

# Résidence Naturalia

## PIECES A NOUS FOURNIR :

❖ **Contrat de Réservation :**  **2 exemplaires originaux**  
(Compléter, parapher sur toutes les pages, dater et signer)

❖ **Notice Descriptive :**  **2 exemplaires originaux**  
(Parapher sur toutes les pages et signer en dernière page)

❖ **Etat des Risques :**  **2 exemplaires originaux**  
(Parapher)

❖ **Plan de Lot :**  **2 exemplaires originaux**  
(Signer)

❖ **Plan de Masse :**  **2 exemplaires originaux**  
(Signer)

❖ **Mandat de Gestion :**  **2 exemplaires originaux**  
(Compléter, parapher sur toutes les pages, dater et signer)

❖ **L'assurance AXA :**  **2 exemplaires originaux**  
(Indiquer nom et n° de lot, paraphés et signés)

❖ **Chèque de Réservation (non encaissable) :**  
D'un montant de 5 % du Montant total TTC  
À l'ordre de : **Maître Pujol**

**LES CONTRATS NE DOIVENT PAS ÊTRE IMPRIMÉS RECTO-VERSO  
TOUS LES ACQUEREURS DOIVENT SIGNER et PARAPHER**



# Résidence Naturalia

## INFORMATIONS SUR LE DOSSIER :

### Fiche à nous remettre avec le contrat et les éléments demandés

#### ❖ Option Fiscale choisie par l'acquéreur :

Scellier Classique     Scellier intermédiaire

Autre : .....  
(merci de bien vouloir nous préciser quelle option fiscale)

#### ❖ Copie de la carte d'identité du client

#### ❖ Coordonnées du notaire :

Notaire du programme

Procuration

Concours

Nom : .....

Ville : .....

Téléphone : .....

Mail : .....

**NB** : En cas d'intervention d'un **Notaire en Concours**, ce dernier devra se faire connaître **dès la réservation** auprès du notaire du programme.

#### ❖ En cas d'acquisition par une société, merci de bien vouloir nous fournir :

- Statuts
- Kbis



# RESIDENCE NATURALIA

**Cession de Contrat de Vente**  
**EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**  
(Art.R.261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation)

## **CONDITIONS GENERALES**

**1. Le CEDANT** du Contrat de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

La société dénommée FONCIARIANE, société par actions simplifiées au capital variable, dont le siège est à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), 2 rue Archimède, identifiée au SIREN sous le numéro 487.714.487 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

Ladite société représentée par Monsieur BONNIERE Hervé, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Ledit Monsieur BONNIERE Hervé ayant donné tout pouvoir à Monsieur Philippe Dietrich à l'effet de régulariser uniquement les présentes en vertu d'une délégation de signature.

**2. Le CESSIONNAIRE** du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est ci-après désigné aux Conditions Particulières.

Civilité / Nom : .....
Prénom : .....
Adresse : .....
Ville : .....
Code Postal .....

Avec la faculté de se substituer ultérieurement toute personne morale.

Préalablement à l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

### **EXPOSE**

**1 - Le CEDANT** a acquis en état futur d'achèvement aux termes d'un acte reçu par Maître Alain KOENIG, Notaire à PARIS, le 24 février 2010.

De la société dénommée « **SOCIETES D'ETUDES D'AMENAGEMENT ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES ET FONCIERES** » SODEARIF, société anonyme au capital de 750.000,00 € dont le siège est à GUYANCOURT (78280) Challenger, 1 avenue Eugène Freyssinet, identifiée au SIREN sous le numéro 343.183.331 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VERSAILLES.

**A PIERREFITTE SUR SEINE (93380) 190,192 ,194 et 196 avenue Elisée Reclus,**

Un ensemble immobilier à usage d'habitation devant comprendre à son achèvement quatre étages sur rez-de-chaussée et dénommée :

**Résidence Naturalia**

Ce contrat de vente en l'état futur d'achèvement a été établi en conformité avec les dispositions des articles L. 261-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Cette vente en l'état futur d'achèvement a eu lieu moyennant un prix ferme et définitif payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Etant ici précisé que le transfert de propriété du sol et des constructions existantes a eu lieu le jour de l'acte, et que le transfert de propriété des ouvrages à venir aurait lieu au fur et à mesure de leur exécution.

Il est ici précisé que la copropriété portera sur la totalité de l'assiette cadastrale ci-dessus, excluant l'application de la législation relative aux lotissements et déclare que le tènement n'a jamais été inclus dans le périmètre du lotissement.

**2 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

Pour la réalisation de ce projet, la société dénommée « **SOCIETES D'ETUDES D'AMENAGEMENT ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES ET FONCIERES** » a déposé le 30 septembre 2008 une demande de permis de construire.

**Résidence « Naturalia »**

PARAPHE(S) : (Initiale(s))
-------------------------------

Suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de PIERREFITTE SUR SEINE, en date du 28 janvier 2009 numéro PC 93059 08 A 0049, la société « **SOCIETES D'ETUDES D'AMENAGEMENT ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES ET FONCIERES** » a été autorisée à construire après « démolition totale de l'existant pour la construction d'une résidence étudiante de 174 logements et d'un logement de fonction ».

Ce permis de construire est devenu définitif en l'absence de recours et de retrait dans les délais légaux à ce jour expirés, ainsi déclaré et justifié.

La société dénommée « **SOCIETES D'ETUDES D'AMENAGEMENT ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES ET FONCIERES** » a obtenu deux permis de construire modificatifs en dates des 23 novembre 2009 et 06 janvier 2010.

Ces permis de construire modificatifs sont devenus définitifs en l'absence de recours et de retrait dans les délais légaux à ce jour expirés, ainsi déclaré.

### **3 - DISPOSITIONS PREVUES à l'acte reçu par Maître KOENIG, notaire à PARIS**

Audit acte, il a été indiqué que le PROMOTEUR a souscrit :

Auprès de la compagnie ALLIANZ un contrat "DOMMAGE OUVRAGES " prescrit par l'article L111-30 du code de la construction et de l'habitation sans franchise suivant police numéro 213 700 015 en date du 16 février 2010 et un contrat d'assurance de responsabilité décennale des " constructeurs non réalisateurs " numéro 213 702 015.

Auprès de la société dénommée "ZURICH" un contrat d'assurance tous risques chantiers suivant police numéro 7400018513.

La société dénommée « **SOCIETES D'ETUDES D'AMENAGEMENT ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES ET FONCIERES** » SODEARIF, a justifié également conformément aux articles R 267-17 à R 261-21b du Code de la construction et de l'habitation de la garantie d'achèvement délivrée par la société CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTISSEMENT BANK.

**4 - Le CEDANT**, la "société FONCIARIANE, entend ne pas demeurer dans les liens du contrat de vente en l'état futur d'achèvement ci-dessus mentionné. Il s'est accordé avec le CESSIONNAIRE, ci-après désigné aux conditions particulières, afin de lui céder son contrat, en application de l'article 1601-4 du Code civil, qui dispose:

**Art. 1601-4** - La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à construire substitue de plein droit le CESSIONNAIRE dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le CESSIONNAIRE.

Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

**5** - Précision étant ici faite que la quote-part des prix d'achat du (ou des) lot(s) objet(s) des présentes est ci-après indiquée aux conditions particulières.

Ceci exposé, il est passé à la cession de contrat de VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, objet des présentes :

## **CESSION DU CONTRAT DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

Le CEDANT cède, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, au CESSIONNAIRE qui accepte, le contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu le 24 février 2010, visé au premier paragraphe de l'exposé qui précède, mais en tant seulement qu'il concerne le LOT ci-après désigné aux conditions particulières, ainsi que la quote part afférente à ce lot des parties communes de l'ensemble immobilier.

Aux présentes sont demeurés annexés une notice technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux, les éléments d'équipement particuliers, ainsi qu'un plan du logement.

En tant que de besoin sont ci-dessous rappelées les dispositions des articles 6 et suivants de la Loi n°67-3 du 3 Janvier 1967, modifiée notamment par la Loi n°67-547 du 7 Juillet 1967, et des textes subséquents, plus spécialement des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation dont le texte est ci-après intégralement reproduits.

#### **Article R261-28**

*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 R261-29**

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

#### **Article R261-30**

*Par dérogation aux dispositions dudit article, le Réservant devra 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**

*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 qualité.*

**Résidence « Naturalia »**

PARAPHE(S) : (Initiale(s))
-------------------------------

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 prévue des ouvrages, une réduction de valeur supérieure à 10%.

Dans les cas prévus au présent article, le Réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans un délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

## NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

### Biens immeubles - Cession du contrat

Le présent acte a pour objet la cession du contrat de vente en l'état futur d'achèvement ci-dessus décrit en tant qu'il concerne les biens et droits immobiliers désignés aux conditions particulières qui dépendront de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, auquel le CEDANT était jusqu'à présent partie.

Ce contrat de vente en l'état futur d'achèvement, de nature synallagmatique, conférait au CEDANT des obligations et des droits.

La présente cession de ce contrat de vente en l'état futur d'achèvement, consistant en un transfert par le CEDANT au CESSIONNAIRE desdits droits et obligations, entraîne la substitution du CESSIONNAIRE au CEDANT pour leur exécution, en ce qui concerne les biens et droits immobiliers désignés aux conditions particulières.

Le(s) plan(s) du (des) lot(s) est (sont) ci-après annexé(s).

## CHARGES ET CONDITIONS DE LA CESSION DE CONTRAT EN VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

1° Le CEDANT ne sera tenu responsable vis-à-vis du CESSIONNAIRE que de la seule existence du contrat présentement cédé.

Le CEDANT déclare à ce sujet que ce contrat n'est pas atteint par une cause d'extinction quelconque telle que résolution ou annulation ou paralysé par une exception quelconque.

2° Au sujet de ce contrat, les comparants précisent qu'il porte principalement sur la livraison des biens et droits immobiliers ci-dessus plus amplement désignés, envisagés dans leur état futur d'achèvement.

3° Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement comporte diverses stipulations concernant outre les charges et conditions générales, les conditions de poursuite, achèvement, livraison et garantie des défauts de la construction dans laquelle sont situés les biens immobiliers objets du contrat de vente en l'état futur d'achèvement considéré.

La présente cession de contrat de vente en l'état futur d'achèvement est faite conformément aux dispositions de l'article 1601-4 du Code civil, lequel dispose que :

« La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à construire substitue de plein droit le CESSIONNAIRE dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le CESSIONNAIRE.

Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort ».

### 4° Frais d'acte de vente

La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit, tous les frais et honoraires seront à la charge du CESSIONNAIRE.

### 5° Interdiction pendant les travaux

En raison des dangers existants sur tous les chantiers, le CESSIONNAIRE s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'immeuble vendu sans autorisation expresse.

En toute hypothèse, si un accident se produisait, le CESSIONNAIRE s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le PROMOTEUR ou le CEDANT.

### 6° Règlement de copropriété

Le CESSIONNAIRE respectera toutes les dispositions du règlement de copropriété qu'il soit publié ou non, ainsi que toutes les modifications éventuelles apportées à ce règlement.

Le CESSIONNAIRE supportera toutes les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

### 7° Servitudes

Le CESSIONNAIRE supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le CEDANT ni contre le PROMOTEUR, mais sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

### 8° Charges fiscales

Le CESSIONNAIRE acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles les biens vendus peuvent ou pourront être assujettis.

## PROPRIETE ET JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE sera substitué au CEDANT dans les droits et obligations que celui-ci tenait en vertu du contrat de vente en l'état futur d'achèvement présentement cédé à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique.

Résidence « Naturalia »

PARAPHE(S) :  
(Initiale(s))

En ce qui concerne les droits immobiliers objet du contrat considéré, le CESSIONNAIRE deviendra propriétaire le jour de la réitération des présentes par acte authentique, des fractions déjà construites audit jour.

Le CESSIONNAIRE deviendra propriétaire des ouvrages à venir et en aura la jouissance dans les conditions prévues au contrat présentement cédé.

#### ACHEVEMENT PREVISIONNEL

Le RESERVANT prévoit que les locaux, objets du présent contrat, seront achevés au cours du **3ème trimestre 2011**, le tout sauf survenance d'un cas de force majeure, d'un délai complémentaire rendu nécessaire pour l'exécution de travaux supplémentaires ou modificatifs, non prévus aux PC, PCM1 et PCM2, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement ou de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seront exclusivement considérées comme des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement ou de livraison :

1- Les intempéries pendant lesquelles le travail aura été arrêté et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le Maître d'œuvre, dont une copie sera communiquée à l'ACQUEREUR, et justifiées par les relevés météorologiques de la station la plus proche de la construction empêchant la poursuite normale des travaux, ou l'exécution des « Voies et Réseaux Divers » (VRD), selon la réglementation des chantiers du bâtiment.

