
plaque de cuisson.	1	1	1
assortiment d'ustensiles de cuisine.	1	1	1
ensemble vaisselle et couverts.	1	1	1
ensemble d'appareils électroménagers	1	1	1
Coin repas :			
table	1	1	1
Chaises	2	4	4
Séjour :			
canapé deux places.	1		
Canapé-lit 3 places		1	
canapé ou canapé-lit 3 places.			1
Fauteuils		1	1
table basse.	1	1	1
téléviseur écran plat.	1	1	1
baladeur numérique iPod et station d'accueil	1	1	1
Lecteur DVD	1	1	1
Coin Chambre			
grand lit	1		
tables de chevet	2		
Chambre 1 :			
grand lit		1	1
tables de chevet		2	2
Chambre 2 :			
grand lit ou 2 lits simples			1
tables de chevet.			2
1 chaise.			1
Salle de bain (par salle de bain)			
miroir.	1	1	1
sèche cheveux.	1	1	1
ensemble porte papier, porte serviettes	1	1	1
Divers :			
Eclairage (appliques lumineuses, lampe ou lustrerie), éléments décoratifs, rideaux et tringlerie, jeté de lit, suivant projet décorateur.	1	1	1
Terrasse jardin			
Mobilier de jardin	1	1	1

Paraphe

OPTION 1 – GARRIGAE PREMIUM

OPTION 1 – PURE INVESTMENT

MODALITE DE LOCATION

LEASE TERMS

Comme indiqué à l'article 13 du contrat de réservation ci-joint, les locaux acquis par le bénéficiaire seront loués meublés et aménagés à la SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS, aux termes d'un bail répondant aux conditions de l'article 261 D-4 du CGI, et dont les modalités essentielles sont précisées ci-après :

As stated in article 13 of the enclosed reservation agreement, the premises acquired by the beneficiary shall be leased furnished and fitted to SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS under a lease agreement meeting the terms of article 261 D-4 of the General Tax Code, the essential requirements of which are specified below:

1 Durée du bail :

La date de prise d'effet de bail est fixée au jour suivant la date livraison au Bailleur par le Vendeur de locaux à 00 h 00, ou à la date de signature du bail si celle-ci intervient postérieurement à cette date.

La durée du bail est fixé à neuf ans ferme sans possibilité de résiliation triennale; elle sera augmentée du nombre des jours courant depuis sa date de prise d'effet jusqu'au 31 décembre de la même année.

A l'issue du bail, Garrigae devra faire part au Client de son intention de renouveler le bail dans les six derniers mois du contrat de bail par acte d'huissier. Il pourra au contraire délivrer congé au moins six mois à l'avance par acte d'huissier. Dans l'absence de l'un ou de l'autre, le bail sera tacitement reconduit pour une période de 1 an.

2 Loyer :

Le loyer en numéraire HT, fixé à 4,5% du prix d'acquisition HT (ce qui correspond à environ 4,75% TTC).

Les loyers seront payés à terme échu par le preneur trimestriellement au BAILLEUR au plus tard le 10 du mois suivant l'échéance trimestrielle.

Pour la première période, le loyer sera calculé au prorata temporis.

Il sera révisé tous les trois ans en fonction de la moyenne des trois années de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE et plafonné à 2 % par an.

3 Charges :

Le Client restera redevable de tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire.

1 Term of the lease:

The lease shall come into effect the day following deliver to the Lessor by the seller of the property at 00h00, or on the day of signature of the lease, should it take place after delivery.

The term of the lease is set at nine years firm with the possibility of termination every 3 years. It shall be increased by the number of days from its effective date up to 31 December of the same year.

At least six months prior to the end of the lease, Garrigae shall inform the Client as to whether or not it intends to renew the lease in a document served by a bailiff. Failing this, the lease will be renewed for a period of one year by tacit agreement.

2 Rent:

The rent in cash, exclusive of taxes is fixed at 4.5% of the purchase price exclusive of taxes (which corresponds to approximately 4.75% incl. VAT).

The rent shall be paid in arrears every quarter by the lessee to the lessor, no later than on the 10th of the month following the quarterly term.

The rent for the first period shall be prorated with the time.

It shall be revised every three years according to the three-year average of the rent reference index published by INSEE, subject to an upper limit of 2% per year.

3 Costs:

The Customer shall pay all the taxes normally due from the owner.

