

DOSSIER DE RESERVATION

La Passerelle

Documents à joindre :

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

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

Pensez à valider votre option :

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

Nom client :

N°lot :

Nom conseiller :

Le

Société :

Signature :

CONTRAT DE RESERVATION – LA PASSERELLE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

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

Ci-après dénommé "**Le réservant**",

D'une Part

ET

M

Né(e) à Le

Profession

Demeurant à

et M

Né(e) à Le

Profession

Demeurant à

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

D'autre part,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I- Projet de construction

Le réservant se propose d'édifier sur un terrain situé 51, boulevard Camille Blanc à SETE (34200) cadastré BM 138 et BM 140, un immeuble dénommé « La Passerelle » de 44 logements sur 3 étages tel que défini ci-après dans la note technique sommaire.

Le projet de construction de l'immeuble susvisé a fait l'objet d'une demande de permis de construire qui a été délivré le 6 janvier 2011 par la mairie de Sète.

La consistance et les caractéristiques techniques de cet immeuble résultent :

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

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

II - Structure juridique du programme

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

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par un acte de Maître Blanc, notaire à Sète.

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

III - Délai prévisionnel d'exécution des ouvrages

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

IV - Modalités juridiques de la vente

- Forme de la vente

Le réservant vendra les fractions d'immeuble, objet du présent contrat, aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code Civil et des articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

- Garantie d'achèvement

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

V - Réserve

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

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

Le **réservataire** déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier.

Le réservataire déclare également avoir pris connaissance de « l'état des risques naturels et technologiques » prévu aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement)

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

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

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

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

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Les biens réservés sont désignés dans les Conditions Particulières.

ARTICLE 3 - PRIX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 - REALISATION DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le **réservataire** verse ce jour à titre de dépôt de garantie sur un compte spécialement affecté à cet effet une somme représentant 5% du prix de vente prévisionnel, faute de quoi la présente réservation serait sans effet. Le montant de cette somme, le nom et l'adresse du dépositaire sont mentionnés dans les Conditions Particulières. Cette somme, qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente :

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

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

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

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

ARTICLE 7 - REMISE DE DOCUMENTS

Le **réservataire** reconnaît avoir reçu :

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

ARTICLE 8 - ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

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

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

ARTICLE 9 - REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 - ENREGISTREMENT

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

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

ARTICLE 11 - LABELISATION DU LOGEMENT

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

FAIT à

LE

EN 3 EXEMPLAIRES

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - ETAT CIVIL DU RESERVATAIRE

M. - Nom :

Prénoms :

Né le :

à

Téléphone fixe :

Téléphone portable :

Domicile :

Télécopie :

Profession :

E-mail :

M(me) – Nom de naissance :

Prénoms :

Né(e) le :

à

Téléphone fixe :

Téléphone portable :

Domicile :

Télécopie :

Profession :

E-mail :

Mariés

Union libre

PACS

Célibataire

Nombre d'enfants < 18 ans :

Nombre d'enfants > 18 ans :

2 - DESIGNATION DES BIENS

Lot :

Surface habitable de

m² environ

Type :

Parking extérieur :

Etage :

Parking en sous sol :

Bâtiment :

Garage :

Jardin :

Cellier / Cave :

3 - PRIX TTC en lettres et en chiffres

Appartement :
.....

Annexes :

- parking extérieur :
.....

- parking en sous-sol :
.....

- box :
.....

- cellier / cave :
.....

PRIX TOTAL :
.....

Avec le concours de Maître

4 - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

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

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

Le solde sera payable à la mise à disposition.

5 - DEPOT DE GARANTIE

Montant :

Chèque n° :

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

Revenus annuels du réservataire : _____

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

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

OU

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

7 - REGULARISATION

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

Le notaire recevant l'acte sera l'étude de Maître Blanc à Sète.

8 - STIPULATIONS SPECIALES

UNIQUEMENT POUR LE BATIMENT B

Le réservataire reconnaît avoir été dûment informé et avoir pris connaissance du contenu de l'offre Dolce Vita Fideloconso à travers la plaquette de présentation de la dite offre.

Fait à Montpellier, en 3 exemplaires

Le

LE RÉSERVANT

LE RÉSERVATAIRE

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'APPELS DE FONDS

LA PASSERELLE - boulevard Camille Blanc - 34200 SETE

% appelé	% cumulé	Stade d'avancement des travaux
5%	5%	Signature du contrat de réservation
25%	30%	Signature de l'acte authentique de vente et terrassements en cours
5%	35%	A l'achèvement des fondations
15%	50%	Plancher du rez-de-chaussée
15%	65%	Plancher du 2ème étage
5%	70%	Hors d'eau
20%	90%	Hors d'air (menuiseries extérieures posées)
5%	95%	Achèvement du bâtiment
5%	100%	Remise des clés

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

I- PROPRIETAIRE

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

II- BIENS A GERER

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

Régime fiscal :

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

() rayer les mentions inutiles*

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

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

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

IV- CONDITIONS DE GESTION

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

FAIT A
SIGNATURE :

LE

() Rayer les mentions inutiles*



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

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

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

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

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

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

Cette garantie est applicable uniquement sur les lots étudiés par FONCIA

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

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

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

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

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

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

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

Votre interlocuteur :

Pascal Buquet

Chargé d'affaires de la région Languedoc Roussillon

9 Bld Sarrail CS 79032

34967 Montpellier Cedex 2

Tel : 04.99.61.41.07 / 06.26.45.53.71 Fax : 04.99.61.42.60

Buquet849@foncia.fr



MANDAT DE GESTION GARANTIE TOTALE

Conditions Particulières

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

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

Entre les soussignés
Madame, Monsieur

Demeurant ensemble

Mariés tous les deux le _____ à _____ sous le régime de _____

Ci-après dénommé le MANDANT, _____ D'une part

Foncia Aktys, SAS au capital de 550000.00 Euros dont le siège social est à 34300 Cap d'Agde, immatriculée au RCS de Béziers sous le n°350 049 060, titulaire des cartes professionnelles « GESTION » et « TRANSACTION » 2006/34/596 délivrées par la Préfecture Hérault, bénéficiant d'une garantie financière n°Compagnie Européenne de Garanties et Cautions SOCAMAB, représentée par Yves LANGLOIS.