2- La grève générale au secteur du bâtiment et à ses industries annexes,

3- Les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, secousses sismiques et acte de terrorisme,

4- L'intervention de la direction des Monuments Historiques ou autres Administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain.

#### PRIX

Le prix convenu entre les parties est celui repris aux conditions particulières. Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée incluse, à l'exclusion des frais de l'acte de vente et éventuellement d'emprunt. En outre, en cas d'augmentation du taux actuel de la T.V.A, le prix ci-dessus sera majoré de l'incidence de cette augmentation.

Ce prix est ferme, définitif et non révisable.

#### PAIEMENT DU PRIX

Le prix ci-dessus décrit sera payé comptant par le CESSIONNAIRE au CEDANT, le jour de la réitération authentique des présentes au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

En cas de réalisation du projet susvisé, le CESSIONNAIRE s'oblige envers le CEDANT, dans les quatre vingt dix (90) jours de la signature des présentes, à réaliser l'acquisition des locaux désignés dans les conditions particulières.

Le défaut de signature de l'acte notarié de vente dans les délais et conditions ci-dessus indiqués, rendra au CEDANT sa pleine et entière liberté, par la seule survenance du terme sans mise en demeure préalable, le CESSIONNAIRE s'interdisant d'entraver de quelque manière que ce soit la libre disposition des locaux dont il s'agit.

L'acquisition proposée au CESSIONNAIRE se fera en l'état futur d'achèvement et comportera les dispositions suivantes :

a) L'acquisition sera garantie conformément aux articles R 267-17 à R 261-21 du Code de la construction et de l'habitation par l'intervention d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société de caution mutuelle.

b) L'entrée en jouissance aura lieu après achèvement et paiement du solde du prix.

c) Financement : le CESSIONNAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement et du paiement des sommes exigibles.

d) Le prix sera stipulé payable de la façon suivante :

- à hauteur de 25% le jour de la signature de l'acte de vente,
- à hauteur de 10% à l'achèvement des fondations,
- à hauteur de 25 % à l'achèvement du gros œuvre,
- à hauteur de 10% à la mise hors d'eau des ouvrages,
- à hauteur de 15% à l'achèvement du cloisonnement,
- à hauteur de 10% à l'achèvement des ouvrages,
- à hauteur de 05% à la livraison et à la levée des réserves,

e) L'inscription de privilège pourra être prise au profit du CEDANT qui se réserve également l'action résolutoire.

f) Le CESSIONNAIRE s'engage à retourner, par courrier, les règlements des appels de fonds successifs conformes à la grille d'échelonnement des versements, mentionnés ci-dessus.

Tout règlement reçu plus de quinze jours après la date d'envoi de l'appel de fonds et/ou tout versement non effectué à une échéance donnera lieu à un intérêt de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Le versement de cet intérêt devra intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette stipulation ne peut en aucun cas valoir accord de délai de règlement.

Le CESSIONNAIRE, s'il sollicite un prêt bancaire, autorisera les établissements prêteurs, sur production d'une attestation de l'architecte de l'opération constatant l'avancement des travaux à verser directement au notaire les fonds régulièrement appelés par lui.

g) Les délais de livraison sont suspendus en cas de survenance de causes légitimes telles que : les intempéries, la grève, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'une ou des entreprises, les injonctions

**Résidence « Naturalia »**

PARAPHE(S) :  
(Initiale(s))

administratives d'interrompre les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

h) Le CEDANT aura pouvoir irrévocable de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de dispositions et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'ensemble désigné aux conditions particulières.

i) La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit, les frais et honoraires seront à la charge du CESSIONNAIRE.

j) En raison des dangers existants sur tous les chantiers, le CESSIONNAIRE s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le vendeur, sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, le CESSIONNAIRE s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le CEDANT.

#### VERSEMENT DE GARANTIE

A la garantie des engagements pris par lui, l'acquéreur verse la somme ci-après indiquée aux conditions particulières, à Maître François-Régis PUJOL, Notaire à NICE, 27 Rue Rossini, lequel en demeurera dépositaire.

#### CONDITION RESOLUTOIRE

Cette somme est versée au moyen d'un chèque au compte dudit Notaire.

En conséquence, si le chèque n'est pas approvisionné ou s'il est insuffisamment approvisionné, la présente convention sera réputée n'avoir jamais existée entre les parties.

Cette clause résolutoire sera applicable de plein droit et sans formalité ni mise en demeure, par le seul fait de la constatation du défaut d'approvisionnement total ou partiel du chèque.

#### CONVENTION ENTRE LES PARTIES

Il est convenu ce qui suit entre les parties :

- Cette somme qui ne sera pas productive d'intérêts est versée à titre d'acompte sur le prix de la vente.
- Si la cession se réalise dans le délai ci-après fixé, cette somme viendra en compte sur le prix de la présente vente.
- Si une ou plusieurs des conditions suspensives ne se réalisaient pas dans les délais impartis, cette somme devra être restituée purement et simplement à l'acquéreur.
- Si toutes les conditions suspensives sont réalisées et si l'acte authentique de cession ne peut être dressé par la faute, le fait ou la négligence de l'acquéreur dans le délai ci-après fixé, cette somme sera acquise définitivement au vendeur à titre d'indemnité d'immobilisation.

Cette clause s'appliquera de plein droit passé un délai de huit jours après une mise en demeure d'exécuter restée infructueuse. Cette mise en demeure sera adressée au domicile de l'acquéreur sous forme de lettre recommandée avec avis de réception. Ce délai de huit jours commencera à courir, soit à compter de la date figurant sur l'avis de réception, soit à compter de celle figurant sur l'avis de refus.

En aucun cas cette somme ne pourra être considérée comme un versement d'arrhes permettant aux parties de se dédire.

En cas de non réalisation pure et simple, il ne pourra remettre lesdits fonds qu'en vertu d'un accord amiable signé entre les parties ou d'une décision judiciaire.

#### DECHARGE DU DEPOSITAIRE

En remettant cette somme dans ces conditions, le dépositaire sera bien et valablement déchargé, et à cet effet, tous pouvoirs lui sont donnés de façon irrévocable.

#### REALISATION DES PRESENTES

Ce contrat de cession lie définitivement les parties sauf les conditions suspensives ci-dessous énoncées.

La cession sera réalisée par acte authentique à recevoir par Maître François-Régis PUJOL, Notaire à NICE, 27 Rue Rossini, au plus tard à la date figurant aux conditions particulières.

Cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

#### Défaut de réalisation résultant du CESSIONNAIRE :

Le CEDANT pourra soit obtenir le versement du dépôt de garantie dans les conditions ci-dessus fixées, soit poursuivre la réalisation de la vente en réclamant tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

#### Défaut de réalisation résultant du CEDANT :

Si l'acte de cession ne peut pas être dressé par la faute, le fait ou la négligence du CEDANT, le CESSIONNAIRE adressera au vendeur à son domicile ou au domicile ci-après élu une mise en demeure d'exécuter sous forme de lettre recommandée avec avis de réception.

Si cette mise en demeure reste infructueuse passé un délai de huit jours, le CESSIONNAIRE pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

**Résidence « Naturalia »**

PARAPHE(S) :  
(Initiale(s))

Ce délai de huit jours commencera à courir, soit à compter de la date figurant sur l'avis de réception, soit à compter de celle figurant sur l'avis de refus.

Si le défaut de régularisation de la vente résulte du CEDANT, ce dernier ne pourra pas se prévaloir à l'encontre de l'acquéreur de l'expiration de la durée prévue pour cette régularisation. De même, il ne pourra pas se délier de ses engagements, en invoquant les dispositions de l'Article 1590 du Code Civil, en offrant de payer le double.

Jour de la réalisation :

La réalisation de la vente ne pourra avoir lieu qu'un jour ouvré, aux heures normales d'ouverture. Si ce compromis de vente venait à expiration un jour non ouvré, la réalisation devra avoir lieu au plus tard le premier jour ouvré suivant son expiration.

**FACULTE DE RETRACTATION PAR LE CESSIONNAIRE**

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel de l'immobilier, d'un bien immobilier dépendant d'un immeuble à construire, entre dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions légales, le CESSIONNAIRE aura la faculté de se rétracter, sans avoir à se justifier, dans un délai de sept jours, ainsi qu'il sera dit ci-après.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien, lui sera remis moyennant récépissé.

Le délai de rétractation des sept jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée à l'adresse figurant au présent contrat (Conditions particulières).

Le CESSIONNAIRE pourra exercer auprès du CEDANT la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

En cas de rétractation, les frais des présentes seront à la charge définitive du CEDANT qui déclare avoir donné expressément son accord à ce sujet, préalablement aux présentes.

En application de l'Article L 121-26 du Code de la Consommation, le CESSIONNAIRE reconnaît avoir été informé qu'aucun versement ne peut être effectué, à quelque titre que ce soit ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter.

**FACULTE DE RENONCIATION – DEMARCHAGE A DOMICILE**

Si les présentes sont conclues au domicile du CESSIONNAIRE, ce dernier a la faculté, dans le délai de sept jours, jours fériés compris, de la signature, de renoncer à son engagement, au moyen de l'envoi, en recommandé avec demande d'avis de réception, du formulaire détachable correspondant ou d'une lettre manifestant son intention de manière non équivoque, avant l'expiration de ce délai à l'adresse suivante :

SAS MEDICIS – 34 Boulevard Victor Hugo – 06000 NICE

**Reproductions légales des articles L. 121-23 à L.121-26 du code de la consommation :**

**Article L121-23**

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.

**Article L121-24**

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.

**Article L121-25**

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.

**Résidence « Naturalia »**

PARAPHE(S) :  
(Initiale(s))

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.

**Article L121-26**

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.

**ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

**REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

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

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

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

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

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

Le CEDANT déclare en outre qu'à sa connaissance, les biens objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

**ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**

Le CEDANT s'engage à justifier d'une origine régulière et trentenaire du BIEN dont s'agit pour l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de réitération de vente.

**CONDITIONS SUSPENSIVES DE L'OBTENTION DU PRET**

Le présent contrat est consenti et accepté sous la condition suspensive de l'obtention par le CESSIONNAIRE d'un ou plusieurs prêts d'un montant de \_\_\_\_\_ Euros.

Le CESSIONNAIRE déclare à ce sujet, qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce crédit,
- Que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques et établissements financiers
- Qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs, ni des cautions éventuelles,
- Que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévus, être mises en place.

**OBLIGATION DU CESSIONNAIRE**

1. Le CESSIONNAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à fournir tous les renseignements, et documents nécessaires pour permettre le dépôt du dossier au plus tard dans les 15 jours des présentes. Il devra en justifier à première demande du CEDANT, faute de quoi ce dernier pourrait invoquer la caducité de ces accords.

2. Le CESSIONNAIRE s'engage à justifier de l'obtention du ou des prêts au plus tard 30 jours à compter de la date de signature du contrat préliminaire de réservation. A défaut, le CEDANT se réserve la possibilité d'annuler de plein droit ledit contrat préliminaire de réservation.

3. Le CESSIONNAIRE s'oblige à ce que l'acte notarié soit régularisé dans les 90 jours de la date de signature du contrat préliminaire de réservation. A défaut, le CEDANT se réserve la possibilité d'annuler de plein droit ledit contrat préliminaire de réservation.

**Dans tous les cas, la présente vente est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :**

- De l'absence d'inscription au Fichier Immobilier pouvant faire obstacle à la réalisation de la présente vente, et de la justification du droit incommutable de propriété du CEDANT.

Résidence « Naturalia »

PARAPHE(S) :  
(Initiale(s))

- L'acquisition sera garantie conformément aux articles R 267-17 à R 261-21 du Code de la construction et de l'habitation par l'intervention d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société de caution mutuelle.
- Le CEDANT devra justifier une assurance "Dommages" et "Responsabilité Décennale,

#### REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier est placé sous le régime de la copropriété.  
L'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont en cours d'élaboration.  
Ils seront déposés chez le notaire chargé du programme.

