

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

ENTRE LES SOUSSIGNES

La SCI SAINT MAURICE RIVE GAUCHE

Société Civile Immobilière au capital de 1.000 euros

Ayant son siège social 104 boulevard du Montparnasse - 75682 PARIS CEDEX 14,

Immatriculée sous le numéro 490 060 449 au RCS de PARIS, Représentée par son gérant, La Société FINANCIERE RIVE GAUCHE GROUPE FADESA

Société Anonyme à directoire au capital de 3.708.000 euros

Ayant son siège social 104 boulevard du Montparnasse - 75682 PARIS CEDEX 14,

Immatriculée sous le numéro 382 561 249 au RCS de PARIS,

Elle-même représentée par Monsieur Jose Maria CARPIO-SALCEDO,

Président du Directoire.

Ou toute société pouvant s'y substituer,

Ci-après dénommée **LE RESERVANT**

D'UNE PART

ET

Monsieur (nom, prénom) : **LIMNIOS Georges,**

Madame (nom, prénom) : **LIMNIOS Catherine**

Demeurant à : **22 Av. Georges Sand**

Code postal – Ville : **94420 Le Plessis Tremis**

Tél (domicile) : **01 56 31 24 59**

Tél (travail) : **06.77.26.59.51**

Adresse e-mail : **louttraki@orange.fr**

Ou toute société à créer s'y substituant

OU

Société :

Siège Social à :

Code postal – Ville :

Représentée par :

Tél.(travail) :

Adresse e-mail :

Ci-après dénommés **LE RESERVATAIRE**

D'AUTRE PART

Il a été convenu du présent contrat préliminaire de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

En outre, l'immeuble à construire étant destiné à être loué en meublé à une société d'exploitation de résidences avec services, sont intervenues aux présentes, à la demande conjointe des parties :

- d'une part, la société **DOM'VILLE SERVICES**, S.A. au capital de 114 350 €, ayant son siège social 12 rue de la Verrerie à 44000 Nantes, immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 412 163 263, qui vendra le mobilier au réservataire et conclura un bail commercial avec lui si la vente se réalise, représentée par son Président Directeur Général.

ci-après dénommée « **le 1^{er} intervenant** »

- d'autre part, la société **GROUPE FRANCE EPARGNE**, S.A.S au capital de 130 000 € ayant son siège social 12 rue de la Verrerie à 44000 Nantes, immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 401 491 477, chargée par le réservataire de l'ingénierie d'agent immobilier du projet, représentée par son Président.

Ci-après dénommée « **le 2nd intervenant** »

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

Handwritten signature

I - EXPOSE

La société FINANCIERE RIVE GAUCHE GROUPE FADESA ou toute société s'y substituant, ci-avant dénommée le Réservant, envisage de réaliser une opération de construction sur un terrain sis à Saint Maurice - ZAC Delacroix – Avenue du Maréchal LECLERC.

Le réservant a obtenu le 14 novembre 2006 un permis de construire pour l'ensemble immobilier délivré sous le n°PC 094 069 06 N 1006.

Le réservant a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, technique et financier, l'absence de recours des tiers et de retrait administratif contre les autorisations administratives, la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le réservataire – dûment informé de l'opération ci-dessus évoquée, du caractère et des indications données la concernant et de la qualité des constructions – déclare être intéressé par ce projet et désire bénéficier d'une réserve.

II – RESERVATION

Le réservant s'engage à l'égard du réservataire à lui réserver les biens ci-après désignés :

1- Situation :

RESIDENCE APPART'CITY CAP AFFAIRES®

ZAC Delacroix – Avenue du Maréchal Leclerc – 94410 SAINT MAURICE

2- Description :

Un immeuble à destination de résidence de tourisme classée de catégorie trois étoiles comprenant sur 7 niveaux, 220 lots et des locaux communs.

3- Règlement de copropriété régissant les biens objets des présentes :

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet du présent contrat de réservation fera l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété qui sera déposé au rang des minutes de Maître THERET, Notaire à Paris (75116), 16 avenue Kléber.

4- Délai prévisionnel de livraison :

L'achèvement des locaux, objet des présentes, est prévu fin du 2ème trimestre 2009 sauf prorogation pour cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai.

DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RESERVATION

Lot n° : 601
Type : 2 pièces
Surface terrasse/balcon : m²

Niveau : 6ème
Surface habitable : 31,59 m²
Parking aérien n° :

La quote-part des parties communes générales et des charges affectées aux termes du règlement de copropriété sera déterminée conformément aux articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

Ch. F.

Les caractéristiques prévisionnelles de la construction, tant en ce qui concerne la partie privative réservée que les parties communes, sont indiquées dans la note technique sommaire ci-annexée après signature par les parties.

Compte-tenu de ce que l'on se trouve à un stade préalable d'études, dont il sera parlé en l'exposé ci-après, le réservataire entend se réserver la possibilité d'apporter, outre des compléments, des modifications à la consistance et aux caractéristiques de la construction, en ce compris les biens réservés.