Parafe/Initial In Box (All Parties)

OPTION 2 – GARRIGAE PLAISIR

OPTION 2 – PLEASURE INVESTMENT

MODALITE DE LOCATION

LEASE TERMS

Comme indiqué à l'article 13 du contrat de réservation ci-joint, les locaux acquis par le bénéficiaire seront loués meublés et aménagés à la SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS, aux termes d'un bail répondant aux conditions de l'article 261 D-4 du CGI, et dont les modalités essentielles sont précisées ci-après :

As stated in article 13 of the enclosed reservation agreement, the premises acquired by the beneficiary shall be leased furnished and fitted to SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS under a lease agreement meeting the terms of article 261 D-4 of the General Tax Code, the essential requirements of which are specified below:

1 Durée du bail :

La date de prise d'effet de bail est fixée au jour suivant la date livraison au Bailleur par le Vendeur de locaux à 00 h 00, ou à la date de signature du bail si celle-ci intervient postérieurement à cette date.

1 Term of the lease:

The lease shall come into effect the day following deliver to the Lessor by the seller of the property at 00h00, or on the day of signature of the lease, should it take place after delivery.

La durée du bail est fixé à neuf ans ferme sans possibilité de résiliation triennale; elle sera augmentée du nombre des jours courant depuis sa date de prise d'effet jusqu'au 31 décembre de la même année.

The term of the lease is set at nine years firm with the possibility of termination every 3 years. It shall be increased by the number of days from its effective date up to 31 December of the same year.

A l'issue du bail, Garrigae devra faire part au Client de son intention de renouveler le bail dans les six derniers mois du contrat de bail par acte d'huissier. Il pourra au contraire délivrer congé au moins six mois à l'avance par acte d'huissier. Dans l'absence de l'un ou de l'autre, le bail sera tacitement reconduit pour une période de 1 an.

At least six months prior to the end of the lease, Garrigae shall inform the Client as to whether or not it intends to renew the lease in a document served by a bailiff. Failing this, the lease will be renewed for a period of one year by tacit agreement.

2 Loyer :

2 Rent:

2.1 Le loyer en numéraire HT, fixé à 3,1 % du prix d'acquisition HT (ce qui correspond à environ 3,27% TTC).

2.1 The rent in cash, exclusive of taxes is fixed at 3.1% of the purchase price exclusive of taxes (which corresponds to approximately 3.27% incl. VAT).

Les loyers seront payés à terme échu par le preneur trimestriellement au BAILLEUR au plus tard le 10 du mois suivant l'échéance trimestrielle.

The rent shall be paid in arrears every quarter by the lessee to the lessor, no later than on the 10th of the month following the quarterly term.

Pour la première période, le loyer sera calculé au prorata temporis.

The rent for the first period shall be prorated with the time.

Cette partie du loyer sera révisée tous les trois ans en fonction de la moyenne des trois années de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE et plafonné à 2 % par an.

This part of the rent shall be revised every three years according to the three-year average of the rent reference index published by INSEE, subject to an upper limit of 2% per year.

2.2 Le loyer en nature, équivalent à 2,1% TTC du prix d'acquisition HT de l'immobilier consistant en la mise à disposition du BAILLEUR d'un « budget vacances » qui sera utilisé exclusivement à l'exercice par le Bailleur d'un droit à mise à disposition d'un hébergement pour l'utilisation de ses séjours, selon conditions.

2.2 The rent in kind, equivalent to 2.1% inclusive of VAT of the acquisition price of the apartment exclusive of taxes, shall be made available to the lessor as a personal use credit that can be used by the lessor in exchange for accommodations during a visit, as per conditions.

Parafa/Initial In Box (All Parties)

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

Le loyer en nature ne pourra être utilisé entre le premier samedi de Juillet et le troisième samedi d'août.

La non-utilisation partielle ou totale du Budget Vacances annuel ne donnera lieu à aucune indemnité. L'excédent non utilisé ne sera pas reporté sur l'année suivante.

Cette partie du loyer sera révisée tous les trois ans en fonction de la moyenne des trois années de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE et plafonné à 2 % par an.

3 Charges :

Le Client restera redevable de tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire.

The rent in kind may not be used between the first Saturday in July and the third Saturday in August.

Failure to use any part of the yearly personal use credit shall not give rise to any compensation. The unused surplus shall not be carried forward into the next year.

This part of the rent shall be revised every three years according to the three-year average of the rent reference index published by INSEE, subject to an upper limit of 2% per year.

3 Costs:

The Customer shall pay all the taxes normally due from the owner.