**Dans le cas où le CESSIONNAIRE déclarerait aux conditions particulières en annexe ne pas solliciter d'emprunt pour pouvoir réaliser l'acquisition envisagée, il reconnaît être parfaitement informé que, dans l'hypothèse où il aurait cependant recours à un ou plusieurs prêts par la suite, il ne pourra bénéficier de la protection de la réglementation sur le crédit immobilier prévu par les articles des articles L 312-1 à L 312-36 du Chapitre II (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la Consommation relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.**

Chaque CESSIONNAIRE écrira à l'issue des présentes la mention manuscrite suivante :

**"Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par la loi du 13 Juillet 1979 insérée dans le Code de la Consommation".**

**En application de l'article 17 de la Loi du 13 juillet 1979, à défaut de cette renonciation et de cette (ces) mention (s) manuscrite (s), le présent avant contrat est soumis à la condition suspensive suivante:**

**Que le CESSIONNAIRE obtienne d'un ou plusieurs organisme (s) financier (s) de son choix une ou plusieurs offre(s) de prêt(s) correspondant aux caractéristiques reprises aux conditions particulières.**

#### Déclarations du CESSIONNAIRE à défaut de renonciation et de mention manuscrite.

Le CESSIONNAIRE qu'à sa connaissance :

- Il n'existe aucun empêchement quant à la mise en place du crédit sollicité,
- Les charges résultant de ce mode de financement n'excèdent pas celles généralement admises en pareille matière,
- Il n'existe aucun obstacle à la mise en place des garanties réelles ou personnelles susceptibles d'être demandées par l'établissement bancaire concerné.

#### Obligations du CESSIONNAIRE à défaut de renonciation et de mention manuscrite

Le CESSIONNAIRE s'oblige à faire toutes les démarches utiles à l'obtention du prêt, et à déposer son dossier de demande de prêt dans les dix jours à compter de la fin du délai de rétractation.

Le CESSIONNAIRE devra justifier de ce dépôt de demande au CEDANT, qui, en cas de non justification, se réserve la possibilité de considérer le présent avant-contrat comme nul et non avenue.

Cette condition suspensive de l'obtention d'un prêt étant stipulée au seul profit du CESSIONNAIRE, ce qui est accepté par les parties, seul ce dernier pourra s'en prévaloir ou y renoncer et le CESSIONNAIRE ne pourra, en aucun cas, invoquer la défaillance de cette condition suspensive pour reprendre la libre disposition de son bien.

Si le CESSIONNAIRE renonce au bénéfice de cette condition suspensive, il devra en informer le CEDANT, sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, postée au moins quinze jours avant l'expiration du délai convenu pour sa réalisation.

#### CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties soumettent formellement la présente vente aux conditions suspensives suivantes qui profiteront au CEDANT et au CESSIONNAIRE, à savoir :

- La ou les personnes désignées sous le vocable " LE CESSIONNAIRE " soient encore en vie à la date prévue pour la réalisation des présentes par acte authentique,
- Les parties soient capables à cette même date,
- L'état hypothécaire afférent à ce bien ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication d'un commandement de saisie, et, que cet état hypothécaire ne révèle pas de servitudes faisant obstacle à la libre disposition du bien ou susceptibles d'en diminuer la valeur.

Obtention d'une note d'urbanisme simplifiée ne révélant aucune servitude de nature à entraîner la dépossession du CESSIONNAIRE ou à l'empêcher d'utiliser le bien acquis conformément à sa destination.

Résidence « Naturalia »

PARAPHE(S) :  
(Initiale(s))



**DOMICILE**

Election des domiciles est faite aux adresses respectives des soussignés.

**FRAIS**

Les frais et droits afférents à la régularisation de l'acte authentique de vente et du prêt, repris aux conditions particulières, sont à la charge du CESSIONNAIRE.

Fait en 2 exemplaires,

A

Le

**Le CEDANT**

**Le(s) CESSIONNAIRE (S) et CONJOINTS**  
Mention(s) manuscrite(s) « Lu et approuvé »  
(Signatures)

## RESIDENCE NATURALIA

### ANNEXE 1 CONDITIONS PARTICULIERES

#### LE CEDANT

La société dénommée FONCIARIANE, société par actions simplifiées au capital variable, dont le siège est à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), 2 rue Archimède, identifiée au SIREN sous le numéro 487.714.487 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

Ladite société représentée par Monsieur BONNIERE Hervé, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Ledit Monsieur BONNIERE Hervé ayant donné tout pouvoir à Monsieur Philippe Dietrich à l'effet de régulariser uniquement les présentes en vertu d'une délégation de signature.

#### LE(S) CESSIONNAIRE(S)

**ETAT CIVIL COMPLET DU CESSIONNAIRE : (merci de remplir lisiblement et en totalité)**

	Monsieur	Madame <i>(nom de jeune fille) ou</i> Melle	Société (compléter page suivante l'état civil du représentant de la société)
<b>Nom</b>			
<b>Prénoms</b> (tous, dans l'ordre de l'état-civil)			
<b>Adresse</b> N° et rue  Code Postal Commune Pays			
<b>Téléphone</b> Domicile Professionnel Portable			
<b>Nationalité</b>			
<b>Profession</b>			
<b>Naissance</b> Date Commune Département Pays de naissance			
<b>Situation matrimoniale</b> Célibataire, marié, divorcé, veuf, pacsé			
<b>Mariage</b> Date du mariage Commune Département Pays			
<b>Contrat de mariage</b> Oui ou Non ? Si, oui, régime adopté? Si oui, date du contrat ? Si oui, nom du notaire ? Ville du Notaire ?			
<b>Changement de régime matrimonial</b>  Oui ou Non? Si oui, régime adopté?			

<b>PACS</b>	Oui ou Non ? Si oui, lieu du Tribunal ? Date d'enregistrement ? Numéro d'enregistrement			
<b>Divorce</b>	Oui ou Non ? Nom de l'ancien conjoint Son prénom Date jugement divorce Lieu du Tribunal			
<b>Adresse internet</b>				

**SOCIETE**

Qualité du représentant de la société	
Dénomination sociale de la société (nom)	
Forme sociale	
Montant du capital social de la société	
Monnaie du montant du capital (euros, livres...)	
Siège social	Numéro et rue Commune Code Postal Pays

Le CESSIONNAIRE aura la faculté de se substituer toute société créée par lui pour l'acquisition des biens visés ci-après.

**DESIGNATION DU LOT RESERVE**

Un ensemble immobilier dénommé Résidence « NATURALIA » sis Commune de Pierrefite sur Seine au : 190, 192, 194 et 196 avenue Elisée Reclus.

Numéros	Niveau	nombre de pièces	Surface Habitable	IMMOBILIER PRIX TTC*
<b>TOTAL</b>				

Montant de l'acquisition TTC \_\_\_\_\_ €  
(Somme en lettres)

Frais d'acquisition et de prêt TTC \_\_\_\_\_ €

TOTAL GENERAL TTC \_\_\_\_\_ €

**Résidence « Naturalia »**

PARAPHE(S) :  
(Initiale(s))

**FINANCEMENT**

**MONTANT TOTAL à FINANCER**

Prix du logement TTC	
.....	
.....	
.....	
Estimation des frais de vente	
.....	
Estimation des frais d'emprunt	
.....	
<b>TOTAL</b>	

**FINANCEMENT**

Apport Personnel	
.....	
Emprunts <i>(à reporter ci-dessous)</i>	
<b>TOTAL</b>	

**CREDIT à CONTRACTER**

Montant

Durée minimale

Taux maximum

**ETABLISSEMENT PRETEUR**

Nom de l'établissement prêteur :  
.....

Personne à contacter : .....  
Téléphone: .....

**DEPOT DE GARANTIE**

Prévu par l'Article 32 du décret n°67.1166 du 22 Décembre 1967 pris en application de la loi du 3 Janvier 1967 modifiée.

Montant : (5% du montant total de l'acquisition).

Soit \_\_\_\_\_ € par chèque n° \_\_\_\_\_  
tiré sur \_\_\_\_\_  
à l'ordre de Maître François Régis PUJOL, notaire à Nice, 34 boulevard Victor Hugo.

<b>PIECES A JOINDRE</b>
-------------------------

Fiche familiale d'état-civil - Copie C.N.I (Recto-verso)	2 derniers avis d'imposition
Relevés de comptes bancaires (3 derniers mois) + RIB	Copie de l'imprimé 2044 (Revenus fonciers)
Copie des tableaux d'amortissement des prêts en cours	3 derniers bulletins de salaire
Attestation notariée de propriété OU Quittance de loyer	Jugement de divorce (s'il y a lieu)

**POUR LES PERSONNES MORALES**

Statuts et modificatifs (ou projet pour création)  
Annexe de la déclaration 2035

Toutes pièces utiles

Fait en deux exemplaires

A

Le

**Le CEDANT**

**Le(s) CESSIONNAIRE (S) et CONJOINTS**  
Mention(s) manuscrite(s) « Lu et approuvé »  
(Signatures)

# RESIDENCE NATURALIA

## ANNEXE 2 CONDITIONS PARTICULIERES

### ENTRE

#### LE CEDANT

La société dénommée FONCIARIANE, société par actions simplifiées au capital variable, dont le siège est à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), 2 rue Archimède, identifiée au SIREN sous le numéro 487.714.487 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

Ladite société représentée par Monsieur BONNIERE Hervé, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Ledit Monsieur BONNIERE Hervé ayant donné tout pouvoir à Monsieur Philippe Dietrich à l'effet de régulariser uniquement les présentes en vertu d'une délégation de signature.

#### ET

#### LE CESSIONNAIRE

Nom, Prénoms \_\_\_\_\_

Adresse domicile \_\_\_\_\_

**Acquéreur(s) du lot n°..... dans la Résidence « NATURALIA », sis sur la Commune de Pierrefite sur Seine au : 190, 192, 194 et 196 avenue Elisée Reclus.**

#### EXPOSE :

Le CEDANT propose de prendre en charge au bénéfice du CESSIONNAIRE :

**Une carence locative, d'une durée maximum de quatre mois, dans l'hypothèse où le CESSIONNAIRE s'engage à respecter les conditions ci-après exposées.**

#### LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

#### CLAUSE 1 : LE CESSIONNAIRE S'ENGAGE A REMPLIR LES CONDITIONS SUIVANTES :

##### CONCERNANT LES DELAIS :

- Respecter les délais prévus à l'article « **Conditions suspensives de l'obtention du prêt** » du contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement et fournir, avec diligence, l'ensemble des pièces, les précisions ou justifications demandés par l'établissement prêteur, à défaut, les engagements du Réservant sont nuls.
- Respecter les délais de règlements des appels de fonds émis par le CEDANT prévus à l'article « **Paiement du prix du paragraphe f et d** » de la cession du contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement à défaut, les engagements du CEDANT sont nuls.
- Tout règlement arrivant plus de quinze jours après la date d'envoi de l'appel de fonds et le non respect des délais prévus à l'article « **Paiement du prix** » annule les engagements du CEDANT.

##### CONCERNANT LA LOCATION DE L'APPARTEMENT :

- Le CESSIONNAIRE s'engage à confier la gestion de l'appartement à la Société LOG'J ou tout autre société agréée par LOG'J.
- Le CESSIONNAIRE autorise d'ores et déjà le gestionnaire à louer l'appartement dès la livraison.
- Dans l'hypothèse où l'acquéreur ne peut être personnellement présent, ni se faire représenter pour la réception et la prise de possession du bien acquis à la date fixée, il donne d'ores et déjà mandat au CEDANT de nommer un expert indépendant chargé de la levée de réserve de l'appartement en lieu et place du propriétaire et de signer le procès verbal de réception prévu à l'article du contrat préliminaire de réservation et ceci pour permettre la mise en place de votre premier locataire.

Résidence « Naturalia »

PARAPHE(S) :  
(Initiale(s))

**CLAUSE 2 : SI LE CESSIONNAIRE A REMPLI TOUTES LES CONDITIONS MENTIONNEES CI- DESSUS, LE CEDANT S'ENGAGE POUR SA PART A PRENDRE EN CHARGE :**

Dans l'hypothèse de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus mentionnées, le CEDANT s'engage à prendre en charge :

**Une Carence Locative** : Pour permettre de pallier à une éventuelle carence locative après la réception du bien acquis, le CEDANT s'engage à garantir au CESSIONNAIRE le versement d'un revenu brut mensuel (montant du loyer mensuel hors charges) dans la limite de QUATRE mois (4 mois) au maximum et au prorata temporis entre la réception du logement qui se matérialise par le Procès Verbal de réception et la date d'entrée dans les lieux du premier locataire.

Cette garantie cesse de plein droit aux termes du délai de QUATRE mois ci-avant énoncé.

Dans l'hypothèse où la mise en place du premier locataire interviendrait avant le terme du délai de quatre mois ci-avant énoncé, la carence locative cessera également de plein droit d'être due au CESSIONNAIRE.

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

En 2 exemplaires

**Le CEDANT**

**Le(s) CESSIONNAIRE (S) et CONJOINTS**  
Mention(s) manuscrite(s) « Lu et approuvé »  
(Signatures)

***Construction d'une Résidence pour Etudiants de 174 logements,  
1 logement de fonction***

***190-196 avenue Elisée Reclus***

***93380 Pierrefitte***

## **NOTICE DESCRIPTIVE DE TRAVAUX**

**Conforme à l'arrêté du 10 mai 1968**

## **PREAMBULE**

Le Maître d'Ouvrage pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et les remplacer par des prestations équivalentes en cas de force majeure (notamment : réglementation administrative contraignante, faillite d'Entreprise ou de fournisseurs, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux décrits, etc ...) et plus généralement si des impératifs techniques le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle ou telle disposition de prestation prévue.