Le réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du code de la construction et de l'habitation qui sont littéralement reproduits ci-après.

L'acte de vente de l'immeuble ci-dessus sera rédigé par Maître THERET, notaire à Paris.

III - COÛT GLOBAL

1- L'opération, si elle se réalise, s'effectuera moyennant le coût global de :

Deux cent soixante-dix mille six cent dix sept
euro et quarante-deux centimes (270617,42€) Euros (en lettres et en chiffres) TTC

Comprenant pour le réservataire, le prix des biens immobiliers, le prix du mobilier cédé par le premier intervenant, les honoraires dus au second intervenant et la provision sur frais des actes notariés, selon ventilation portée dans une annexe jointe, signée par les parties.

Pour la parfaite information du réservataire, il est ici précisé que ce coût global comprend – à l'exception des frais de dossier bancaire et des frais d'assurance de prêt « décès-invalidité » qui lui seront indiqués par l'établissement bancaire - les frais d'acte, droits et honoraires du notaire occasionnés par l'établissement de l'acte de vente à son profit ainsi que les frais et honoraires des actes de procuration, de prêt et de constitution d'hypothèques, mis à sa charge.

2- Paiement du prix global

Le prix global sera payable de la manière suivante :

En ce qui concerne le prix du lot réservé, **de manière échelonnée**, selon la grille ci-après, en cumul :

à la signature de l'acte authentique de vente (si

elle intervient avant l'achèvement des fondations) :	30 %
achèvement des fondations :	35 %
plancher haut du sous-sol :	55 %
plancher haut du 1er étage :	65 %
mise hors d'eau :	70 %
mise hors d'air :	85 %
achèvement des travaux :	95 %
mise à disposition :	100 %

Lors de la signature de l'acte authentique, l'appel de fonds sera payable comptant à concurrence du montant exigible, en fonction de l'état d'avancement des travaux à cette date, avec un minimum de 5 %, sur lequel s'imputera le dépôt de garantie préalablement versé.

En ce qui concerne le prix des biens mobiliers à régler au premier intervenant ainsi que celui des honoraires relatifs à l'ingénierie d'agent immobilier et au montage de l'opération à régler au second intervenant, le paiement sera comptant à la signature de l'acte authentique devant notaire.

Enfin en ce qui concerne les provisions sur frais des actes notariés, celles-ci seront versées au notaire à l'occasion de la signature de ces actes qu'il s'agisse de la procuration, de l'acte d'acquisition et de l'acte de prêt.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

3- Financement du prix

Le réservataire financera son acquisition tout ou partie par ses deniers personnels, ou au moyen d'un ou plusieurs prêts dont les conditions sont spécifiées dans le formulaire « modalités financières » faisant corps indissociable avec les présentes.

Ce contrat est donc conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement.

A cet effet, le réservataire s'engage, dans les 15 jours qui suivent l'envoi du contrat par le Réservant, à remettre à la société GROUPE France EPARGNE l'ensemble des documents dont la liste figure à l'article **VI- ENGAGEMENT DU RESERVATAIRE** et nécessaires à la constitution du dossier bancaire ou à déposer dans le même délai sa ou ses demandes de prêts, accompagnées de toutes pièces justificatives à l'instruction de cette ou ces demandes. Il devra en justifier auprès du Réservant et lui adresser copie de son ou ses offres de prêts dans un délai maximum de 45 jours à compter de l'envoi du contrat.

Dans la mesure cependant où le réservataire souhaiterait déclarer qu'il ne veut recourir à aucun prêt pour le financement du prix de cette acquisition, il confirme cette déclaration au moyen d'une mention manuscrite apposée en dernière page, conformément à l'article L 312-17 du Code de la Consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs immobiliers.

IV - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le Réservataire versera, passé le délai de sept jours prévus sur la **"DEMANDE DE RESERVATION"** une somme de **1 000,00€ (mille euros)** à l'ordre de Maître THERET à Paris (75), qui la portera à un compte spécial conformément à l'article 33 de la Loi du 22.12.1967.

Cette somme versée à un compte spécial selon l'Article R 261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation deviendra indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion de l'acte de vente et s'imputera alors sur le prix, sauf dans les cas ci-dessous ou cette somme :

- sera restituée sans indemnité de part ni d'autre au Réservataire dans les trois mois, dans les cas prévus à l'Article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après à l'article 7.2.
- sera acquise au Réservant qui ne pourra 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 prévues à l'alinéa ci-dessus.
- Toute annulation par le réservataire pour un motif autre que ceux prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation donnera lieu au versement d'une indemnité correspondant à 5 % du montant du contrat en ce compris le montant du dépôt de garantie effectivement versé. Aussi, dès à présent, le Réservataire donne son accord irrévocable au dépositaire du dépôt de garantie de virer sans autre accord de sa part le montant du dépôt de garantie au compte du Réservant dans le cas où il ne signerait pas l'acte de vente pour une raison autre que celles prévues à l'article R 261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduits ci-dessous. Il accepte d'ores et déjà que ce virement se fasse sur simple demande du Réservant au dépositaire.