Parafe/Initial In Box (All Parties)

OPTION 3 – GARRIGAE LOISIR

OPTION 3 – LEISURE INVESTMENT

MODALITE DE LOCATION

LEASE TERMS

Comme indiqué à l'article 13 du contrat de réservation ci-joint, les locaux acquis par le bénéficiaire seront loués meublés et aménagés à la SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS, aux termes d'un bail répondant aux conditions de l'article 261 D-4 du Code Général des Impôts, et dont les modalités essentielles sont précisées ci-après :

As stated in article 13 of the enclosed reservation agreement, the premises acquired by the beneficiary shall be leased furnished and fitted to SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS under a lease agreement meeting the terms of article 261 D-4 of the General Tax Code, the essential requirements of which are specified below:

1 Durée du bail :

La date de prise d'effet de bail est fixée au jour suivant la date livraison au Bailleur par le Vendeur de locaux à 00 h 00, ou à la date de signature du bail si celle-ci intervient postérieurement à cette date.

1 Term of the lease:

The lease shall come into effect the day following deliver to the Lessor by the seller of the property at 00h00, or on the day of signature of the lease, should it take place after delivery.

La durée du bail est fixé à neuf ans ferme sans possibilité de résiliation triennale; elle sera augmentée du nombre des jours courant depuis sa date de prise d'effet jusqu'au 31 décembre de la même année.

The term of the lease is set at nine years firm with the possibility of termination every 3 years. It shall be increased by the number of days from its effective date up to 31 December of the same year.

A l'issue du bail, Garrigae devra faire part au Client de son intention de renouveler le bail dans les six derniers mois du contrat de bail par acte d'huissier. Il pourra au contraire délivrer congé au moins six mois à l'avance par acte d'huissier. Dans l'absence de l'un ou de l'autre, le bail sera tacitement reconduit pour une période de 1 an.

At least six months prior to the end of the lease, Garrigae shall inform the Client as to whether or not it intends to renew the lease in a document served by a bailiff. Failing this, the lease will be renewed for a period of one year by tacit agreement.

2 Loyer :

2 Rent:

2.1 Le loyer en numéraire HT, fixé à 2.4 % du prix d'acquisition HT (ce qui correspond à environ 2.53% TTC).

2.1 The rent in cash, exclusive of VAT is 2.4 % of the purchase price, excluding VAT (which corresponds to approximately 2.53% including VAT).

Les loyers seront payés à terme échu par le preneur trimestriellement au BAILLEUR au plus tard le 10 du mois suivant l'échéance trimestrielle.

The rent shall be paid in arrears every quarter by the lessee to the lessor, no later than on the 10th of the month following the quarterly term.

Pour la première période, le loyer sera calculé au prorata temporis.

The rent for the first period shall be prorated with the time.

Cette partie du loyer sera révisée tous les trois ans en fonction de la moyenne des trois années de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE et plafonné à 2 % par an.

This part of the rent shall be revised every three years according to the three-year average of the rent reference index published by INSEE, subject to an upper limit of 2% per year.

2.2 Le loyer en nature, équivalent à 3,1% TTC du prix d'acquisition HT de l'immobilier consistant en la mise à disposition du BAILLEUR d'un « budget vacances » qui sera utilisé exclusivement à l'exercice par le Bailleur d'un droit à mise à disposition d'un hébergement pour l'utilisation de ses séjours, selon conditions.

2.3 The rent in kind, equivalent to 3.1% inclusive of VAT of the acquisition price of the apartment exclusive of taxes, shall be made available to the lessor as a personal use credit that can be used by the lessor in exchange for accommodations during a visit, as per conditions.

Le loyer en nature pourra être utilisé à tout moment de l'année, avec un maximum de deux semaines pendant les mois de juillet et août.

The rent in kind may be used any time of the year, subject to a maximum of two weeks during July and August.

La non utilisation partielle ou totale du Budget Vacances annuel ne donnera lieu à aucune indemnité. L'excédent non utilisé ne sera pas reporté sur l'année suivante.

Failure to use any part of the yearly personal use credit shall not give rise to any compensation. The unused surplus shall not be carried forward into the next year.

Parafe/Initial In Box (All Parties)

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

Cette partie du loyer sera révisée tous les trois ans en fonction de la moyenne des trois années de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE et plafonné à 2 % par an.

This part of the rent shall be revised every three years according to the three-year average of the rent reference index published by INSEE, subject to an upper limit of 2% per year.

3 Charges

Le Client restera redevable de tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire.

3 Costs:

The Customer shall pay all the taxes normally due from the owner.