De même, il est précisé que les cotes et surfaces indiquées ne peuvent qu'être approximatives et que le Maître d'Ouvrage pourra être amené à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

L'opération répondra aux réglementations en vigueur s'appliquant aux opérations d'habitation et entre autres :

Aux prescriptions des Normes Françaises, DTU et toutes réglementations en vigueur à la date du dépôt du Permis de Construire.

Isolation thermique :

- Conforme à la RT 2005
- Obtention du label HPE 2005.

Isolation acoustique :

- Conforme aux 2 arrêtés du 30 juin 1999 concernant la réglementation acoustique dans les logements neufs (NRA).
- Respect du classement acoustique de façade. Arrêté du 30 Mai 1996

Réglementation concernant l'incendie :

- Conforme à la réglementation en vigueur concernant la protection incendie des ouvrages arrêté du 31 janvier 1986.

Installations et équipements électriques :

- Conforme aux prescriptions de la NFC 15.100 et 14.100.

Ascenseur :

- Non prise en compte de la norme P 82.208 mais respect du DTU 75.1 et de ses annexes.

## **NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX**

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

#### **1.1 Fondations**

Terrassements en pleine masse.

Fouilles en rigoles, tranchées et en trou pour semelles de fondations et réseaux enterrés.

Terrassements complémentaires pour l'ensemble du bâtiment.

Fondations par pieux et longrines, selon les résultats de l'étude de sols et avis du Bureau de Contrôle.

#### **1.2 Murs et ossatures**

##### **1.2.1 Murs de façades (aux divers niveaux) et murs pignons**

Le mur sera constitué de :

- Isolation thermique par doublage intérieur en complexe isolant et parement plaque de plâtre, type Placomur ou équivalent (nature et épaisseur d'isolant suivant étude thermique réglementaire).
- Parpaings creux de 20 cm.
- Ravalement : enduit Topral taloché, ponctuellement bardage zinc coté rue, bac acier laqué en face arrière.
- Acrotères des terrasses accessibles et inaccessibles en béton.

##### **1.2.2 Murs mitoyens**

Mur en maçonnerie ou béton armé.

Polystyrène de 2 cm, en désolidarisation si nécessaire.

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

Maçonnerie porteuse ou béton armé suivant étude de structure.

Doublage thermo-acoustique ponctuel chaque fois que nécessaire pour respect des réglementations.

##### **1.2.4 Murs ou cloisons séparatifs**

Suivant étude de structure et option technique retenue par l'entreprise, mise en œuvre de voiles en béton armé d'épaisseur 15 ou 18 cm ou cloisons de type Placostil d'épaisseur 98, 100, 120, 160 ou 180 mm, selon réglementation. Séparatif entre chambres et circulation en cloisons placostill d'épaisseur 100mm, selon réglementation.

Les cloisons entre chambres et parties communes devront garantir une isolation acoustique de 40 dB, les cloisons entre chambres devront garantir une isolation acoustique de 53 dB conformément à la réglementation en vigueur pour les logements.

#### **1.3 Planchers**

##### **1.3.1 Planchers sur étage courant**

Planchers béton armé, épaisseur selon étude de structure (18 cm minimum), réglementation incendie et réglementation acoustique.

##### **1.3.2 Planchers sous terrasses**

Planchers béton armé épaisseur selon étude de structure, réglementation incendie et réglementation acoustique.

Isolation thermique compatible pour recevoir l'étanchéité. Epaisseur suivant niveau d'isolation thermique réglementaire.

## **1.4 Cloisons de distribution**

### **1.4.1 Entre pièces principales**

Cloisons sèches type Placopan de chez Placoplâtre ou équivalent, de 50 mm d'épaisseur, parements plaque de plâtre.

### **1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service**

Dito ci-dessus avec protection en pied contre les remontées d'humidité par U PVC. Cloisons en plaque de plâtre hydrofugé au droit des bacs à douches.

## **1.5 Escaliers**

### **1.5.1 Escaliers de secours**

En béton armé préfabriqué ou coulé en place, désolidarisés des voiles (pas de joint souple entre escalier et voile). Escalier de dimensions suivant les plans.

## **1.6 Conduits de fumée et de ventilation**

### **1.6.1 Conduits de fumées**

Conduits de désenfumage des circulations prévus selon plans architectes et réglementation.

### **1.6.2 Conduits de ventilation**

V.M.C. des logements conforme à la réglementation.

### **1.6.3 Conduits d'air frais**

Conduits préfabriqués conformes à la réglementation pour arrivées d'air frais aux locaux à ventiler. Pour les logements : prises d'air frais en façade des pièces principales, incorporées aux menuiseries.

## **1.7 Chutes et grosses canalisations**

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

Conduits verticaux d'évacuation en PVC, encloisonnés dans la traversée des volumes habitables. Isolation acoustique conforme à la réglementation.

### **1.7.2 Chutes des eaux usées et eaux vannes**

Tuyaux en PVC type Chutunic ou équivalent ou chutes séparatives au choix de l'entreprise prolongés en toiture pour ventilation réglementaire.

### **1.7.3 Branchement aux égouts**

Canalisations extérieures.

Ouverture et réfection de trottoirs et chaussées suivant nécessité.

Raccordement sur réseau d'évacuation aux égouts depuis le bâtiment jusqu'à la limite de propriété (le raccordement pourra être commun avec celui de l'opération mitoyenne).

### **1.7.4 Branchement au réseau public eau potable**

Branchement sur le réseau public eau potable depuis le bâtiment jusqu'à la limite de propriété. Localisation : branchement en coffret de façade.

## **1.8 Terrasses**

### **1.8.1 Charpente, couverture et accessoires**

Couverture réalisée en zinc naturel à joints debout ou équivalent. Pose sur voligeage traité en sapin, adaptés aux charges et aux entraxes de fermettes de charpente type industrielle. Mise en œuvre conforme au DTU et au site.

Localisation : sur rue

Couverture réalisée en Bac acier laqué RAL. Pose sur voligeage traité en sapin, adaptés aux charges et aux entraxes de fermettes de charpente type industrielle. Mise en œuvre conforme au DTU et au site. Mise en œuvre de Velux à rotation de type GGL 78X98 compris tout raccord

Localisation : sur cour

### **1.8.2 Etanchéité et accessoire**

- Terrasse inaccessible : étanchéité élastomère auto protégé sur isolation
- Terrasse accessible : étanchéité élastomère sur isolation si nécessaire destinée à recevoir une protection par dalles sur plots en béton 40 x 40 cm ou 50 x 50 cm type Estampe des établissements Monvoisin ou équivalent, suivant plans architectes.

## **2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS**

### **2.1 Sols et plinthes**

#### **2.1.1 Sols et plinthes des pièces sèches**

Salon, chambre, entrée :

Revêtement PVC U2SP2 type TX 163 des établissements Tarkett Sommer couleur au choix de l'Architecte

Plinthe sapin finition peinture satinée, 50 mm de haut, épaisseur de 10 mm.

Placards et rangements :

Dito pièces attenantes.

#### **2.1.2 Sols et plinthes des pièces humides**

Salle d'eau :

Lès PVC U3P3 type TX 163 des établissements Tarkett Sommer couleur au choix de l'Architecte.

Plinthe sapin finition peinture satinée, 50 mm de haut, épaisseur de 10 mm.

### **2.1.3 Sols des terrasses accessibles**

Dalettes sur plots en béton 40 x 40 cm ou 50 x 50 cm type Estampe des établissements Monvoisin ou équivalent, suivant plans architectes.

## **2.2 Revêtements muraux (autres que enduits, peinture, papiers peints)**

### **2.2.1 Salles d'eau**

Revêtement en faïence murale blanche 150 x 150 mm des établissements Desvres, Marazzi ou équivalent, collée sur plaque de plâtre hydrofuge.

- Toute hauteur au-dessus du bac à douche y compris sur paillasse et socle quand cela se présente, avec carreau de couleur ponctuellement.
- Joint silicone entre faïence et appareils sanitaires.
- Au niveau de la baignoire située dans la salle d'eau du logement de service, sur 120cm de haut le long de la baignoire et sur les retours éventuels avec listel sous dernier rang.

### **2.2.2 Cuisine**

Revêtement en faïence murale de couleur 150 x 150 mm des établissements Desvres, Marazzi ou équivalent.

- 4 rangs de haut le long de l'évier de la kitchenette et retour.

## **2.3 Plafonds (sauf peintures, tentures)**

### **2.3.1 Plafonds des pièces intérieures**

Parement béton brut de décoffrage.

*Nota : Pour des raisons techniques, certaines zones pourront comporter des faux plafonds surbaissés ou des soffites en plaque de plâtre.*

### **2.3.2 Sous-face des débords de plancher à l'extérieur**

Peinture type pliolithe.

## **2.4 Menuiseries extérieures**

### **2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales**

Menuiseries en PVC blanc type Grégoire, Les Zelles ou équivalent, ouvrantes à la Française. Quincaillerie standard en PVC, compris oscillo-battant. Menuiserie en alu laqué ral, couleur verte, ouvrant à la française, quincaillerie standard en PVC, compris oscillo-battant. Localisation ; suivant plan architecte – zone stuc couleur verte.

*Nota : les portes fenêtres sur chambres au RdC donnant sur le jardin sont remplacées par des fenêtres avec allège stadip ht 0.9m.*

### **2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de services**

Menuiseries PVC, ouvrantes à la Française.

### **2.4.3 Vitrage**

Double vitrage isolant avec certification CERKAL. Nature et épaisseur selon niveau d'isolation thermique et acoustique réglementaire.

## **2.5 Fermetures extérieures et occultations**

### **2.5.1 Chambres et séjours des studios en étage**

Dito 2.5.2 sans verrouillage en partie basse.

### **2.5.2 Pièces à Rez-de-Chaussée**

Volet roulant en PVC blanc type monobloc avec coffre PVC intégré, manœuvre manuelle par tige, avec système de verrouillage en partie basse. Pas d'habillage PVC entre le coffre de volet roulant et le plafond.

*Nota : selon nécessité acoustique, certains coffres pourront être de type coffrasytl.*

## **2.6 Menuiseries intérieures**

### **2.6.1 Huisseries et bâtis**

Huisseries métalliques pour l'ensemble des portes.

Bâtis en bois pour les trappes de visites des gaines techniques.

### **2.6.2 Portes intérieures**

Portes à âme alvéolaire, isoplanes prépeintes.

Garniture des établissements Bezault type Riv-junior ou équivalent.

Bec de cane à condamnation pour la salle d'eau.

Butoir de porte type 22.08 des établissements Bricard.

### **2.6.3 Portes palières**

Porte palière à âme pleine, niveau 1, huisserie métallique avec joint iso-phonique, parements isogils finition peinture type Placalex de Placal.

Garniture des établissements Bezault type Riv-junior ou équivalent.

Serrure de sûreté 3 points A2P1\* des établissements JPM, Vachette ou équivalent.

Performance acoustique suivant réglementation.

Equipement par microviseur et seuil à la suisse en partie basse.

Butoir de porte type 22.08 des établissements Bricard.

Numéro du logement sur plaque gravée.

#### **2.6.4 Portes de placards**

Les placards seront équipés d'une façade coulissante à 2 vantaux mélaminés (ou battante pour les largeurs inférieures à 1 m) gamme topline des établissements Roler Absolu ou équivalent. Couleur au choix du maître d'ouvrage.

Localisation : un placard dans chaque logement.

### **2.7 Serrurerie et garde-corps**

#### **2.7.1 Garde-corps et barres d'appui**

Garde corps et barres d'appui réalisés en acier thermolaqué.

Type de garde corps et de barres d'appuis suivant plans et détails de l'Architecte.

#### **2.7.2 Pares vue :**

Séparatifs de terrasses composés d'un cadre en aluminium laqué et d'un remplissage en vitrage trempé de type Durlux

### **2.8 Peinture, papiers, tentures**

#### **2.8.1 Peintures intérieures**

##### 2.8.1.1 Sur menuiseries

Préparation adaptée au support. Finition par deux couches de peinture acrylique satinée blanche.

##### 2.8.1.2 Sur murs

Dans toutes les pièces sèches :

Après préparation soignée adaptée aux supports, mise en œuvre d'une peinture acrylique satinée blanche lavable. Il sera rajouté ponctuellement de la peinture de couleur (1 pan de mur par chambre)

Dans toutes les pièces humides :

Après préparation soignée adaptée aux supports, mise en œuvre d'une peinture acrylique satinée blanche lessivable.

##### 2.8.1.3 Sur plafonds

Des pièces sèches et humides : après préparation adaptée aux supports, mise en œuvre d'une peinture acrylique satinée blanche.