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

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

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

DESIGNATION DU BIEN

LOT			SURF	ET.	PCES	Adresse Nom et code de L'occupant éventuel	Loyer Hors charges	
APPT	CAVE	PKG						
						La Passerelle Boulevard Camille Blanc 34200 SETE		

REGIME FISCAL CHOISI : SCELLIER OU SCELLIER INTERMEDIAIRE OU Autres

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

HONORAIRES

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

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

MOTS NULS :

FAIT A

"Lu et Approuvé" (Mention manuscrite)
Signature du MANDANT

"Lu et Approuvé" (Mention manuscrite)
Signature du MANDATAIRE

MANDAT DE GESTION GARANTIE TOTALE

(Hors locaux commerciaux et professionnels)

Conditions générales

Indissociables des conditions particulières signées et remises au mandant

MISSIONS DE GERANCE DU MANDATAIRE

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

GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE

- Gérer le bien désigné ci-dessus, rechercher les locataires, louer le bien, le relouer, renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos, donner ou accepter tous congés, dresser ou faire dresser tous constats d'états des lieux, signer ou résilier tous baux et accords, procéder à la révision des loyers. Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe une limitation à la fixation du loyer ou un plafonnement des ressources du locataire.
- Encaisser, percevoir, déposer tous loyers, charges, cautionnements, indemnités d'occupation, provisions, ainsi que toutes sommes ou valeurs relativement au bien géré, en délivrer quittances et décharges, donner mainlevée de toute saisie et opposition. Le mandataire ayant la charge de restituer le dépôt de garantie aux locataires en fin de location, ces dépôts resteront au crédit du compte du mandant ouvert dans les comptes du mandataire.
- Procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment des charges de copropriété ; acquitter les sommes dues au titre des impositions et les recouvrer éventuellement auprès des locataires, faire toutes réclamations en dégrèvement.
- Représenter le mandant devant toutes Administrations ou toutes Organisations Publiques ou Privées comme les commissions départementales ou les associations de locataires, à l'occasion de tout litige concernant le bien objet du présent mandat, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré.
- Embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail.
- Passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer en tout ou partie dans les présents pouvoirs et généralement, faire tout ce que le mandataire jugera convenable aux intérêts du mandant.
- Intervenir auprès des Compagnies d'assurances en cas de sinistre.
- Souscrire toutes assurances utiles et intervenir auprès d'elles en cas de sinistre.
- Dans la mesure où la convocation aux assemblées générales de copropriétaires est adressée au mandataire, ce dernier s'engage à aviser son mandant, ou à le représenter, ou à le faire représenter à la dite assemblée.
- Remettre les éléments au mandant pour lui permettre de rédiger sa déclaration annuelle de Revenus Fonciers.
- En cas de difficultés et à défaut de paiement, exercer toutes poursuites judiciaires, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous Tribunaux et toutes Commissions Administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces.
- Le mandataire bénéficiera du montant de l'indemnité due au titre de la clause pénale incluse dans le contrat de location signé avec le preneur.
- Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyens et non de résultat sauf en ce qui concerne le paiement des loyers et l'occupation du bien selon les conditions fixées au présent mandat. En cas de libération des locaux objets du présent mandat et de non relocation par le mandant comme par exemple en cas de reprise des locaux ou de vente, celui-ci deviendra le gardien juridique du bien. Il

lui appartiendra de prendre toute disposition pour assurer la conservation de son bien et souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire.

GESTION TECHNIQUE

- Faire exécuter toutes réparations de faible coût et celles plus importantes mais urgentes en en avisant rapidement le mandant, en régler les factures. Prendre toutes mesures conservatoires.
- Faire exécuter tous travaux importants après accords, sauf urgence, du mandant ; en régler les factures.
- Faire appel à un homme de l'art aux frais du mandant (Architecte, maître d'oeuvre, bureaux d'étude...) pour :
 - Les livraisons et réceptions de logements et/ou immeubles neufs.
 - Tous travaux relevant de la garantie décennale ou d'une autorisation administrative.
 - Ainsi que pour les travaux pour lesquels le mandataire le jugerait nécessaire.
- Etablir, dans le cadre des dispositions de l'ordonnance du 8 juin 2005 et de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989, le document relatif à l'Etat des risques naturels et technologiques. Le mandataire ne pourra être tenu responsable pour défaut d'annexion de ce document au contrat de location si le bien objet des présentes est loué sans le concours de FONCIA.
- Informer le locataire du versement au profit du bailleur de toute indemnité d'assurance faisant suite à un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle portant sur le bien ci-dessus désigné, conformément aux obligations de l'article 125-5 du code de l'environnement. Le mandant s'engage en conséquence à déclarer au mandataire le versement de toute indemnité perçue.

REDDITION DES COMPTES

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

GARANTIE LOYERS IMPAYES

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

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

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

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

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

ARTICLE 2 : OBLIGATIONS ET GARANTIES

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

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

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

* Peinture / papier peint	7 ans	* Electricité	10 ans
* Moquette	7 ans	* Menuiserie/parquet	10 ans
* Plomberie/robinetterie	10 ans	* Carrelage	10 ans
* Sanitaires	10 ans	* Maçonnerie	10 ans

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

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

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

2.5 Les garanties visées au point 2.1, 2.2, 2.3 et 2.4 seront suspendues de plein droit et sans formalité pendant la durée de la suspension du recouvrement des loyers par mesures légales, réglementaires ou judiciaires, qu'il s'agisse d'une suspension totale ou partielle, générale ou individuelle, définitive ou temporaire.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 : PROTECTION JURIDIQUE

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

ARTICLE 4 : GARANTIE D'OCCUPATION

Ce jour, les parties soussignées ont conclu un mandat de gestion immobilière aux termes de laquelle FONCIA désigné dans les conditions particulières, a accepté la mission que lui a confiée le mandant, de gérer et d'administrer le bien désigné dans les conditions particulières.

Dans le cadre de ce mandat et pendant toute sa durée, le mandataire a l'exclusivité de louer le bien précité, sans possibilité pour le mandant de recourir à tout autre moyen.

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

4.1 OBJET

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

4.2 MONTANT DES REVENUS FONCIERS DE SUBSTITUTION

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

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

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

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

- Pour les immeubles individuels, tels que maisons de ville, pavillon...il ne sera pas versé de charges forfaitaires.

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

4.3 DATE DE PAIEMENT

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

4.4 PRISE D'EFFET

La garantie d'occupation prend effet :

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

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

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

4.5 CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE

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

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

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

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

- l'électricité, la plomberie et la robinetterie doivent toujours répondre aux normes légalement ou réglementairement obligatoires

- les peintures, moquettes, papiers peints soient renouvelés tous les sept ans si besoin est. Lors de la deuxième location du bien neuf donné en gestion, le mandant autorise une variation de 9% hors charges et taxes du loyer principal garanti au paragraphe « Désignation du bien » figurant dans les conditions particulières, sans qu'il y ait lieu au versement, par le mandataire, d'un revenu foncier de substitution.