Parafe/Initial In Box (All Parties)

OPTION 4 – GARRIGAE LIBERTE PLUS

OPTION 4 – HOME FROM HOME

MODALITE DE LOCATION

LEASE TERMS

Comme indiqué à l'article 13 du contrat de réservation ci-joint, les locaux acquis par le bénéficiaire seront loués meublés et aménagés à la SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS, aux termes d'un bail répondant aux conditions de l'article 261 D-4 du CGI, et dont les modalités essentielles sont précisées ci-après :

As stated in article 13 of the enclosed reservation agreement, the premises acquired by the beneficiary shall be leased furnished and fitted to SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS under a lease agreement meeting the terms of article 261 D-4 of the General Tax Code, the essential requirements of which are specified below:

1 Durée du bail :

La date de prise d'effet de bail est fixée au jour suivant la date livraison au Bailleur par le Vendeur de locaux à 00 h 00, ou à la date de signature du bail si celle-ci intervient postérieurement à cette date.

1 Term of the lease:

The lease shall come into effect the day following deliver to the Lessor by the seller of the property at 00h00, or on the day of signature of the lease, should it take place after delivery.

La durée du bail est fixé à neuf ans ferme sans possibilité de résiliation triennale; elle sera augmentée du nombre des jours courant depuis sa date de prise d'effet jusqu'au 31 décembre de la même année.

The term of the lease is set at nine years firm with the possibility of termination every 3 years. It shall be increased by the number of days from its effective date up to 31 December of the same year.

A l'issue du bail, Garrigae devra faire part au Client de son intention de renouveler le bail dans les six derniers mois du contrat de bail par acte d'huissier. Il pourra au contraire délivrer congé au moins six mois à l'avance par acte d'huissier. Dans l'absence de l'un ou de l'autre, le bail sera tacitement reconduit pour une période de 1 an.

At least six months prior to the end of the lease, Garrigae shall inform the Client as to whether or not it intends to renew the lease in a document served by a bailiff. Failing this, the lease will be renewed for a period of one year by tacit agreement.

2 Loyer :

2 Rent:

2-1 Droit d'occupation :

Le bailleur se réservera le droit d'habiter le logement au plus 182 jours dans l'année.

2-1 Occupancy right:

The lessor reserves the right to occupy the dwelling for no more than 182 days in the year.

2-2 Loyer en numéraire :

Pour le surplus, il confiera la location à Garrigae Hôtel & Resorts, et sera rémunéré comme suit :

2-2 Rent in cash:

For the surplus, it shall entrust the task of leasing to Garrigae Hôtels & Resorts and shall be remunerated as follows:

Le loyer en numéraire sera égal à 50% du montant net des locations effectives sur les semaines qui seront confiées en location par l'acquéreur à Garrigae Hôtels & Resorts. Les loyers seront payés à terme échu par le preneur trimestriellement au BAILLEUR au plus tard le 10 du mois suivant l'échéance trimestrielle.

The rent in cash shall be equal to 50% of the net value of the rent received by Garrigae Hôtels & Resorts during the let period. The rent shall be paid in arrears every quarter by the lessee to the lessor, no later than on the 10th of the month following the quarterly term.

3 Charges :

Le Client supportera des charges d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble pour un montant forfaitaire de 50 € HT par m² et par an. Il restera redevable de tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire.

3 Costs:

The Customer shall pay the maintenance and operating costs of the building in an inclusive amount equal to € 50 exclusive of tax per m² per year. The Customer shall pay all the taxes normally due from the owner.

Parafe/Initial In Box (All Parties)



Dossier n° 2008-10-3975

Date : 07/10/2008

Propriétaire : AGENCE GARRIGAE-ESTATES

DIAGNOSTIC IMMOBILIER

1^{er} réseau national d'experts

CABINET AGENDA AUDE-HERAULT

Sarl Languedoc Expertises Immobilières

16 Avenue Jean Moulin

34500 BEZIERS

Tel : 04 67 30 56 71 - Fax : 04 67 30 56 70

Port : 06 64 41 25 56 - Agenda34et11@aol.com

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Articles L 271-4 à 6 - R 271-1 à 4 du Code de la Construction et de l'Habitation



ERNT

Etat des Risques Naturels et Technologiques



6 rue Calquières Haute
Ancienne distillerie cadastrée section BK n°942-943 et 947
34120 PEZENAS

Donneur d'ordre :
AGENCE GARRIGAE-ESTATES
12 bis rue de la Coquille
34500 BEZIERS