##### 2.8.1.4 Sur canalisations et tuyauteries (apparentes dans les logements)

Peinture acrylique satinée blanche.

### **2.9 Equipements intérieurs**

#### **2.9.1 Equipements ménagers**

##### 2.9.1.1 Kitchenette

Un évier inox de 120 x 60 cm avec un égouttoir et un bac.

Robinetterie : mitigeur type Olyos des établissements Porcher ou équivalent.

##### 2.9.1.2 Appareils et mobilier

2 plaques de cuisson inox électrique avec minuteur et démontables.

Un meuble sous évier de 60 cm stratifié.

Un réfrigérateur Whirlpool ARG 588/3 avec compartiment congélation intégré.

Un ensemble haut stratifié 40\*60, avec niche pour micro-onde (micro-onde hors marché).

#### **2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie**

##### 2.9.2.1 Distribution d'eau froide

Colonnes montantes situées en gaines palières, en PVC pression avec une vanne d'arrêt par colonne montante hors des zones privatives. Purge en pied de colonne et dispositif « anti-bélier » en tête, manchette de 110 mm en attente pour compteurs individuels non fournis.

Distribution intérieure en tube PER.

Calorifugeage sur les réseaux en sous-sol.

##### 2.9.2.2 Production et distribution d'eau chaude individuelle

Par ballons d'eau chaude individuels verticaux mis en œuvre dans le placard. Fonctionnement en heures creuses avec relance de jour, cuve émaillée et résistance stéatite.

**Capacité :**

Logements : **Studio 75 L, 2P 150 L.**

Distribution en PER.

##### 2.9.2.3 Evacuations

Du type chutunic ou séparative au choix de l'entreprise avec raccordement en PVC aux appareils.

##### 2.9.2.4 Branchements en attente

2 branchements en attente dans le logement gardien.

##### 2.9.2.5 Appareils sanitaires et équipements

Salle d'eau :

- Bac à douche 0,80 x 0,80 m à poser en grès émaillé (céramique) type Ulysse des établissements Porcher ou Odéon des établissements Jacob Delafon ou équivalent, couleur blanche, avec bonde siphon.
- Tringle et rideau de douche, de type ODF 2500 ou équivalent.

Meuble vasque :

- Meuble vasque de largeur 70 cm de type Solo Fleur d'eau de Chêne Vert avec rangement bas et avec vasque moulée ronde type Fleur d'eau ou équivalent, couleur blanche.

- Un miroir clair de 70 x 120 cm.
- Bandeau lumineux avec spot incandescent situé au dessus du miroir.
- Une prise de courant

W.C :

- WC sur pied de type Roca Polo ou Porcher Ulysse ou équivalent, couleur blanche, avec réservoir attendant et abattant double rigide en PVC blanc.

Salle d'eau du logement de service :

- Baignoire acier type ROCA CONTESA 160x70. Façade de baignoire mélaminé épaisseur 16mm sur vérins.

Equipement :

- Porte papier type Sogéprove ou équivalent dans WC des logements.
- Porte serviette type Sogéprove ou équivalent dans salle d'eau des logements.
- Patère double type Sogéprove ou équivalent dans salle d'eau des logements.

2.9.2.6 Robinetterie

- Pour vasque : mitigeur type Olyos des établissements Porcher ou équivalent.
- Pour douche : mitigeur type Olyos des établissements Porcher ou équivalent. Mise en œuvre de douchette fixe et support vertical.
- Pour baignoire : mitigeur type Olyos des établissements Porcher ou équivalent.

**2.9.3 Equipements électriques**

2.9.3.1 Type d'installation

L'installation sera conforme aux normes en vigueur (norme NFC 15.100).

Installation encastrée sous fourreaux ou localement en apparent sous réglette. Tableau d'abonné avec portillon de couleur blanche.

Fourniture et pose des compteurs compris.

Protection des circuits par disjoncteurs divisionnaires ou coupes circuits à fusibles calibrés.

2.9.3.2 Puissance desservie

3 KW pour les chambres – 6 KW pour les 2 pièces.

2.9.3.3 Equipement de chaque pièce

L'équipement électrique des logements sera conforme aux prescriptions de la NFC 15.100.

Appareillage type Neptune 2 des établissements Legrand ou équivalent, réparti de la façon suivante :

Logement de fonction :

Gaine technique logement	1 tableau abonné 2PC 16A+T
Séjour	1 point d'éclairage sur interrupteur SA 1 PC 16A+T / 5 m <sup>2</sup> (5 PC minimum)
Chambre	1 point d'éclairage sur interrupteur SA 3PC 16A+T
Cuisine	1 point d'éclairage sur interrupteur SA 6 PC 16A+T dont 4 au-dessus du plan de travail 1 prise spécialisée 16 A pour lave-vaisselle 1 prise spécialisée 16 A pour lave-linge 1 prise spécialisée 20 A pour sèche-linge, four ou congélateur 1PC ou 1 boîte 32A+T 1 applique classe II sur évier. Une des prises sera affectée à la hotte
Salle d'eau, salle de bain	1 point d'éclairage sur interrupteur SA 1 point d'éclairage en applique sur interrupteur SA 1 PC 16A+T 1 PC 16A+T pour le lave-linge (si pas en cuisine) Alimentation pour ballon d'ECS
Entrée, dégagement	1 point d'éclairage sur interrupteur SA 1 PC 16A+T
WC	1 point d'éclairage sur interrupteur SA
Un indicateur d'ouverture des portes donnant sur l'extérieur est prévu dans le bureau de gestion.	

Logement studio ou T2 :

Chambre :	1 tableau abonné 1 plafonnier type Applilux 300 de chez Resistex ou équivalent sur interrupteur SA 5 PC 16A+T
Kitchenette :	1 arrivée plaque chauffante en 32 A 1 prise réfrigérateur 16 A 2 PC 16A+T
Salle d'eau :	1 point d'éclairage sur interrupteur SA (réglette) cf. page 5 « Meuble vasque » 1 PC 16A+T Alimentation pour ballon d'ECS
Entrée :	1 plafonnier type Applilux 300 de chez Resistex ou équivalent sur interrupteurs va et vient situés au niveau de l'entrée et de la kitchenette 1 PC 16A+T

## **2.9.4 Chauffage, ventilation**

### 2.9.4.1 Type d'installation

Chauffage électrique direct individuel.

Ventilation type ventilation mécanique contrôlée.

### 2.9.4.2 Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieure de - 5°C

+ 19° C dans toutes les pièces avec possibilité d'obtenir + 20° C dans les salles d'eau.

### 2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur

Convecteur programmable avec sortie frontale de type F617 des établissements Atlantic ou équivalent dans la chambre et la salle d'eau, séjour et cuisine (logement gardien) avec thermostat électronique intégré.

### 2.9.4.4 Conduits et prises de ventilation

Installation complète de VMC.

Pour les kitchenettes : bouche d'extraction à commande forcée. Pour les salles d'eau : bouches d'extraction simple.

### 2.9.4.5 Conduits et prises d'air frais

Prises d'air en façade des pièces sèches, bouches incorporées dans les menuiseries.

## **2.9.5 Equipement intérieur des placards**

### 2.9.5.1 Placards

2/3 penderie et 1/3 lingerie avec 4 étagères fixes.

Dans la partie penderie : tablette horizontale mélaminée avec tringle chromée en sous face.

Séparation par panneau vertical en mélaminé.

Localisation : un placard équipé par logement.

## **2.9.6 Equipements de télécommunications**

### 2.9.6.1 Téléphone

1 joncteur téléphonique double dans logement (simple dans séjour, cuisine et chambre du logement gardien), conforme aux normes France Télécom, dans chaque logement et câblage compatible avec l'offre néo-services triple play (téléphone, télévision, internet) y compris modem et système de répartition. 1 prise RJ45 dans chaque chambre.

### 2.9.6.2 Sas de contrôle d'accès

La première porte est équipée du système VIGIK et d'un interphone relié à chaque chambre.

La deuxième porte du sas est commandée par un digicode sur horloge.

## **3. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE**

### **3.1 Hall d'entrée de l'immeuble (Sas, hall, attente)**

#### **3.1.1 Sols**

Mise en œuvre de carrelage 50x50 en grès cérame de type Graniti ou le Cromie des établissements Marazzi, de teinte claire, pose collée sur chape flottante.

Plinthes assorties au sol, de 10 cm de haut.

Mise en œuvre d'un tapis essuie-pieds type Emco Diplomate 517/10R compris cadre scellé.

#### **3.1.2 Parois**

Revêtement en toile de verre peinte.

#### **3.1.3 Plafonds**

Faux plafond de type Gyptone Line 4 ou équivalent.

Localisation : selon nécessité acoustique avec complément en BA13.

#### **3.1.4 Ensembles d'entrée**

Ensembles d'entrée formant sas, composés selon plan d'une ou deux parties fixes et d'une porte battante à 1 ou 2 vantaux, entièrement vitrés (vitrage stadip 44.2) avec encadrement en acier, épaisseur 20/10ème, finition par thermolaquage teinte RAL.

Condamnation par des ventouses électromagnétiques (2 x 300 kg).

#### **3.1.5 Boîtes à lettres**

Boîtes aux lettres ½ format de type Rempart de DECAYEUX modèle horizontal avec portes ouvrantes à la française, ou équivalent. Nombre : 1 par chambre + 1 gardien + 1 gestionnaire + 1 loge.

Couleurs au choix de la maîtrise d'ouvrage.

#### **3.1.6 Tableau d'affichage – Corbeille à papier**

Incorporé dans l'ensemble boîte à lettres ou indépendant et situé dans le hall d'entrée, format A3, avec écran en plexiglas, cadre en aluminium et collage magnétique, fermeture par serrure de sécurité à barillet.

Corbeille à papier en tôle d'acier.

#### **3.1.7 Equipement électrique**

Equipement par applique muni de lampes fluo-compact, montées sur ballast électronique. Allumage par bouton poussoir sur minuterie.

### **3.2 Couloir RdC et étages**

#### **3.2.1 Sols**

Mise en œuvre de carrelage 30\*30 en grès cérame de type Graniti ou le Cromie des établissements Marazzi, de teinte claire, pose collée sur chape flottante.  
Plinthes assorties au sol, de 10 cm de haut.

#### **3.2.2 Murs**

Toile de verre peinte.

#### **3.2.3 Plafonds**

Peinture acrylique mate en finition.

#### **3.2.4 Portes**

Portes pleines pare flamme suivant réglementation, équipé de ferme porte DORMA TS 69 ou équivalent et garniture type Riv junior des établissements Bezault ou équivalent. Finition par une peinture glycéro satinée.

#### **3.2.5 Equipement électrique**

Eclairage par plafonnier de type Chartres réf 514 des établissements Sarlam ou équivalent.  
Appareillage de type Legrand Neptune 2. Utilisation d'ampoules fluo-compact. **Allumage par détecteurs de présence** type Flash D140 blanc 52033 en étage. Eclairage et balisage de sécurité conformes à la réglementation.

### **3.3 Locaux communs**

#### **3.3.1 Bureau d'accueil et bureau de passage**

Sols : Mise en œuvre de sols souple en lés vinylique U4P3 type TX163 des établissements Tarkett Sommer.  
Plinthe sapin finition peinture satinée, 50mm de haut, ép de 10mm.

Murs : Peinture acrylique finition mate.

Plafonds : Faux plafond en BA 13 plan. Peinture acrylique mate en finition.

Eclairage : Appliques ou plafonniers type Chartres de Sarlam ou spots halogènes MAZDA ref 606-3/516 ou équivalents encastrés dans le faux plafond. Appareillage Legrand Neptune 2.

Equipement : 1 PC 16 A+T, 1 prise téléphonique (par bureau)

Chauffage : Chauffage électrique par convecteur type Atlantic F617.

Sanitaire (dans bureau)

#### **3.3.2 Local poubelles**

Sols : Chape hydrofugée rapportée avec pente vers siphon de sol, carrelage 20x20 en grès cérame anti-dérapant collé type Rallye des Etablissements Desvres ou équivalent, plinthes à gorges de 0,10 m de haut.

Murs : Peinture vinylique mate.

Plafond : Isolation thermique type fibrastyrène 150 dB sous logements et peinture vinylique mate.

Eclairage : Hublot type MAP 400 des établissements Sarlam ou équivalent, commandé par interrupteur temporisé ou sur minuterie. Appareillage de type Legrand Plexo 55 S.

Porte : Porte intérieure en bois à âme pleine coupe feu ou pare flamme suivant réglementation, parements finition peinture glycéro satinée, avec ferme porte DORMA TS 69 ou équivalent, garniture type Riv Junior des établissements Bezault ou équivalent, béquille simple coté intérieur, poignée de tirage coté extérieur, serrure de sûreté 1 point sur organigramme.