La présente garantie sera suspendue de plein droit et sans formalité, en cas de force majeure ou cas fortuit et/ou en cas de perte ou de destruction totale ou partielle du bien désigné ci-dessus ou de l'immeuble dont il dépend. En outre, il est expressément convenu entre les parties, à titre de disposition déterminante de l'engagement du mandataire, que ce dernier pourra si bon lui semble, suspendre l'exécution du présent contrat par simple lettre recommandée avec accusé de réception adressée au mandant, en cas de survenance d'une crise économique et sociale grave entraînant une insolvabilité importante des locataires et se traduisant par une augmentation de plus de 20 % du nombre des chômeurs par rapport au nombre des chômeurs corrigé des variations saisonnières publié par l'INSEE au 1er janvier de l'année précédente celle de la signature du présent contrat, en cas de suspension du contrat au titre du présent article supérieure à 6 mois, chaque partie aura la faculté de mettre fin au présent contrat, à tout moment si bon lui semble, sans indemnité de part et d'autre en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie. En cas de sinistre subi par le bien précité ou l'immeuble dont il dépend, la présente garantie d'occupation ne prendra ou ne reprendra effet qu'après la réalisation des travaux de réparations rendus nécessaires par ledit sinistre, le bien devant répondre à nouveau aux critères précités.

La garantie d'occupation ne pourra être invoquée en cas de non location ou non renouvellement d'un bail du fait du mandant (décision de ne pas louer par le mandant, congé délivré sans faute établie du locataire ou toute raison similaire).

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

4.6 CONDITIONS DE LOCATION DEROGATOIRE

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

Le versement de cette indemnité cesse lors de la résiliation du présent contrat.

ARTICLE 5 : HONORAIRES

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

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

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

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

Il sera perçu des honoraires, suivant le tarif du cabinet, pour les informations transmises aux propriétaires en vue de la déclaration des revenus fonciers ainsi que pour tout service rendu et ne faisant pas

Mots nuls :

Fait à

En deux exemplaires.

« Lu et approuvé »
(mention manuscrite)

Nom et prénom du mandant :

Signature du MANDANT

partie de la gestion courante (déclarations administratives, demandes de subventions ou de prêt, exécution de gros travaux), et 6.20 € H.T. par immeuble et par trimestre de frais administratifs valeur au 1er avril 2000 (photocopies, envoi,...). Le mandant autorise le mandataire à prélever les honoraires lui incombant sur son compte de gestion.

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

ARTICLE 6 : DUREE DU MANDAT

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

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

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

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

Dans les cas visés ci-dessus (2ème et 3ème), le mandant s'oblige à verser au mandataire les honoraires qui auraient été dus jusqu'à l'échéance normale du présent contrat, le mandataire ayant droit, si bon lui semble, de compenser cette somme avec celle qu'il détient pour le compte du mandant, à quelque titre que ce soit. Le versement des revenus fonciers de substitution cesse à la date de la résiliation du présent contrat.

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

ARTICLE 7 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 8 : SERVICE QUALITE

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

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

N° de mandat :

« Lu et approuvé »
(mention manuscrite)

Signature du MANDATAIRE



MANDAT DE GESTION PREVOYANCE

Conditions Particulières Indissociable des conditions générales signés et remise au mandant

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

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

Entre les soussignés

Madame, Monsieur,

Demeurant ensemble

Mariés tous les deux le _____ à _____ sous le régime de _____

Ci-après dénommé le MANDANT, _____ D'une part

Foncia Aktys, SAS au capital de 550000.00 Euros dont le siège social est à 34300 Cap d'Agde, immatriculée au RCS de Béziers sous le n°350 049 060, titulaire des cartes professionnelles « GESTION » et « TRANSACTION » 2006/34/596 délivrées par la Préfecture Hérault, bénéficiant d'une garantie financière n°Compagnie Européenne de Garanties et Cautions SOCAMAB, représentée par Yves LANGLOIS.

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

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

SITUE : La Passerelle – Boulevard Camille Blanc – 34200 SETE

Dispositif Fiscal Choisi : _____ Libre ou Scellier 9 ans ou Scellier intermédiaire

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

HONORAIRES

Le mandataire aura droit, pour sa mission de gestion, à des honoraires d'un montant de 8 % H.T. des encaissements (dont 2 % HT d'honoraires au titre de la garantie loyer impayés) - T.V.A. au taux de 19.60 % en sus.

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

MOTS NULS :

FAIT A

"Lu et Approuvé" (Mention manuscrite)
Signature du MANDANT

"Lu et Approuvé" (Mention manuscrite)
Signature du MANDATAIRE

MANDAT DE GESTION PREVOYANCE

(Hors locaux commerciaux et professionnels)

Conditions générales

Indissociables des conditions particulières signées et remises au mandant

MISSIONS DE GERANCE DU MANDATAIRE

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

GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE

- Gérer le bien désigné ci-dessus, rechercher les locataires, louer le bien, le relouer, renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos, donner ou accepter tous congés, dresser ou faire dresser tous constats d'états des lieux, signer ou résilier tous baux et accords, procéder à la révision des loyers. Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe une limitation à la fixation du loyer ou un plafonnement des ressources du locataire.
- Encaisser, percevoir, déposer tous loyers, charges, cautionnements, indemnités d'occupation, provisions, ainsi que toutes sommes ou valeurs relativement au bien géré, en délivrer quittances et décharges, donner mainlevée de toute saisie et opposition. Le mandataire ayant la charge de restituer le dépôt de garantie aux locataires en fin de location, ces dépôts resteront au crédit du compte du mandant ouvert dans les comptes du mandataire.
- Procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment des charges de copropriété ; acquitter les sommes dues au titre des impositions et les recouvrer éventuellement auprès des locataires, faire toutes réclamations en dégrèvement.
- Représenter le mandant devant toutes Administrations ou toutes Organisations Publiques ou Privées comme les commissions départementales ou les associations de locataires, à l'occasion de tout litige concernant le bien objet du présent mandat, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré.
- Embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail.
- Passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer en tout ou partie dans les présents pouvoirs et généralement, faire tout ce que le mandataire jugera convenable aux intérêts du mandant.
- Intervenir auprès des Compagnies d'assurances en cas de sinistre.
- Dans la mesure où la convocation aux assemblées générales de copropriétaires est adressée au mandataire, ce dernier s'engage à aviser son mandant, ou à le représenter, ou à le faire représenter à la dite assemblée.
- Remettre les éléments au mandant pour lui permettre de rédiger sa déclaration annuelle de Revenus Fonciers.
- En cas de difficultés et à défaut de paiement, exercer toutes poursuites judiciaires, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous Tribunaux et toutes Commissions Administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces.
- Le mandataire bénéficiera du montant de l'indemnité due au titre de la clause pénale incluse dans le contrat de location signé avec le preneur.
- Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyens et non de résultat sauf en ce qui concerne le paiement des loyers et l'occupation du bien selon les conditions fixées au présent mandat. En cas de libération des locaux objets du présent mandat et de non relocation par le mandant comme par exemple en cas de reprise des locaux ou de vente, celui-ci deviendra le gardien juridique du bien. Il

lui appartiendra de prendre toute disposition pour assurer la conservation de son bien et souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire.