Destinataire(s) de ce rapport :
AGENCE GARRIGAE-ESTATES - (Propriétaire)



Cabinet **AGENDA** Aude-Hérault
16 Avenue Jean Moulin - 34500 Béziers...Tel 04 67 30 56 71...Fax 04 67 30 56 70
Internet : contact : agenda34et11@aol.com - Site : agenda34et11@aol.fr
Sarl Languedoc Expertises Immobilières : au capital de 30 016 € - Siret 433 997 236 000 24 - APE 7112 B
Assurance MMA RC pro n° 113 522 100 et 113 522 101 garantie de 3 000 000 Euros Page 1 sur 13



Cabinet, appliquant le référentiel méthodologique du Conseil supérieur du Notariat, membre de la Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier

Identification du bien expertisé

Dossier de Diagnostic Technique

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Le dossier de diagnostic technique comprend, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du CCH ;
4. L'état de l'installation intérieure de gaz naturel prévu à l'article L. 134-6 du CCH ;
5. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
6. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du CCH.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3° et 4° ci-dessus en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Dossier : 2008-10-3975
 Expertise(s) réalisée(s) le : 07/10/2008
 Destinataires : AGENCE GARRIGAE-ESTATES - (Propriétaire)
 Payeur : AGENCE GARRIGAE-ESTATES - (Propriétaire)
 Commentaires :

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

**6 rue Calquières Haute
 Ancienne distillerie cadastrée section BK n°942-943 et 947
 34120 PEZENAS**

Etage :
 Section cadastrale : BK
 N° parcelle : 942-943-947
 N° lot :
 N° porte :
 N° cave :
 N° grenier :
 N° garage :
 N° parking :
 Etendue de la prestation : Parties Privatives
 Nature de l'immeuble : Immeuble Bâti
 Date du permis de construire :
 Destination des locaux :
 Document(s) fourni(s) : Aucun

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Ancienne distillerie cadastrée section BK n°942-943 et 947

DESIGNATION DU PROPRIETAIRE :

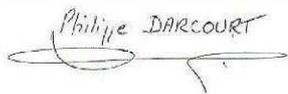
AGENCE GARRIGAE-ESTATES

12 bis rue de la Coquille
 34500 BEZIERS

Demandeur : **PROPRIETAIRE**
 Sur déclaration de l'intéressé.

DESIGNATION DE L'EXPERT :

Julie GARDES



ATTESTATION D'ASSURANCE :

Le Cabinet Agenda est assuré en responsabilité civile professionnelle pour les activités, objet du présent rapport, auprès des Mutuelles du Mans Assurances IARD au titre du contrat groupe 1ère ligne n° 113 522 100 à hauteur de 2.000.000 € et au titre du contrat groupe 2ème ligne n° 113 522 101 à hauteur de 1.000.000 € complémentaires.
 Validité : du 01/01/2008 au 31/12/2008
 Responsabilité Civile Exploitation : 5.000.000 € par sinistre

Le cabinet AGENDA atteste ne pas avoir eu recours à la sous-traitance pour l'élaboration de ce dossier.



Etat des Risques Naturels et Technologiques



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° **2008-01-677** du **18 mars 2008** mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

6 rue Calquières Haute Ancienne distillerie cadastrée section BK n°942-943 et 947 34120 PEZENAS

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

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

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

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

Les risques naturels pris en compte sont :

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

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé** oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **prescrit** * oui non

* Les risques technologiques pris en compte sont :

- Effet thermique
- Effet de surpression
- Effet toxique

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

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

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

pièces jointes

6. Localisation

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

Arrêtés de catastrophes naturels régulièrement publiés
Localisation du bien dans la commune
Arrêté préfectoral

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom **AGENCE GARRIGAE-ESTATES**

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom

9. Date à **BEZIERS** le **07/10/2008**

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)



Cabinet **AGENDA** Aude-Hérault
16 Avenue Jean Moulin – 34500 Béziers.../...Tel 04 67 30 56 71.../...Fax 04 67 30 56 70
Internet : contact : agenda34et11@aol.com - Site : agenda34et11@aol.fr
Sarl Languedoc Expertises Immobilières : au capital de 30 016 € - Siret 433 997 236 000 24 – APE 7112 B
Assurance MMA RC pro n° 113 522 100 et 113 522 101 garantie de 3 000 000 Euros Page 5 sur 13





Etat des Risques Naturels et Technologique



Articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Informations générales

Le contexte Juridique, les principaux textes de référence

- Loi n°87.565 du 22 Juillet 1987, Modifiée concernant l'organisation de la sécurité civile, la protection de la forêt contre l'incendie et la prévention des risques majeurs.
- Loi n°2003-699 du 20 Juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la prévention des dommages.
- Loi n°2004-811 du 13 Août 2004 relative à la modernisation de la sécurité civile.
- Décret n°90-918 modifié du 11 Octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs.