Ventilation : Ventilation mécanique par conduit indépendant avec clapet coupe-feu.

Point d'eau : Robinet de puisage fermant à clé, anti-gel.

#### **3.3.3 Laverie**

Sols : Mise en œuvre de carrelage 20x20 en grès cérame de type Rallye des établissements Desvres ou équivalent, de teinte claire, pose collée. Plinthes assorties au sol, de 10 cm de haut.

Murs : Peinture vinylique mate.

Plafond : Peinture acrylique mate.

Eclairage : Hublot type MAP 400 des établissements Sarlam ou équivalent, commandé par interrupteur temporisé ou sur minuterie. Appareillage de type Legrand Plexo 55 S.

Porte : Ensemble acier galvanisé thermolaqué réalisé en profilé type Mannesman ou équivalent. Assemblage réalisé par soudure, vitrage Stadip, compris ferme porte ou pivot frein hydraulique et poignés de tirage aux deux faces.

Equipement : 8 PC 16 A+T  
Un vidoir et un point d'eau prévus pour chaque local ménage.

Vitrine sur rue : Ensemble menuisé fixe de grande dimension (cf ; plan) en acier laqué (dito porte)

## **4. EQUIPEMENTS GENERAUX**

### **4.1 Ascenseur (1 unité)**

- Appareil à machinerie embarquée desservant tous les niveaux.
- Charge utile : 1 appareils de 630 kg, vitesse 1,00 m/s.
- Ramassage collectif descente, enregistrement des appels.
- Portes automatiques à ouverture latérale avec contact de réouverture, portes palières peintes tous niveaux.
- Portes cabines acier inoxydable.
- Fonctionnement en simplex.

#### Equipements cabine :

- Parois revêtues de stratifié
- Sol avec revêtement dito hall.
- Eclairage encastré en plafond ou dans une des parois.
- Dispositif de télésurveillance avec transmetteur assurant le report, chez l'ascensoriste, des appels cabines.

#### **4.2 Télécommunications**

##### **4.2.1 Téléphone**

Installation conforme à la réglementation.

#### **4.3 Ventilation mécanique des locaux**

Installation complète de ventilation mécanique contrôlée pour tous les logements et le local ordures ménagères, conforme à la réglementation.

Système de VMC permettant de respecter le niveau d'isolation thermique réglementaire.

#### **4.4 Alimentation en eau**

##### **4.4.1 Comptages généraux**

Comptage général prévu pour l'ensemble de l'opération.

Comptage individualisé des services généraux et notamment un sous-compteur pour la laverie.

##### **4.4.2 Réducteur et régulateur de pression, traitement d'eau**

Objectif de maintien de la pression de service à 3 bars. Sinon, mise en œuvre de réducteurs de pression.

#### **4.5 Alimentation en électricité**

##### **4.5.1 Comptages des services généraux**

1 sous-comptage pour l'ensemble des locaux de service.

1 sous-comptage pour les autres services généraux.

##### **4.5.2 Origine - branchements**

Alimentation à partir du réseau public en limite de propriété.

#### **4.6 Alarmes techniques du bâtiment**

Les alarmes techniques seront regroupées sur un tableau d'alarme installé en gaine technique à rez-de-chaussée ou dans la loge gardien.

### **5. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS**

#### **5.1 Circulation des piétons**

##### **5.1.1 Cheminement Piéton**

Accès en enrobé.

##### **5.1.2 Parkings extérieurs**

Revêtement en béton bitumineux pour les places de stationnement. Bordures en béton.

##### Ces travaux comprennent :

Voiries légères : couche de fondation par grave naturelle ou ciment épaisseur et caractéristiques suivant étude de sols + béton bitumineux noir BB06 de 4 cm.

Délimitation des places de parkings par T en peinture blanche type chaussée.

##### **5.1.3 Sigles handicapés - Accès à l'entrée des bâtiments**

Revêtement en enrobé noir suivant projet d'aménagements extérieurs.

#### **5.2 Espaces verts**

##### **5.2.1 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs**

Suivant plans Architecte, plantation d'arbustes, haies et végétaux divers.

##### **5.2.2 Engazonnement**

Engazonnement des espaces verts suivant plan Architecte. Terre végétale sur 30 cm.

##### **5.2.3 Arrosage**

1 robinet d'arrosage en façade du bâtiment.

#### **5.3 Eclairage des espaces extérieurs**

Eclairage du parking et des circulations par tube fluo-étanche. Eclairage et balisage de sécurité par bloc secours Kaifel suivant réglementation. Allumage par détecteur de présence.

Puissance de l'éclairage conforme à la réglementation.

#### **5.4 Clôtures**

##### **5.4.1 Avec les propriétés voisines**

Clôture type nyloflor de Beckaert, diamètre des fils  $\varnothing$  3 mm, ou équivalent, en limite de propriété, suivant nécessité et plans, d'une hauteur de 1,60m.

##### **5.4.2 Portail**

Deux portails deux vantaux : 1 pour l'accès au parking.

Fourniture de 200 télécommandes



Préfecture de Seine-Saint-Denis

Commune de PIERREFITTE-SUR-SEINE

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

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° **07-3658** du **3 octobre 2007**

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

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

<i>approuvé</i>	date	<b>18 avril 1995</b>	aléa	<b>Mouvements de terrain liés aux anciennes carrières</b>
<i>prescrit</i>		<b>23 juillet 2001</b>		<b>Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles</b>

Les documents de référence sont :

<b>Périmètre de risque R. 111-3 valant PPR approuvé (arrêté préfectoral, cartographie)</b>	en mairie, en sous-préfecture et en préfecture	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles ( 1/100 000<sup>ième</sup> )</b>		<input checked="" type="checkbox"/>

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

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

\_\_\_\_\_ date \_\_\_\_\_ aléa \_\_\_\_\_

Les documents de référence sont :

_____	en mairie, en sous-préfecture et en préfecture	<input type="checkbox"/>
_____		<input type="checkbox"/>

4. Description succincte de l'intensité du risque

La commune est soumise à l'aléa **Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles**  
d'intensité forte  moyenne  faible

Pièces jointes

5. Cartographie

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

<b>Extrait au 1/25 000<sup>ième</sup> de la carte périmètre de risque R. 111-3 valant PPR approuvé (pour toute localisation précise, il est recommandé de consulter la carte de référence au 1/5 000<sup>ième</sup> figurant dans le dossier du périmètre de risque R. 111-3 valant PPR approuvé)</b>
<b>Carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles ( 1/100 000<sup>ième</sup> )</b>

Date d'élaboration de la présente fiche **Octobre 2007**

**ARRETE n°2006 – 0388 -**  
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers  
sur les risques naturels et technologiques majeurs  
situés sur la commune de Pierrefitte-sur-Seine

Le préfet de la Seine-Saint-Denis  
Chevalier de la Légion d'Honneur

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;  
**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;  
**Vu** la loi n°2004-811 du 13 août 2004 de modernisation et de sécurité civile,

**Sur** proposition de Monsieur le Sous-Préfet, directeur de Cabinet ;

**ARRETE :**

**Article 1 :**

Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de Pierrefitte-sur-Seine sont consignés dans un dossier d'information annexé au présent arrêté.

**Article 2 :**

Ce dossier comprend :

- une fiche synthétique listant les risques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés, et donnant des indications sur l'intensité des risques recensés lorsqu'elle est connue ;
- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Pierrefitte-sur-Seine, sous-préfecture de Saint-Denis et à la préfecture de Bobigny aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

**Article 3 :**

Les informations contenues dans ce dossier sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L125-5 du code de l'environnement.

**Article 4**

Une copie du présent arrêté et du dossier d'information est adressée au maire de la commune de Pierrefitte-sur-Seine et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Pierrefitte-sur-Seine. Il est publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et mentionné dans un journal d'annonce légal diffusé dans le département.

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture.

**Article 5**

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune de Pierrefitte-sur-Seine sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait, le 13 février 2006

**Le préfet,**

Signé

**Jean François CORDET**



## PREFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

direction  
départementale  
de l'Équipement  
Seine Saint-Denis

**ARRETE n° 07 – 3658**  
relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et  
des locataires de biens immobiliers sur les risques  
naturels et technologiques majeurs  
situés sur la commune de Pierrefitte-sur-Seine

Service  
Environnement et  
Urbanisme  
Réglementaire  
Pôle Connaissance  
et Prévention des  
Risques

Le préfet de la Seine-Saint-Denis  
Chevalier de la Légion d'Honneur

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;  
**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L125-5 et R125-23 à R125-27 ;  
**Vu** la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation et de sécurité civile ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2006-0359 du 13 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;  
**Vu** l'actualisation par le bureau de recherches géologiques et minières de la carte d'aléas retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Seine-Saint-Denis ;  
**Considérant** l'obligation d'information prévue au I et II de l'article L125-5 du code de l'environnement ;

**Sur** proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis ;

### ARRETE :

#### Article 1 :

Le dossier d'information annexé à l'arrêté préfectoral n° 2006-0359 du 13 février 2006 susvisé est modifié.

Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de Pierrefitte-sur-Seine sont mis à jour dans le dossier d'information annexé au présent arrêté.

#### Article 2 :

Ce dossier comprend :

- une fiche synthétique listant les risques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés, et donnant des indications sur l'intensité des risques recensés lorsqu'elle est connue ;
- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Pierrefitte-sur-Seine, sous-préfecture de Saint-Denis et à la préfecture de Bobigny aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

1, esplanade Jean Moulin  
93007 Bobigny cedex  
téléphone :  
01 41 60 60 60  
télécopie :  
01 48 30 22 88  
E-mail : [courrier@seine-saint-denis.pref.gouv.fr](mailto:courrier@seine-saint-denis.pref.gouv.fr)

**Article 3 :**

Les informations contenues dans ce dossier sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L125-5 du code de l'environnement.

**Article 4 :**

Une copie du présent arrêté et du dossier d'information est adressée au maire de la commune de Pierrefitte-sur-Seine et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Pierrefitte-sur-Seine. Il est publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture.

**Article 5 :**

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune de Pierrefitte-sur-Seine sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bobigny le 3 octobre 2007

Pour le préfet et par délégation  
le secrétaire général

**Signé**

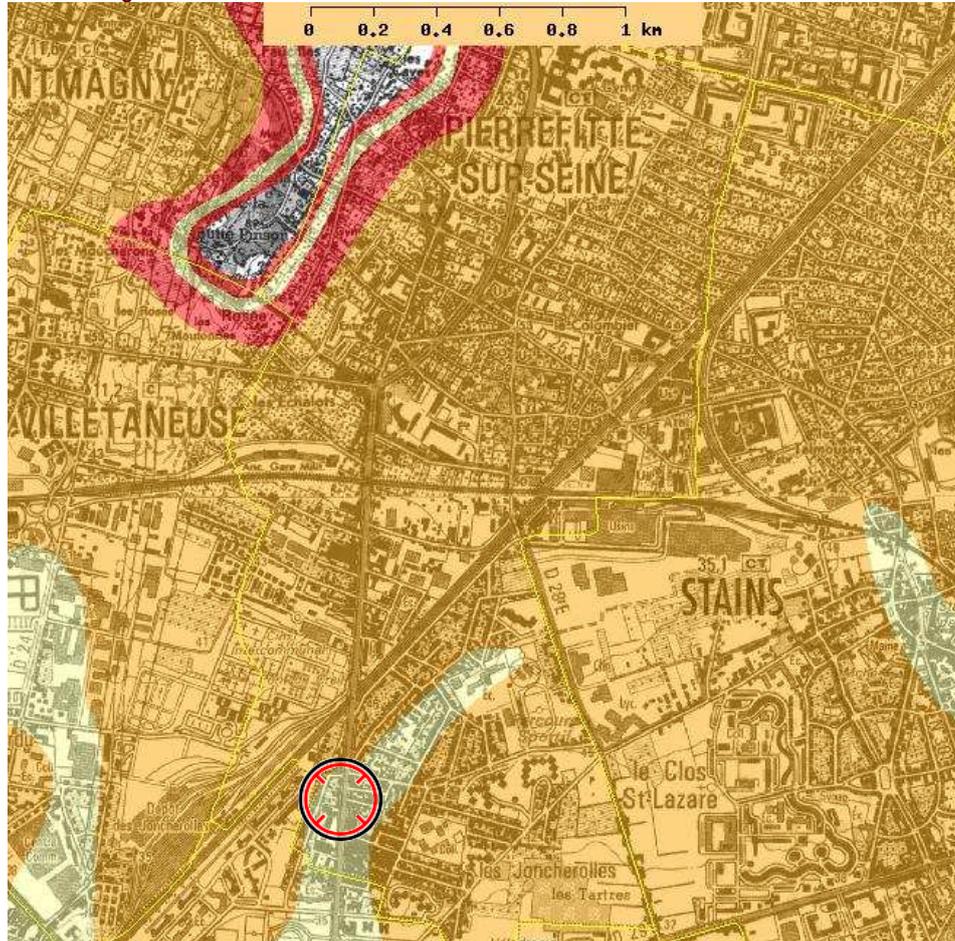
François Dumuis



# Argiles

## Aléa retrait-gonflement des argiles

Carte des argiles



**Légende**

- Préfectures et sous-préfectures(\*)
- Limite des régions(\*)
- Limites des départements(\*)
- Limites des communes