GESTION TECHNIQUE

- Faire exécuter toutes réparations de faible coût et celles plus importantes mais urgentes en avisant rapidement le mandant, en régler les factures. Prendre toutes mesures conservatoires.
- Faire exécuter tous travaux importants après accords, sauf urgence, du mandant ; en régler les factures.
- Faire appel à un homme de l'art aux frais du mandant (Architecte, maître d'oeuvre, bureaux d'étude...) pour :
 - Les livraisons et réceptions de logements et/ou immeubles neufs.
 - Tous travaux relevant de la garantie décennale ou d'une autorisation administrative.
 - Ainsi que pour les travaux pour lesquels le mandataire le jugerait nécessaire.
- Etablir, dans le cadre des dispositions de l'ordonnance du 8 juin 2005 et de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989, le document relatif à l'Etat des risques naturels et technologiques. Le mandataire ne pourra être tenu responsable pour défaut d'annexion de ce document au contrat de location si le bien objet des présentes est loué sans le concours de FONCIA.
- Informer le locataire du versement au profit du bailleur de toute indemnité d'assurance faisant suite à un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle portant sur le bien ci-dessus désigné, conformément aux obligations de l'article 125-5 du code de l'environnement. Le mandant s'engage en conséquence à déclarer au mandataire le versement de toute indemnité perçue.

REDDITION DES COMPTES

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

GARANTIE LOYERS IMPAYES

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

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

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

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 :

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

ARTICLE 2 : OBLIGATIONS ET GARANTIES

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

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

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

* Peinture / papier peint	7 ans	* Electricité	10 ans
* Moquette	7 ans	* Menuiserie/parquet	10 ans
* Plomberie/robinetterie	10 ans	* Carrelage	10 ans
* Sanitaires	10 ans	* Maçonnerie	10 ans

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

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

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

ARTICLE 3 :

3.1 Les garanties visées au point 2.1, 2.2, 2.3 et 2.4 seront suspendues de plein droit et sans formalité pendant la durée de la suspension du recouvrement des loyers par mesures légales, réglementaires ou judiciaires, qu'il s'agisse d'une suspension totale ou partielle, générale ou individuelle, définitive ou temporaire.

3.2 La présente garantie cessera de produire effet de plein droit et sans formalité, en cas de force majeure et/ou en cas de perte ou de destruction totale ou partielle du bien loué pour quelques causes que ce soit.

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

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

ARTICLE 4 :

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

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

ARTICLE 5 :

De convention expresse entre les parties, le mandant s'engage à subroger le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières dans tous ses droits, actions, privilèges et sûretés contre les locataires défaillants. A cet effet, il s'engage à signer toutes quittances subrogatives. En conséquence, le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières pourra en son nom personnel, exercer tous recours contre le locataire et, notamment, poursuivre la résiliation du bail, effectuer toutes saisies immobilières ou sur salaires, requérir toutes ordonnances d'expulsion ou prise à partie du commissaire de police, procéder à toutes expulsions.

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

ARTICLE 6 : PROTECTION JURIDIQUE

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

ARTICLE 7 : HONORAIRES

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

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

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

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

Il sera perçu des honoraires, suivant le tarif du cabinet, pour les informations transmises aux propriétaires en vue de la déclaration des revenus fonciers ainsi que pour tout service rendu et ne faisant pas partie de la gestion courante (déclarations administratives, demandes de subventions ou de prêt, exécutions de gros travaux), et 6.20 € H.T. par immeuble et par trimestre de frais administratifs valeur au 1er avril 2000 (photocopies, envoi,...).

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

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

ARTICLE 8 : DUREE DU MANDAT

La durée du mandat figure au paragraphe « Durée du mandat » des conditions particulières indissociables des présentes conditions générales.

Le mandat se renouvellera ensuite d'année en année, par tacite reconduction, à défaut de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant l'expiration de chaque année. Il se terminera en tout état de cause, par la perte de son objet ou à l'expiration d'un délai de 30 ans à compter de la signature des présentes, sauf résiliation anticipée comme indiqué ci-avant.

Toute dénonciation du dit mandat entraînera de plein droit et sans formalité la résiliation des obligations du mandataire tant en ce qui concerne la gestion que la garantie des loyers impayés.

En cas de résiliation en cours d'année, le mandataire s'il l'accepte, aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires d'un trimestre. Par dérogation expresse à l'article 2003 du Code civil, le décès du mandant n'emportera pas la résiliation du présent mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, sous réserve bien entendu de la faculté de résiliation dans les conditions fixées ci-dessus.

ARTICLE 9 : ELECTION DE DOMICILE

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

Mots nuls :.....

Fait à
En deux exemplaires.

« Lu et approuvé »
(mention manuscrite)
Nom et prénom du mandant :.....

Signature du MANDANT

ARTICLE 10 : SERVICE QUALITE

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

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

N° de mandat :.....

« Lu et approuvé »
(mention manuscrite)

Signature du MANDATAIRE

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

ACCESSION LIBRE

LA PASSERELLE - SETE



Le présent descriptif sommaire a pour objectif d'informer sur les caractéristiques générales de la construction projetée, il définit :

1. Les caractéristiques générales de l'immeuble.
2. Les prestations intérieures des logements.
3. Les parties communes.

Cette notice a été établie avant le choix définitif et la mise en œuvre des différents matériaux ou appareils énoncés. De ce fait, les normes ainsi que les types de matériaux et d'appareils indiqués ci-après ne constituent qu'un cadre général définissant la qualité du programme de construction.

1. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

La présente opération sera conforme :

- A la réglementation thermique RT2005
- Aux prescriptions du label NF Logement
- Aux prescriptions du label BBC Effinergie
- A la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA)
- A la norme électrique NFC 15-100
- Au référentiel DolceVita de GDF SUEZ (bâtiment B exclusivement)
- A la réglementation d'Accessibilité des bâtiments d'habitation

Fondations :

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

Planchers :

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

Murs – cloisons – doublages :

- Les murs de l'immeuble seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie. Leurs épaisseurs seront déterminées par les études de structure et l'étude thermique.
- Les façades seront revêtues d'un parement en enduit RPE et/ou en peinture, localisation suivant plans. Coloris au choix de l'architecte.
- Les façades pourront également être revêtues d'un doublage thermique extérieur ou intérieur suivant localisation détaillée par l'étude thermique.
- Distribution en cloisons sèches alvéolaires de 5 cm d'épaisseur.
- Doublage thermique intérieur sur les murs selon les calculs thermiques réglementaires.
- Doublage acoustique suivant réglementation en vigueur.