Quels sont les immeubles concernés ?

- l'ERNT concerne tous les immeubles bâtis ou non bâtis.

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 le bien est exposé.

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

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

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

Durée de validité

- 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 colocation, 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 colocataires.

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.

Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1er juin 2006.

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

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

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, 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.

Définition des sigles utilisés

- PPR : Plan de prévention des risques. Il est susceptible de grever un bien immobilier de servitude. Il peut être établi pour un risque naturel et technologique
- DCI : Dossier communal d'information
- IAL : information des acquéreurs et des locataires

SITUATION DE LA COMMUNE FACE AUX RISQUES MAJEURS

Pézenas - Mise à jour : 06/03/2008

INSEE : 34199 - Population : 7778

Département : HERAULT - Région : Languedoc-Roussillon

Risques

Inondation
Mouvement de terrain
Feu de forêts
Barrage
Transport de marchandises dangereuses

Sauvegarde

Plan Communal de Sauvegarde (PCS) notifié par le maire le :	-
-------------------------------------------------------------	---

Atlas de Zone Inondable

Aléa	Nom de l'AZI	Diffusion le
Inondation	Moyenne et basse vallée de l'Hérault	01/01/2001
Inondation	Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Hérault	31/07/2007

Prise en compte dans l'aménagement

Plans	Bassin de risque	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le
PPR Inondation	Hérault	12/09/2005		

Tableau extrait du dossier préfectoral des risques majeurs pour l'Hérault

Situation de la commune au regard des risques naturels et technologiques	Inondation		Feux de forêt			Risques particuliers													
	Faible	Moyen	Fort	Faible	Moyen	Fort	Littoral		Barrage	Mouvement de terrain			Digues	Risque industriel	Transport matières dangereuses				
							Erosion	Submersion		Inondation liée à rupture	Zone du 1 ^{er} Quart d'heure	Glissement			Chute de bloc	Effondrement	Retrait/Gonflement des argiles	Rupture	Route
PEZENAS																			

PEZENAS

Legende

Niveau de risque inondation, feux de forêt, érosion littoral

Identification de présence d'un risque naturel

Arrêtés de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	04/11/1984	15/11/1984	14/03/1985	29/03/1985
Inondations et coulées de boue	13/10/1986	17/10/1986	27/01/1987	14/02/1987
Inondations et coulées de boue	19/09/1989	19/09/1989	08/01/1990	07/02/1990
Inondations et coulées de boue	17/10/1994	28/10/1994	21/11/1994	25/11/1994
Inondations et coulées de boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994
Inondations et coulées de boue	28/01/1996	30/01/1996	02/02/1996	03/02/1996
Inondations et coulées de boue	16/12/1997	19/12/1997	02/02/1998	18/02/1998
Inondations et coulées de boue	03/12/2003	04/12/2003	19/12/2003	20/12/2003



Etat des Risques Naturels et Technologique



Articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.



Liberté ■ Égalité ■ Fraternité
REPUBLICQUE FRANCAISE

PREFECTURE DE LA REGION LANGUEDOC ROUSSILLON
CABINET

Le Préfet de la région Languedoc-Roussillon Préfet de l'Hérault Chevalier de la
Légion d'Honneur Commandeur de l'Ordre National du Mérite

Service Interministériel
De Défense Et De Protection Civile
Arrêté préfectoral n° - 2008/01/550

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

Liste des communes où s'applique l'obligation des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers, d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, article L 125-5 ; articles R 125-23 à R 125-27 ;
Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;
Vu l'arrêté n° 2008-1-059 du 14 janvier 2008 portant délégation de signature ;

Sur proposition de Monsieur le Sous-Préfet, Directeur de Cabinet,

ARRETE :

ARTICLE 1 :

L'obligation d'information prévue aux paragraphes I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'information librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairies concernées.

ARTICLE 3 :

L'obligation d'information prévue au paragraphe IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, s'applique pour les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique dont la liste, complétée annuellement, est consultable sur le site <http://prim.net/> rubrique « ma commune face aux risques majeurs ».