Autorisation IGN/BRGM n°8869

**Argiles**

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul

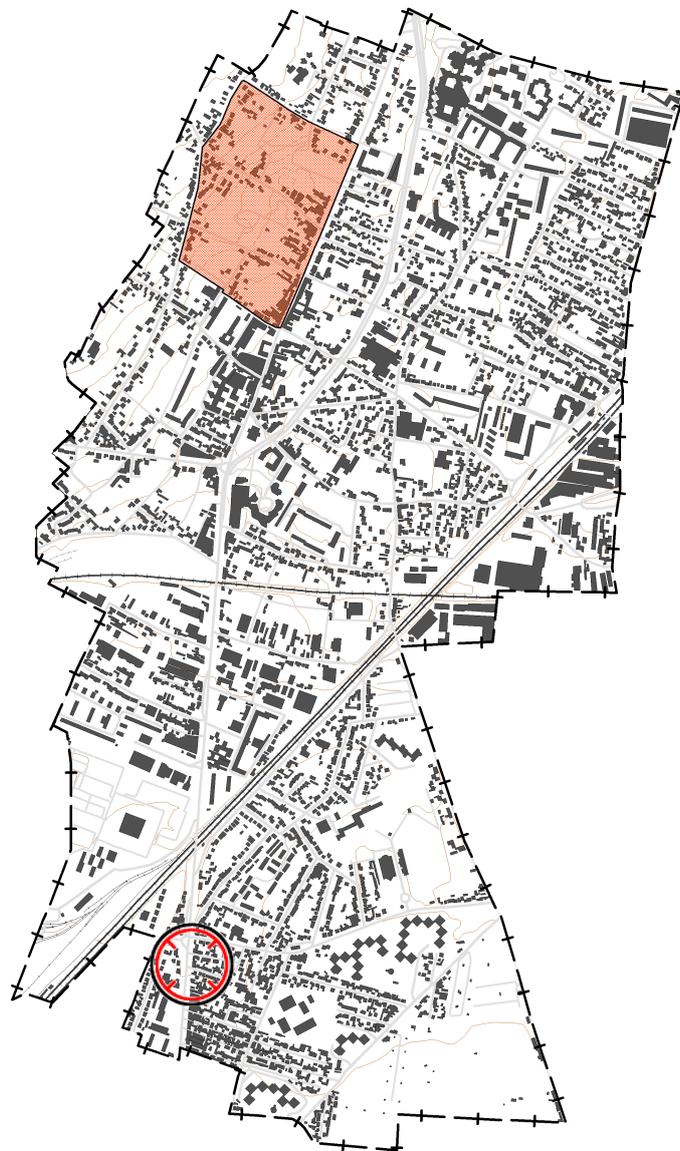
Argiles non réalisé

- IGN 1:250 000(\*)
- IGN 1:25 000

Autorisation IGN/BRGM n°8869

(\*) Couche invisible à cette échelle  
**Couche interrogeable**

**Echelle de la carte**  
1 : 15 944



Préfecture de Seine-Saint-Denis

**Périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières  
( en application de l'article R. 111-3 du code de l'urbanisme )**

commune de **PIERREFITTE-SUR-SEINE**

- Zone d'anciennes carrières
- Limite communale
- Courbe de niveau



**MANDAT DE GESTION LOCATIVE**  
Article 64 du Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972

N° G / .....

**LE MANDAT EST OBLIGATOIRE - Mandat établi conformément à :**  
*La Loi n°70-9 du 2 janvier 1970- La Loi n°89-462 du 6 juillet 1989- et au Décret n°72-678 du 20 juillet 1972*

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Mr et/ou Mme.....

Né (e) le ..... Nationalité.....

Profession

demeurant à.....

Téléphone Portable : ..... Fixe.....

Adresse mail.....

ou

La société .....  
dont le siège social est .....  
inscrite au RCS de ..... sous le numéro .....  
représentée par .....

Téléphone Portable : ..... Fixe.....

Adresse mail.....

**Dénoté(s) ci-après " le MANDANT ", d'une part,**

Et

**La Société LOG'J**, Société par actions simplifiée, inscrite au RCS de Créteil sous le n° 513 443 416, domiciliée Bercy 2 Immeuble Coach 8 Ter, Place Henri d'Astier 94227 Charenton le Pont Cedex. Carte professionnelle : Gestion et Transaction n°09-045 délivrée par la Préfecture du Val de Marne (94) - Garantie financière : Délivrée par QBE Insurance (Europe) Limited - Etoile Saint Honoré -21 rue Balzac 75406 Paris cedex 8 pour un montant de 120 000€, pour l'activité gestion, sous le n° 85048/18027 et pour un montant de 30 000€ sous le n°65-548/18027 pour l'activité transaction (sans perception de fonds) - Assurance responsabilité civile professionnelle : Sérénis Assurances 34 rue Wacken 67906 Strasbourg Cedex 9 Police n° VD 7.000.001/18027.

Représentée par son représentant permanent Jean-Francis Dauriac, Président ou toute personne par elle substituée.

**Dénotée ci-après " le MANDATAIRE ", d'autre part,**

**Paraphes**

Il a été fait entre les parties et convenu ce qui suit :

## ARTICLE 1 : CADRE GENERAL

Le MANDANT donne pouvoir au MANDATAIRE de gérer tant activement que passivement le ou les biens et droits immobiliers ci-dessous précisés :

### Résidence

Logement n° ..... Etage.....Superficie .....

Sis (adresse précise).....  
.....

Le MANDANT déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet d'aucune procédure collective, et notamment de redressement judiciaire ou de liquidation de biens et que les biens objets du présent mandat ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Le MANDATAIRE s'oblige à apporter tous ses soins à la bonne gestion des biens immobiliers qui lui sont confiés et à se conformer aux directives qu'il recevra du Propriétaire, qui a seul qualité pour les établir et auquel il aura à rendre compte de sa mission. Les personnes qui pourraient se prévaloir soit d'une instruction spéciale écrite, soit d'une délégation régulière émanant de sa part, sont les seules qualifiées pour engager ou représenter envers lui l'autorité du Propriétaire.

Les fonds détenus dans le cadre de son mandat seront versés au compte bancaire ouvert au nom du MANDATAIRE et sont garantis pour leur montant.

Par le présent mandat, le MANDATAIRE a pour mission d'accomplir tous actes d'administration, notamment ceux décrits ci-dessous.

## ARTICLE 2 : MISSIONS – ETENDUE DES POUVOIRS

### 2.1 - Mission de recherche de locataire

Le MANDANT confie au MANDATAIRE l'exclusivité de la recherche de locataires par tous moyens appropriés et avec la possibilité de procéder à une délégation de mandat.

Le MANDANT autorise expressément le MANDATAIRE à louer et relouer le(s) bien(s) après avoir avisé le MANDANT de la vacance du ou des bien(s), à rédiger et renouveler tout bail, avenant ou leur renouvellement, les signer aux prix, charges et conditions que le MANDATAIRE jugera à propos en accord avec le MANDANT, à donner et accepter tout congés, à dresser ou faire dresser tout constat d'état des lieux.

Le MANDATAIRE sera seul habilité en droit et en fait à percevoir les loyers, charges et prestations, dépôt de garantie, indemnités d'occupation et d'assurances, provisions, et plus généralement toute somme ou valeur relative au(x) bien(s) géré(s).

Le MANDANT autorise le MANDATAIRE à faire à ses frais tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location ou à la relocation, effectuer toute publicité à sa convenance telle que photos, panneaux, insertions dans un fichier télématique national ou international (site internet ...), prospectus, annonces presse local ou national, action marketing telles que tractage ou portes ouvertes.

Le MANDANT s'oblige à faire connaître par écrit au MANDATAIRE s'il existe une limitation à la fixation du loyer ou un plafonnement des ressources du locataire ou autres conditions concernant le bien géré.

Le MANDANT dispense le MANDATAIRE de l'envoi par pli recommandé, de la lettre prévue par l'Article 67 du Décret 72-678 du 20 juillet 1972 pour les versements ou remises afférents à des locations nouvelles, dont le MANDATAIRE rendra compte dans le cadre général de la reddition de ses comptes.

En cas de libération des locaux, objet du présent mandat, et de non relocation par le MANDANT, comme par exemple en cas de reprise des locaux ou de vente, celui-ci deviendra le gardien juridique

**Paraphes**

du bien dès qu'il sera informé de leur libération et au plus tard à l'expiration du délai de préavis du locataire. Il lui appartiendra de prendre toute disposition pour assurer la conservation de son bien.

## 2.2 - MISSION DE GESTION

Le MANDANT autorise expressément le MANDATAIRE à accomplir, pour son compte et en son nom, tout acte d'administration, sans que leur énumération n'ait un caractère limitatif, et notamment :

Encaisser, percevoir tout loyer, charge, dépôt de garantie, indemnité d'occupation et d'assurances, provision et plus généralement toute somme ou valeur relative au(x) bien(s) géré(s).

Donner quittance, reçu et décharge, et corrélativement donner mainlevée de toute saisie, opposition et cautionnement.

Percevoir, conserver et restituer le dépôt de garantie au locataire sorti, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et de la provision légale pour régularisation ultérieure des charges.

Procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration, et notamment payer les charges de copropriété sauf indication différente de la part du MANDANT ou du syndic de copropriété, acquitter sur demande expresse du MANDANT les sommes dues au titre des impositions et taxes, les recouvrer éventuellement auprès des locataires.

Procéder à la révision des loyers.

Informar autant que possible le MANDANT de tout besoin de travaux, entretien et renouvellement d'équipements.

Faire effectuer pour le compte du MANDANT toute dépense de travaux ou équipements dont l'urgence serait avérée et plus généralement prendre toute mesure conservatoire et en aviser rapidement et par tout moyen à sa disposition le MANDANT.

Veiller à la bonne exécution des contrats des différents prestataires et souscrire, signer ou résilier tout contrat, notamment d'assurance.

Intervenir auprès des compagnies d'assurances en cas de sinistre – Le MANDATAIRE ne saurait être aucunement tenu pour responsable de la prestation offerte par l'assureur au MANDANT.

Si le MANDANT à son initiative ou sur proposition du MANDATAIRE, ne souhaite pas souscrire l'assurance proposée, ou souhaite souscrire d'autres garanties, il devra en informer le MANDATAIRE par lettre recommandée avec avis de réception.

Donner, sur demande du MANDANT, tous les éléments de revenus fonciers nécessaires à sa déclaration annuelle d'imposition.

Représenter le MANDANT sur sa demande et suivant les disponibilités du MANDATAIRE, et notamment :

- représenter le MANDANT pour tout acte relevant d'organismes publics ou privés,
- déposer et signer toutes pièces, engagements,
- solliciter la délivrance de tout certificat ou autre, le tout relativement au(x) bien(s) géré(s).

De même, en cas de difficulté ou à défaut de paiement, le MANDANT pourra donner mandat exprès au MANDATAIRE qui l'accepte :

- de diligenter tant en demande qu'en défense toute action judiciaire, tout commandement, sommation, assignation et citation devant tout tribunal et toute commission administrative,
- de se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter,
- se faire remettre tout titre ou pièce,
- de faire toute déclaration de créance, le tout dans le respect du Code de procédure civile et notamment de son article 828 et, sous réserve d'obtenir au préalable un mandat spécial.

Le MANDANT autorise expressément le MANDATAIRE à passer et signer tout acte et procès-verbal, à élire domicile et généralement faire tout ce qu'il jugera convenable aux intérêts du MANDANT.

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

## ARTICLE 3 – COMPTE RENDUS DE GESTION (CRG)

Conformément à l'article 66 du Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, un compte rendu de gestion devra être délivré au MANDANT tous les trimestres et au moins une fois par an en un relevé détaillé des opérations de gérance. Les comptes seront soldés tous les ans, déduction faite des frais et avances occasionnés pour l'exécution du présent mandat, lesquels restent à la charge du MANDANT.

**Paraphes**

Le montant des loyers diminué des frais de gestion et autres frais éventuels devra être reversé le 30 de chaque mois au MANDANT. Cette échéance pourra éventuellement être retardée ou avancée de quelques jours si les impératifs du calendrier l'exigeaient (weekend, jour férié, etc....) ou dans l'hypothèse d'un retard de paiement du locataire.