Toitures et terrasses :

- Les toitures seront des terrasses étanchées accessibles
- Les terrasses inaccessibles recevront une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par des gravillons ou équivalent.
- Les descentes des eaux pluviales seront réalisées en PVC et/ou aluminium.

Menuiseries extérieures et fermetures :

- Les fenêtres et portes-fenêtres seront en PVC suivant localisation de l'architecte, avec double vitrage isolant. Elles seront ouvrantes à la française selon les plans de l'architecte.
- Les occultations seront réalisées par des volets roulants à lames PVC à l'intérieur sauf sur les fenêtres des SDB et des cuisines. Les baies vitrées et portes fenêtres des séjours seront équipées de volets roulants électriques.
- Les protections seront réalisées par des volets coulissants bois fixés à l'extérieur des gardes corps.
- Les gardes corps seront réalisés en serrurerie suivant les détails fournis par l'architecte.

2. PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES :

Menuiseries intérieures :

- Les portes palières seront constituées d'un bloc-porte en bois à âme pleine en finition peinte et seront équipées d'une serrure de sécurité à 3 points, classée A2P*, de paumelles anti-dégondage. Poignée en inox brossé ou chromé. 3 clefs sur organigramme.
- Les portes intérieures de distribution seront isoplanes à âme alvéolaire à recouvrement, lisses et équipées de bec de cane à larder avec condamnation pour les portes des salles de bains et wc. Quincaillerie modèle Pomerol inox de chez Eurowale ou équivalent et butée de porte.
- Les façades des placards seront coulissantes ou ouvrantes à la française selon dimensions, de couleur blanche, finition lisse.
- Les placards seront aménagés, suivant dimensions du placard et possibilités, soit avec une étagère haute avec penderie, soit avec 1/3 étagère et 2/3 penderie

Revêtement de sols :

- Pièces sèches (entrée, séjour, chambre et dégagement y compris placard attendant) : les sols seront revêtus de carrelage en grés émaillé de dimension 38*38 minimum à choisir dans la gamme sélectionnée par AFC Promotion. Plinthes en carrelage assorti.
- Pièces humides (cuisines, salle de bains, salle d'eau, wc) : les sols seront revêtus de carrelage en grés émaillé dimension 33*33 minimum à choisir dans la gamme sélectionnée par AFC Promotion. Plinthes en carrelage assorti.
- Le sol des balcons ou des terrasses sera revêtu de dalles posées sur plots ou de bois.

Revêtements muraux et plafonds :

- Pièces sèches (entrée, séjour, chambre et dégagement y compris placard attenant) : pour tous les T2 et T3, les murs seront revêtus d'un enduit gouttelette spatulée de couleur blanche, les plafonds seront revêtus d'un enduit gouttelette de couleur blanche.
Pour les T4, les murs et plafonds seront revêtus d'une peinture lisse de couleur blanche.
- Pièces humides (cuisines, salle de bains, salle d'eau, wc) : les murs des salles de bains et des salles d'eau seront revêtus de faïence murale au droit de la baignoire et de la douche jusqu'à hauteur d'huissierie à choisir dans la gamme sélectionnée par AFC Promotion.
Pour les T2 et T3 : dans l'ensemble des pièces humides les murs non revêtus de faïence et les plafonds recevront un enduit gouttelette spatulée, avec une couche de peinture blanche, finition satinée.
Pour les T4 : dans l'ensemble des pièces humides les murs non revêtus de faïence et les plafonds recevront une peinture lisse blanche, finition satinée.

Equipements ménagers des cuisines des T2 :

Meubles de cuisines :

- 1 meuble haut de 120 cm
- 1 meuble haut (hotte) de 60 cm
- 1 meuble sous évier de 120 cm
- Plan de travail de 60 cm avec emplacement lave-vaisselle

Plomberie :

- Evier inox un bac et robinet mitigeur

Electroménager :

- Hotte
- 1 plaque vitrocéramique deux feux
- 1 frigo Top

Equipements ménagers des cuisines des T3 :

Meubles de cuisines :

- 1 meuble haut de 120 cm
- 1 meuble haut (hotte) de 60 cm
- 1 meuble sous évier de 120 cm
- Plan de travail de 60 cm avec emplacement lave-vaisselle
- emplacement lave-linge dans cuisine ou salle de bains selon plan.

Plomberie :

- Evier inox deux bacs et robinet mitigeur

Electroménager :

- Hotte
- 1 plaque vitrocéramique 4 feux

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

Les T4 ne sont pas aménagés, réseau en attente.

Equipements sanitaires :

- Baignoire en acrylique avec douchette et flexible sur barre de douche.
- Douche en céramique blanche avec douchette et flexible sur barre de douche
- Cabine de douche vitrée ou cloisonnée avec porte suivant plan.
- Vasque en porcelaine blanche posée sur un meuble 2 portes. Bandeau lumineux et miroir sur toute la longueur de plan de toilette.
- La robinetterie sera mitigeuse à tête céramique.
- Les wc seront en porcelaine émaillée blanche avec réservoir bas à double commande.

Branchement pour appareils électroménagers :

- Des attentes permettront l'alimentation et l'évacuation d'un lave vaisselle et/ou d'un lave linge selon plans (appareils non fournis) situées dans les cuisines ou salle de bains suivant les spécificités techniques.

Equipements électriques et de télécommunication :

- L'installation et les équipements électriques seront réalisés conformément à la norme NF C 15-100.
- Le petit appareillage électrique sera blanc
- Antenne collective hertzienne compatible avec la réception TNT ou raccordement au réseau câblé de la ville (abonnement à la charge des propriétaires)
- Installation photovoltaïque sur toiture
- Les appartements seront équipés d'un vidéophone avec platine d'appel dans le hall et d'une sonnette incorporée dans le tableau électrique ou dans l'interphone.

Le chauffage et l'eau chaude :

Bâtiment A :

Chaque appartement sera pourvu d'une chaudière individuelle gaz pour l'eau chaude et le chauffage.

Bâtiment B :

- La solution gaz :

Une chaudière gaz collective avec compteurs calories individuels sera installée.

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

- L'eau chaude solaire :

L'eau chaude sera produite par des panneaux solaires disposés en toiture. Un ballon d'eau chaude collectif sera installé dans le local technique à côté de la chaudière avec appoint chaudière collective, choix selon avis du BET thermique.

Ventilation mécanique contrôlée

- L'air neuf sera pris par des bouches d'entrée d'air implantées en façade des pièces sèches. L'air vicié sera extrait par des bouches d'extraction implantées dans les pièces humides. La circulation de l'air à l'intérieur de l'appartement se fera sous les portes.