ARTICLE 4 :

La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 5 :

Ces deux obligations d'information s'appliquent à compter du 1er juin 2006.

ARTICLE 6 :

Un exemplaire du présent arrêté accompagné de la liste des communes mentionnées à l'article 1^{er} et de la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique pris depuis 1982 et dont la mise à jour est consultable sur le site <http://prim.net/>, sera adressé à la chambre départementale des notaires.

Il sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et fera l'objet d'un avis de publication dans un quotidien local.

Il sera consultable sur le site Internet de la préfecture <http://www.herault.pref.gouv.fr/>.

ARTICLE 7 :

Chaque Maire procédera à l'affichage du présent arrêté accompagné de la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique concernant sa commune.

ARTICLE 8 :

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le sous préfet directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier, le 18 mars 2008
Pour Le Préfet et par délégation,
Le Responsable de l'Unité « Risques »
J.E. BOUCHUT



Etat des Risques Naturels et Technologique



Articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Fiche de Synthèse communale

DOSSIER COMMUNAL D'INFORMATION DES ACQUEREURS ET LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES
NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

PEZENAS

- I) Fiche synthétique
Fiche synthétique des risques inondation
- II) PPR Inondation Prescrit
Extraits cartographiques

FICHE SYNTHÉTIQUE D'INFORMATION SUR LES RISQUES COMMUNE DE PEZENAS

■ RISQUE IDENTIFIÉ

♦ Risque inondation

1) DESCRIPTIF SOMMAIRE DU RISQUE INONDATION

Le risque inondation sur la commune de PEZENAS a conduit Monsieur le Préfet à prescrire un PPRI sur l'ensemble du Bassin Versant de la Peyne, le 12/09/2005.

♦ Nature de la crue :

La commune de Pézenas est située dans le bassin versant de la Peyne affluent principal de l'Hérault. Le risque d'inondation de la commune est induit par le débordement des cours d'eau et le ruissellement pluvial.

Le réseau hydrographique est composé principalement de la rivière la Peyne, du Fleuve Hérault, et des ruisseaux l'Arnet, de la garrigue, du Tartuguié, du Rieutord, de Lauribelle, de St Martial, d'Elis et d'Ayres . Une étude hydraulique est actuellement en cours, dans le cadre de l'élaboration du PPRI.

♦ Caractéristiques de la crue :

Les événements historiques marquants sont : 1875, 1895, 1907, 1920, 1953, 1972, 1982, 1984, 1987 et 1994.

♦ Intensité et qualification de la crue :

La crue est composée de 2 paramètres : la hauteur de submersion et la vitesse d'écoulement. Suivant l'intensité de ces éléments, la crue est qualifiée en types d'aléas dont la représentation figure sur la cartographie ci-jointe :

aléa grave : hauteur de submersion supérieure à 0,50 m.

: ou hauteur de submersion inférieure à 0,50 mètre, avec vitesse supérieure à 0,50 m/s

- aléa important: hauteur de submersion inférieure à 0,50 mètre, sans vitesse significative.

Une vitesse significative est une vitesse > à 0,50 m/s à partir de laquelle un adulte se déplace avec difficulté dans 0,50 m d'eau.

Cartographie

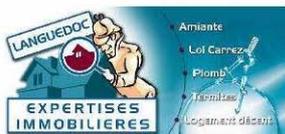
Cartographie des zones à risques



COMMUNE DE: PEZENAS
 P.P.R. INONDATION BASSIN VERSANT
 DE LA PEYNE
 PERIMETRE DE PRESCRIPTION



Localisation
 du bien faisant
 l'objet de
 l'ERNT



Etat des Risques Naturels et Technologique



Articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Déclaration relative aux sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles

Je soussigné,

AGENCE GARRIGAE-ESTATES

<input checked="" type="checkbox"/>	Vendeur
<input type="checkbox"/>	Bailleur

Déclare :

Pendant que j'en étais propriétaire, le bien vendu ou loué, désigné ci-dessus, **N'A PAS FAIT L'OBJET D'UNE DECLARATION DE SINISTRE Ayant donné lieu à Indemnisation au titre d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.**

Le propriétaire précédent ne m'a pas informé, pour le bien vendu ou loué désigné ci-dessus, **D'UNE DECLARATION DE SINISTRE Ayant donné lieu à Indemnisation au titre d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.**

Que le bien vendu ou loué, désigné ci-dessus, **A FAIT L'OBJET D'UNE DECLARATION DE SINISTRE Ayant donné lieu à Indemnisation au titre d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.**

Pour savoir si un sinistre résultait ou non d'un événement considéré comme catastrophe naturelle ou technologique, le vendeur (ou le bailleur) doit consulter en mairie l'annexe 2 de l'arrêté du 1^{er} février 2006 qui fournit la liste de toutes les catastrophes qui ont touchées les communes de l'Hérault depuis 1982.