#### **ARTICLE 4 - REMUNERATION DU MANDATAIRE**

- Les honoraires de gestion perçus par le MANDATAIRE s'élèveront à 7% H.T. (SEPT pourcent hors taxe) des encaissements et sommes perçus et reversés pour le compte du MANDANT.

Ces honoraires s'entendent pour une administration générale et normale du bien immobilier. Ils ne couvrent pas les frais engagés par le MANDATAIRE à l'occasion des missions supplémentaires, qui pourront être convenues entre les parties, ni le recouvrement des sommes non payées à leur échéance par les locataires. Le MANDATAIRE n'étant en aucun cas responsable du paiement des loyers par les locataires, la rémunération de gérance ne couvrira en aucun cas les frais de contentieux, de remise en état et plus généralement toute dépense relevant des charges locatives ou incombant au propriétaire.

Des frais administratifs (de bureau) d'un montant forfaitaire annuel de 20 € H.T. (VINGT euros hors taxe) couvrant les frais de reprographie et postaux pour l'édition et l'envoi de tout document, lesquels seront perçus directement sur le compte du MANDANT. La T.V.A. est due, en supplément, sur le montant des honoraires ainsi déterminés.

- Les honoraires de location, (comprennent notamment recherche, publicité, visites, sélection, frais de dossier, état des lieux...), sont pour le propriétaire de 1 mois de loyer toutes charges comprises.

*Il est ici rappelé que les honoraires de location et de rédaction d'acte en cas de locations nouvelles, sont supportés pour moitié par le locataire et le propriétaire La part du locataire est donc identique à celle du propriétaire, Le MANDATAIRE est expressément autorisé par le MANDANT à se faire rembourser par les locataires leur quote-part.*

- Toute autre prestation non prévue au contrat, et demandée par le MANDANT pourra être fournie et facturée à un tarif librement convenu entre les parties.

Le MANDANT autorise le MANDATAIRE à prélever tous les honoraires lui incombant sur son compte de gestion.

#### **ARTICLE 5 : DUREE DU MANDAT**

Le présent mandat est conclu, en application des Articles 6 et 7 de la Loi n° 70-09 du 2 janvier 1970 et des Articles 64, 66 et 67 du Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, et prendra effet pour une durée de trois ans, à compter de la date de signature de l'acquisition du bien considéré.

Il est renouvelable par tacite reconduction par période triennale dans la limite d'une durée maximale de 30 ans, à défaut de résiliation par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée A.R., moyennant un préavis de 6 mois avant l'expiration de la durée initiale ou de chacune des reconductions.

Les parties conviennent que la présente convention ne pourra être résiliée par anticipation que pour motif grave et légitime dûment justifié, notamment l'inexécution par le MANDATAIRE de l'une des obligations lui incombant. Toute autre cause de résiliation anticipée entraînera l'application d'une pénalité égale à un an de loyer toutes charges comprises en principal.

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

#### **ARTICLE 6 : SUBSTITUTION - CESSION**

En cas de décès ou d'incapacité du MANDATAIRE, le MANDANT autorise expressément le MANDATAIRE ou ses ayants droit à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute

**Paraphes**

personne physique ou morale sous réserve que le substitué remplisse les conditions issues de la Loi du 2 janvier 1970 et notamment la détention de la carte de gestion.

En cas de changement de propriétaire, et dans l'hypothèse où le bien est toujours en location, la convention continue dans les mêmes conditions et pour chacun des lots susvisés, le cédant doit transmettre à son successeur cette convention. Il appartient au successeur de réclamer cette pièce si elle ne lui a pas été transmise, le MANDATAIRE ne pouvant être tenu pour responsable de la non-transmission de celle-ci.

#### **ARTICLE 7 : FICHIER INFORMATIQUE**

Conformément à la Loi du 6 janvier 1978, le MANDANT autorise expressément le MANDATAIRE à saisir les informations incluses dans le présent mandat sur fichier informatique. Le MANDANT dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du MANDATAIRE. Les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

#### **ARTICLE 8 : CONTENTIEUX / LITIGES**

En cas de litige, pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile pour le MANDATAIRE en son siège social, pour le MANDANT à son domicile.

Le présent document comporte en annexe un contrat individuel d'assurance et sa notice d'information qui seront signés, paraphés et joints au présent mandat.

**Fait en deux exemplaires originaux**, dont un est remis au MANDANT, qui le reconnaît.

A .....Le ...../...../.....

**LE MANDANT (le propriétaire)**

**et son conjoint**

*“ Lu et approuvé, bon pour pouvoir ”*

**LE MANDATAIRE**

*“ Bon pour acceptation de pouvoir ”*



## Bulletin individuel d'adhésion Garantie Loyers Impayés



Je soussigné(e),

.....  
Date et lieu de naissance :

.....  
Demeurant :

.....  
Demande à adhérer au contrat Garantie Loyers Impayés souscrit par l'intermédiaire de l'Agence :

LOG'J Bercy 2 Immeuble Coach 8 Ter, Place Henri d'Astier 94227 Charenton le Pont Cedex

auprès de la compagnie AXA France et JURIDICA pour la protection juridique sous le numéro 16580043598

pour le lot situé :  
.....

J'ai pris bonne note que la cotisation d'assurance de cette année sera calculée sur la base d'un taux de 3,60% TTC du montant des loyers, charges et taxes. J'ai pris bonne note que le taux peut être réajusté annuellement par application d'un taux majoré en raison de la charge des sinistres, ou à tout moment si le taux de taxes applicable venait à être majoré.

J'ai noté que la validité de la présente demande d'adhésion est subordonnée à la validité du mandat de gestion donné au Souscripteur et que cette adhésion prendra fin avec la résiliation du mandat de gestion.

J'ai pris connaissance du résumé des garanties présenté dans le présent document. Je peux, sur simple demande, obtenir l'exemplaire intégral des Conditions Générales.

### TABLEAU DES GARANTIES

Garantie	Limite	Franchise
<b>Loyers Impayés</b>	Durée illimitée Maximum 80 000€ par sinistre	Sans
<b>Frais de procédures</b>	5000€ par sinistre	Sans
<b>Détériorations Immobilières</b>	8000€ par sinistre et 200€ pour frais de constat d'huissier suite au départ du locataires ans état des lieux contradictoire.	pour un bail conclu à compter du 10 Février 2008 inclus, Un mois de loyer hors charges et taxes locatives, sur la base du loyer figurant au contrat de bail. pour un bail conclu avant le 10 février 2008, deux mois de loyers, hors charges et taxes locatives, sur la base du loyer figurant au contrat de bail.
<b>Protection Juridique</b>	5000€ par sinistre	Seuil d'intervention mini 230 €
<b>Vacance Locative</b>	6 mois de loyers, charges et taxes à hauteur de 100% du loyer précédent avec un maximum de 4.500 € par sinistre	1 mois de loyer, charges et taxes

### Date d'effet de l'adhésion:

Mon adhésion prend effet le ..... (soit le 1er du mois suivant la date de signature du présent bulletin d'adhésion, soit la date de signature du bulletin d'adhésion si elle correspond à la signature d'un nouveau bail pour le lot considéré) pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction.

Je mandate expressément par la présente l'Agence LOG'J pour agir en mon nom concernant le lot désigné ci-dessus afin qu'il prenne en charge la gestion des relations avec l'assureur et reçoive en mon nom les éventuelles indemnités versées par ce dernier.

Fait à.....le..... <div style="text-align: center;">Signature du propriétaire</div>	<div style="text-align: center;">Cachet et signature de l'Administrateur de Biens</div>
--	---

## LES EXCLUSIONS DU CONTRAT LOYERS IMPAYES ET VACANCE LOCATIVE

### LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

#### Le contrat ne garantit pas :

- Le non-paiement des loyers par le locataire qui ne serait pas à jour de ses loyers au moment de la date de prise d'effet du contrat,
- Le non-paiement des loyers lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève générale dans une commune, un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de locataires représentative et reconnue,
- Les pertes financières subies par l'assuré résultant du non versement ou de la non restitution des fonds, espèces ou valeurs reçues par le souscripteur, ses collaborateurs ou ses préposés,
- Le non-paiement des loyers du à une suspension collective de paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif,
- Les pertes financières subies résultant du non-respect par le propriétaire ou par son mandataire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire,
- Les lots pour lesquels le souscripteur ne serait pas titulaire d'un mandat de gestion en cours de validité,
- Le non-paiement des loyers dont le montant mensuel excède 2500 € charges et taxes comprises, sauf accord écrit préalable du Centre de Gestion,
- Le non-paiement des loyers dont le montant excède 50% des revenus fixes du locataire sauf pour les étudiants,
- Le retrait du mandat de gestion au souscripteur.

#### Le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

- les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, en vertu des articles L511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,
- les baux commerciaux, ruraux et artisanaux,
- les locations saisonnières ou temporaires,
- les résidences secondaires,
- les logements loués par une personne morale, le bien lui appartenant directement ou indirectement, pour y loger des personnes physiques, dans le cadre de son activité sociale,
- les locaux pour lesquels le locataire serait le conjoint, le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral du souscripteur ou de l'assuré.
- les baux meublés de moins de douze mois.
- les logements donnés en location à une Association.

Le premier règlement intervient deux mois après la délivrance du commandement de payer si le dossier sinistre est complet, puis trimestriellement à terme échu, sauf déclaration tardive de l'Agence.

### LA GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

#### Outre les exclusions prévues dans la garantie des loyers, le contrat ne garantit pas :

- Le défaut d'entretien et/ou les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et fermeture de terrains privatifs, piscine et tous ces accessoires ou équipement liés à son fonctionnement, équipements électriques extérieurs.
- Le vol des biens mobiliers et/ou immobiliers.
- Les dommages causés aux biens mobiliers.
- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements.
- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire.
- Les dommages normalement couverts par un contrat multirisque habitation selon les dispositions de l'article 7 G de la loi n° 89/462 du 06 juillet 1989.
- Les dommages en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie opposable au locataire (contradictoire ou en cas d'impossibilité dressé par huissier de justice), établi dans les délais impartis au contrat.

L'indemnisation prévue au contrat intervient au plus tard dans les quinze jours qui suivent la réception du décompte définitif de la dette.

### LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE

L'assuré est garanti pour tout conflit ayant son origine dans l'exécution du contrat de location, dans les conditions du contrat et ne relevant pas de la garantie loyers impayés ou détériorations immobilières.

#### Sont exclus de la garantie :

- les frais engagés et dommages subis par l'assuré consécutifs à des événements exclus par le contrat loyers impayés et détériorations immobilières ;
- les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en Loyer impayés et détériorations immobilières ;
- les litiges avec la copropriété et, ou d'autres copropriétaires ;
- les frais pris en charge par l'assurance multirisque habitation du locataire ou multirisques immeuble du propriétaire bailleur ;
- les litiges avec des tiers étrangers au contrat de location et avec le souscripteur du présent contrat.

### LA GARANTIE VACANCE LOCATIVE

#### Outre les exclusions prévues dans la garantie des loyers et détériorations immobilières, le contrat ne garantit pas :

- Les lots pour lesquels un préavis de résiliation de bail a été adressé à l'Assuré avant la date de prise d'effet de la garantie
- Les lots meublés,
- les baux commerciaux, ruraux et artisanaux,
- les locations saisonnières ou temporaires,
- les résidences secondaires,
- Les places de stationnement et les caves lorsqu'ils font l'objet d'un bail séparé,
- Les lots n'ayant pas été loués consécutivement pendant au moins six mois au moment de la prise d'effet des garanties, sauf si les lots étaient précédemment garantis par un autre assureur au titre de la même garantie .
- Les lots pour lesquels à la date de signature des Conditions Particulières, Le souscripteur a déjà été informé de la résiliation du bail à date certaine, par réception d'un préavis ou accord d'expulsion sauf si les lots étaient précédemment garantis par un autre assureur au titre de la même garantie.
- Les locaux vacants à la date de signature des Conditions Particulières, sauf en cas de relocation d'une durée minimale de 6 mois.
- Le non- renouvellement du bail du fait de l'assuré ou du souscripteur.
- La vacance locative due à une relocation à un niveau de loyer supérieur à l'évolution de l'indice sauf si des travaux d'embellissement le justifie.
- La reprise du lot par l'assuré pour y vivre.
- La vacance locative due à l'état du logement ou de l'immeuble dans lequel il se trouve et qui le rend impropre à la location.
- La vacance locative liée à un changement important de l'environnement du lot entraînant des nuisances.
- L'acceptation par le souscripteur d'un préavis de résiliation inférieur à celui prévu dans le bail ou par la législation.
- Toute réduction de préavis négociée par le souscripteur sans en avoir préalablement avisé le Centre de Gestion.