3. PARTIES COMMUNES

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

Aussi, l'ensemble des parties communes de la Résidence LA PASSERELLE ont été étudiées avec le cabinet de décoration intérieure TARA DECORATION. Cette étude détaillée vous garantit un ensemble de prestations décoratives homogène et soigné, des choix de matières et de couleurs coordonnées, que vous retrouverez lors de vos choix de prestations personnelles dans notre guide de Collections.

Vous pouvez consulter ces plans sur simple demande auprès de votre Agence Alexandra Francois Cuxac Promotion.

Sécurité :

- L'entrée des immeubles est conçue avec une double porte. La porte intérieure du sas d'entrée est contrôlée par digicode, commande d'ouverture à partir des appartements. La porte extérieure fonctionne sur vidéophone.
- Les portes palières d'appartements sont à âme pleine. Elles reçoivent une serrure de sécurité à 3 points classée A2P-1 étoile et des paumelles anti-dégondage.
- L'éclairage du palier se fait automatiquement par détecteurs de présence.
- L'accès à l'escalier du sous-sol (à partir du RDC) est condamné par une serrure de sûreté.

Hall d'entrée :

- Suivant le projet de décoration établi par l'architecte, la finition du hall d'entrée fera appel aux matériaux suivants : carrelage en grés cérame au sol, enduit décoratif, peinture et miroir sur les murs, faux plafonds avec éclairage par spots incorporés et appliques.
- Le sas d'entrée est composé d'un ensemble vitré avec ossature métallique, tapis brosse au sol.

Circulations et escaliers :

- Pour les escaliers de service en superstructure, les murs et les plafonds seront revêtus d'un enduit projeté et les sols recevront une peinture anti-poussière.
- Les menuiseries et serrureries recevront une peinture.

Paliers d'étages :

- Les murs des paliers recevront un revêtement textile collé ou une peinture faux-plafonds ou peinture blanche finition mate sur les plafonds.
- L'éclairage par appliques décoratives sera commandé par des détecteurs de présence.
- Le sol sera revêtu d'un carrelage émaillé avec plinthes assorties ou d'un revêtement de sol souple.

Ascenseur :

- L'ascenseur desservira tous les étages.
- Les portes palières seront soit peintes, soit inox suivant choix de la décoratrice.
- La cabine recevra un revêtement stratifié et miroir sur les parois et un revêtement au sol identique à celui du hall d'entrée.
- Une liaison phonique sera établie entre la cabine et la société de maintenance.

Parkings couverts :

- Les boxes seront équipés de porte basculante manuelle à clé.
- Les places de parking seront matérialisées par des bandes de peinture au sol avec numérotation des emplacements.
- La porte du parc de stationnement sera manœuvrée électriquement par télécommande (1 bip par place).
- L'éclairage du parking se fera automatiquement à l'ouverture de la porte ou par détecteur.

Caves : sans objet

Aménagements extérieurs :

- Les aménagements communs extérieurs seront composés de surfaces engazonnées et/ou plantées, suivant le projet établi par l'architecte.
- Les terrasses à usage privatif en rez-de-chaussée et en étage seront équipées d'une prise de courant et d'un point lumineux.
- La voirie d'accès y compris les trottoirs seront en enrobé noir ou béton désactivé ou de gravier résiné perméable.
- Les cheminements piétons seront désactivés ou enrobés.

Locaux communs :

- le bâtiment sera pourvu d'un local poubelle

NOTA : Les produits indiqués sous le nom de leur fabricant peuvent être remplacés par des marques concurrentes, de qualité égale ou supérieure.

Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de modifier certains détails dans la mesure où en cours de travaux il se révèle une obligation technique ou une possibilité d'amélioration.





DOSSIER COMMUNAL

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

SETE

I) Fiche synthétique

Fiche synthétique des risques inondation

II) PPR Inondation Prescrit

Extrait cartographique

FICHE SYNTHÉTIQUE D'INFORMATION SUR LES RISQUES

COMMUNE DE SETE

RISQUE IDENTIFIÉ : Risque inondation et submersion marine

I) DESCRIPTIF SOMMAIRE DU RISQUE INONDATION

Le risque inondation sur la commune de Sète a conduit M. le Préfet de l'Hérault à prescrire un PPRI le 12-09-2007.

Les études en cours permettront une prochaine approbation du PPRI.

Nature de la crue et Caractéristiques de la crue :

La commune est en bordure de l'étang de Thau. Les tempêtes sur la mer méditerranée influent sur les étangs et le risque de submersion marine par l'étang de Thau sur la commune est estimé à 2 mètres NGF.

La commune est aussi concernée par le risque ruissellement pluvial.

Les événements historiques marquants sont :

La tempête du 7 et 8 Novembre 1982.

Les tempêtes de 1997, 1999, 2003.

Intensité et qualification de la submersion marine :

La submersion marine est composée de 2 paramètres :