Les arrêtés de catastrophe naturelle régulièrement publiés sont repris ci dessous

Document fait à :

le :

Signature du Vendeur ou du bailleur :

Arrêtés de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Voir tableau ci dessus				



Etat des Risques Naturels et Technologique



Articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

LEXIQUE

Le plan de prévention des risques naturels [PPRn]

Cartographie réglementaire des risques naturels présents sur le territoire d'une commune.

A partir de la connaissance des phénomènes comme : les inondations, les avalanches, les séismes, les feux de forêt, il est établi par les services de l'Etat, après concertation et en association avec les collectivités, afin de déterminer les zones à risques et définir les mesures d'urbanisme, de construction et de gestion qu'il convient de respecter pour limiter les dommages.

Il est d'abord prescrit, puis soumis à enquête publique et enfin, approuvé. Il s'impose alors au plan local d'urbanisme (PLU). Dans certaines situations, afin d'éviter toute implantation à risque, il peut être appliqué par anticipation.

D'anciennes procédures : plan de surface submersible [PSS], plan de zones sensibles aux incendies de forêt [PZSIF], périmètre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme et Plan d'exposition aux risques [PER] valent plan de prévention des risques naturels [PPRn].

Le plan de prévention des risques technologiques [PPRt]

Cartographie réglementaire des risques technologiques présents sur le territoire d'une commune.

Il est établi par les services de l'Etat en concertation avec les riverains, les exploitants et les collectivités pour les sites industriels les plus dangereux. L'étude de danger porte sur les effets thermiques, toxiques ou de surpression.

Comme pour le PPRn, cette procédure, créée par décret en septembre 2005, prévoit qu'il est d'abord prescrit, puis soumis à enquête publique et enfin, approuvé. Il s'impose alors au plan local d'urbanisme [PLU].

Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs (D.I.C.R.I.M)

Document d'information réalisé par le Maire qui recense les mesures de sauvegarde répondant au risque sur le territoire de la commune, notamment celles de ces mesures qu'il a prises en vertu de ses pouvoirs de police.

Il contient les données locales, départementales et nationales nécessaires à l'information des citoyens au titre du droit à l'information. Elaboré à partir des informations disponibles transmises par le représentant de l'Etat dans le département, le Préfet, il contient quatre grands types d'informations :

- la connaissance des risques naturels et technologiques dans la commune,
- les mesures prises par la commune, avec des exemples de réalisation,
- les mesures de sauvegarde à respecter en cas de danger ou d'alerte
- le plan d'affichage de ces consignes : le maire définit le plan d'affichage réglementaire dans la commune, dans les locaux et terrains mentionnés dans le décret, selon l'arrêté du 27 mai 2003 relatif à l'affichage des consignes de sécurité devant être portées à la connaissance du public. Le plan figure dans le DICRIM, Les propriétaires ou exploitants des locaux et terrains concernés par l'information doivent assurer, eux-mêmes, l'affichage.

Dossier Communal Synthétique (D.C.S)

Le dossier communal synthétique est la déclinaison à l'échelle locale du dossier départemental des risques majeurs. Il indique pour chaque risque recensé, sa définition, son importance et ses conséquences sur la vie de la commune, des mesures simples et immédiates de protection individuelle et une cartographie détaillée (échelle 1/25 000) où figurent les zones concernées.

Arrêtés de catastrophes naturelles ou technologiques

Tout immeuble, faisant l'objet d'un contrat d'assurance habitation est assuré en cas de catastrophe naturelle depuis 1982 par le biais d'une surprime obligatoire. Les catastrophes technologiques sont quant à elles couvertes depuis 2003.

Ce dispositif apporte la garantie d'une indemnisation permettant la remise en état rapide des lieux sinistrés. Il est enclenché par la reconnaissance par l'Etat du caractère exceptionnel du phénomène.

Le zonage sismique

Etabli à partir de la connaissance historique des séismes et de la connaissance géologique du territoire. Des zones réglementaires avec quatre niveaux 1a, 1b, 2 et 3, est en vigueur depuis 1991 accompagné de règles parasismiques pour les constructions neuves.