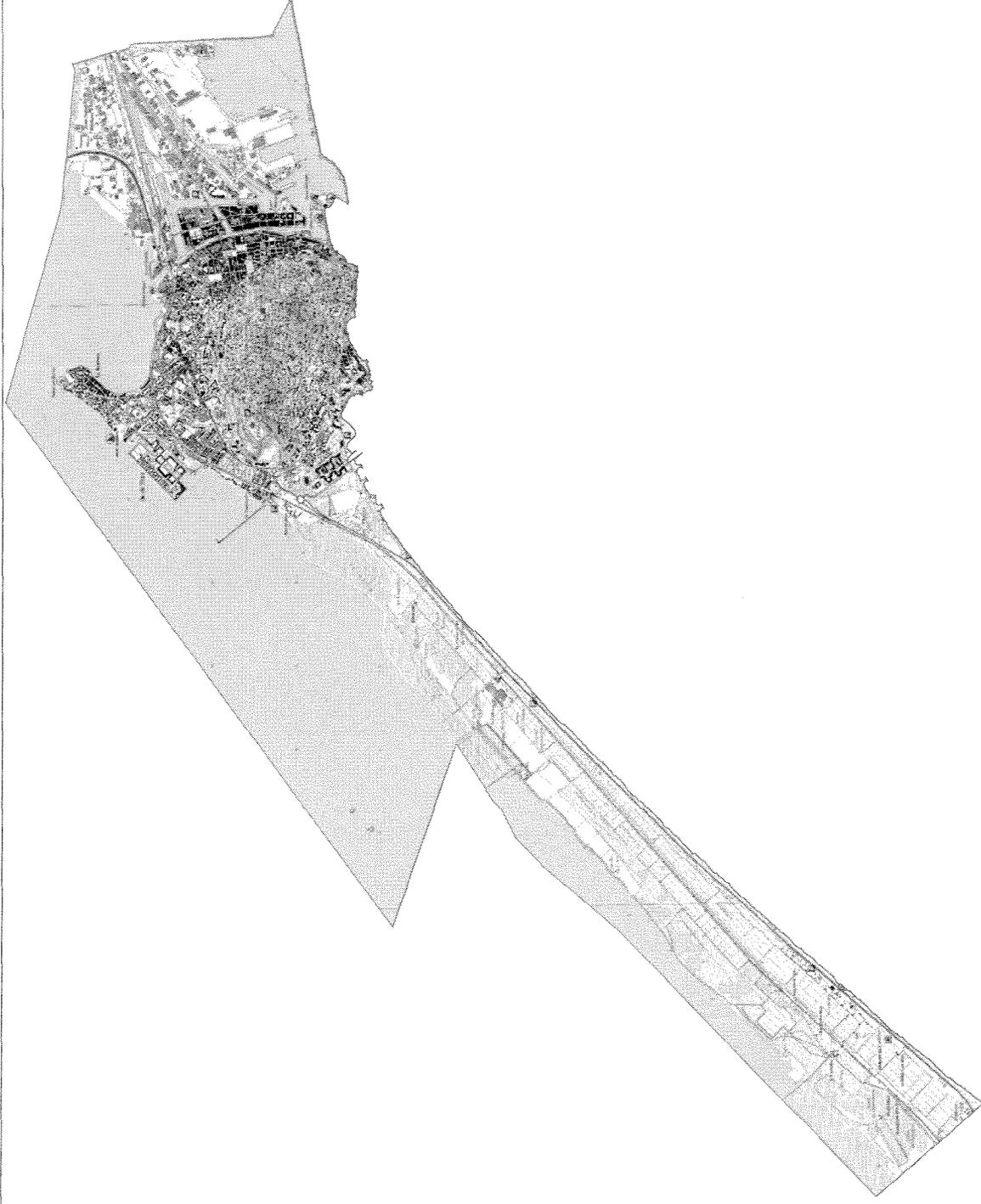
1- En l'état actuel des connaissances et à l'arrière du front de mer la cote de 2,00m NGF est définie comme la cote d'une tempête d'occurrence centennale servant d'événement de référence.

Tous terrains susceptibles d'être inondés par plus de 50cm d'eau (donc sous la cote 1,50m NGF) seront considérés comme soumis à un aléa fort.

Les terrains littoraux susceptibles d'être inondés par moins de 50cm d'eau (donc compris entre la cote 1,50m et 2,00m NGF) seront considérés comme soumis à un aléa moyen.

2 - En l'état actuel des connaissances et à l'avant du front de mer une bande déferlement sera classée en aléa fort (bande de sécurité).

COMMUNE DE: SETE P.P.R. INONDATION PRESCRIT



Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère de l'Écologie
du Développement
et de l'Aménagement
durables



PREFECTURE DE LA REGION
LANGUEDOC ROUSSILLON

CABINET

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

Service Interministériel
De Défense Et De Protection Civile

Arrêté préfectoral n° - 2008/01/738

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

COMMUNE DE SETE

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

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

Vu l'arrêté n°2008-I-059 du 14 janvier 2008 portant délégation de signature ;

SUR proposition de Monsieur le Sous Préfet, directeur de Cabinet,

ARRÊTE :

ARTICLE 1 :

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

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et des risques technologiques pris en compte,
- la cartographie des zones exposées,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Le dossier d'informations est accessible sur le site Internet de la préfecture
http://www.herauld.pref.gouv.fr/

ARTICLE 2 :

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article L125-5 du code de l'environnement.

ARTICLE 3 :

Un exemplaire du présent arrêté et du dossier d'information sera adressé à la chambre départementale des notaires, affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

ARTICLE 4 :

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

Montpellier, le 18 mars 2008

Pour Le Préfet et par délégation,
Le Responsable de l'Unité « Risques »



J.E. BOUCHUT



BAT. B

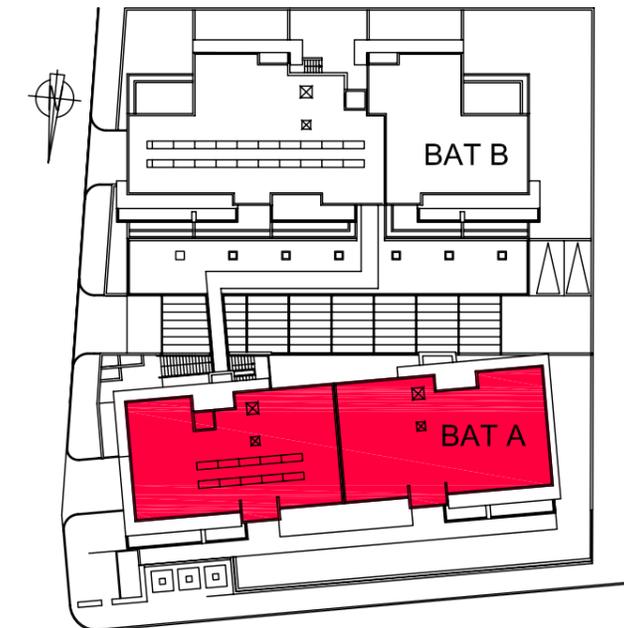
BAT. A



BOULEVARD CAMILLE BLANC

LA PASSERELLE

Boulevard Camille Blanc
34200 SETE



BATIMENT A NIVEAU -1
STATIONNEMENT

GARAGES / EMBLEMES
CIRCULATIONS

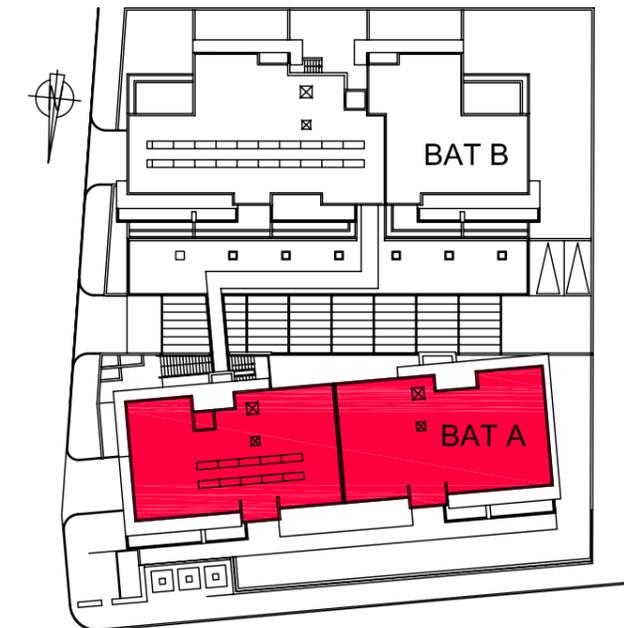


NOTA : Sans visa et synthèse des bureaux d'étude technique et de contrôle, les surfaces sont provisoires et peuvent évoluer en plus ou moins en fonction de l'avancement de l'étude DCE. Les soffites et les éléments techniques seront donnés en complément en fin de phase DCE.

07/03/2011

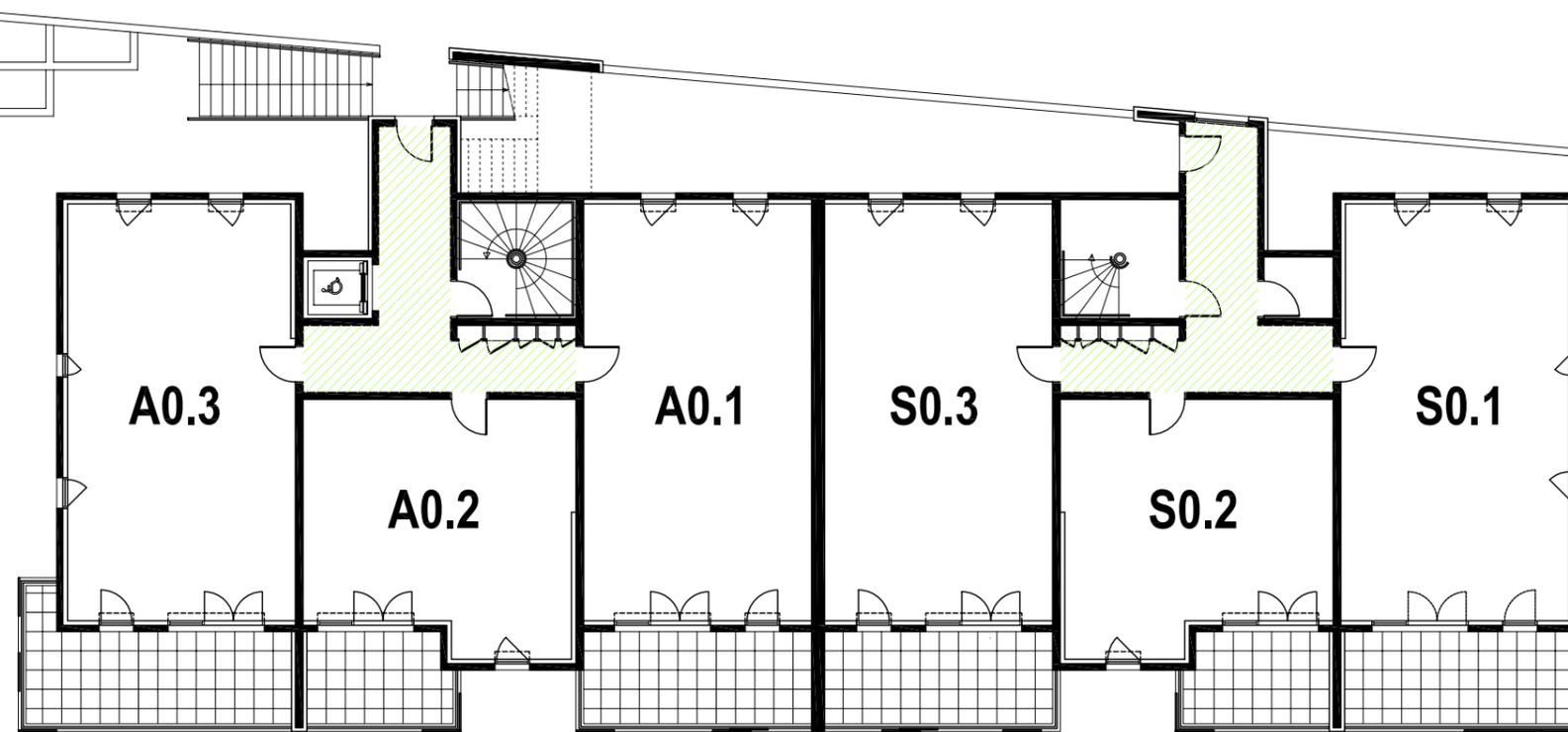
LA PASSERELLE

Boulevard Camille Blanc
34200 SETE



BATIMENT A NIVEAU 0 STATIONNEMENT

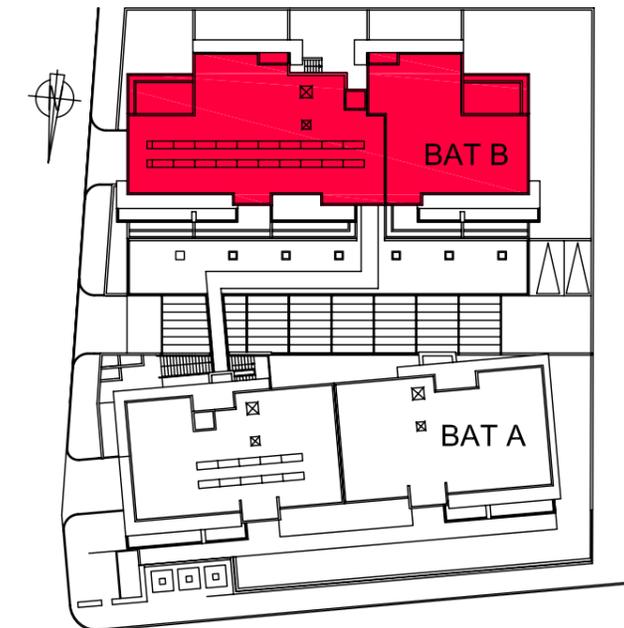
GARAGES / EMBLACEMENTS
CIRCULATIONS



NOTA : Sans visa et synthèse des bureaux d'étude technique et de contrôle, les surfaces sont provisoires et peuvent évoluer en plus ou moins en fonction de l'avancement de l'étude DCE. Les soffites et les éléments techniques seront donnés en complément en fin de phase DCE.

LA PASSERELLE

Boulevard Camille Blanc
34200 SETE



BATIMENT B NIVEAU -1 STATIONNEMENT

GARAGES / EMBLACEMENTS 
CIRCULATIONS 



NOTA : Sans visa et synthèse des bureaux d'étude technique et de contrôle, les surfaces sont provisoires et peuvent évoluer en plus ou moins en fonction de l'avancement de l'étude DCE. Les soffites et les éléments techniques seront donnés en complément en fin de phase DCE.

07/03/2011

Fiche D'Etat Civil

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

Mariage et régime Matrimonial :

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

Modification du régime Matrimonial :

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

Acquéreur(s)

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

Réalisation de la vente :

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

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

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

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