Au cas où la vente ne serait pas conclue, du fait de la société, dans le délai d'un an à compter des présentes, le montant du dépôt sera restitué par le dépositaire au réservataire, sans aucune retenue, ni pénalité d'aucune sorte. Il en sera de même si la société fait connaître au réservataire, qu'elle renonce à poursuivre son opération, étant ici précisé qu'en raison même du caractère éventuel de la réalisation de l'opération, le réservataire ne pourra prétendre à rien de plus que ce remboursement.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

CS

V - COMMUNICATIONS LEGALES

Déclarations relatives à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs.

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département du Val de Marne, le 1^{er} février 2006 sous le numéro 2006-489.

La Commune de Saint Maurice sur le territoire de laquelle est situé le bien objet des présentes est listée par cet arrêté.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'environnement est également annexé.

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

Article R 261-28

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

Article R 261-29

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

Article R 261-30

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

Article R 261-31

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

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.*
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.*
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions dudit contrat.*
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.*
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.*

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur 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 le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

cb

VI- ENGAGEMENTS DU RESERVATAIRE

Le Réservataire s'engage à fournir à son mandataire pour la demande de financement :

- demande de prêt et questionnaire de santé pour transmission à l'organisme prêteur,
- en cas de SCI ou autre société : statuts et caution des associés,
- dernier avis d'imposition et dernière déclaration de revenus,
- pour les commerçants : bilan des deux derniers exercices,
- pour les autres professionnels : déclaration des revenus professionnels des deux derniers exercices,
- montant des revenus annexes,
- état du patrimoine,
- montant des remboursements d'emprunts en cours,
- copie des trois derniers bulletins de salaires du réservataire ou de chaque co-réservataire,
- fiche familiale d'état civil,
- relevé d'identité bancaire,
- et généralement tous documents exigés par l'établissement prêteur.

Le Réservataire s'engage en outre à informer le Réservant dans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent contrat de son souhait de se substituer une société pour la réalisation de ladite acquisition et de lui remettre dans le délai de 45 jours l'ensemble des pièces constitutives de cette société. A défaut de respect de ces délais, sa demande ne pourra être prise en compte par le réservant.

L'immeuble à construire étant destiné à l'habitation et le réservataire déclarant vouloir le louer en meublé à une société de gestion de résidences avec services sous la responsabilité unique du **premier intervenant**, il s'engage également, si l'opération se réalise, à conclure un bail commercial et à acquérir le mobilier nécessaire auprès de celui-ci au prix visé en annexe.

A ce sujet, est joint aux présentes le projet de bail à intervenir entre le premier intervenant et le réservataire, ce dernier l'ayant visé.

Dans ces conditions, le réservataire s'engage formellement par les présentes à signer avec ce dernier, dès la passation de l'acte de vente notarié, un **bail commercial** pour le bien objet des présentes, d'une durée de 11 (onze) ans et 6 (six) mois renouvelable, moyennant un **loyer annuel hors taxes** de

Dix mille deux cent quarante quatre euros et
quarante six : - cts Euros (en lettres)
10 244,46 € Euros (en chiffres).

Le réservataire déclare et reconnaît que la réservation du lot, ainsi que les engagements relatifs à la signature d'un bail commercial et à l'acquisition de mobilier, s'inscrivent dans un projet personnel d'exercice d'une activité de loueur en meublé qu'il entend exercer dès la livraison du lot, conformément aux conseils d'ingénierie d'agent immobilier délivrés par le **second intervenant** : en conséquence, il s'engage à verser à ce dernier, le jour de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, le montant des honoraires déterminés en annexe relatifs à cette prestation de services.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

Cb

VII - DELAI DE RESERVATION ET CONDITIONS DE LA VENTE

La réalisation de la vente en l'état futur d'achèvement aura lieu dès la mise en place de la garantie d'achèvement et l'octroi du prêt. La vente, si elle se réalise, aura lieu sous forme de vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-1 du Code Civil des Articles 7 et suivants de la Loi 67-3 du 3 janvier 1967 et du Décret d'application n°67-1166 du 22 décembre 1967.

Ainsi, dès lors que les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération seront réunies, le notaire du réservant notifiera au réservataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire, le projet d'acte de vente et ce conformément aux articles du Code de la Construction et de l'Habitation.

La vente sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

- la vente aura lieu avec garantie des dimensions utiles des locaux privatifs à cinq pour cent (5%) près,
- les locaux vendus seront édifiés conformément aux plans et devis descriptifs de la construction sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter aux constructions pour des raisons d'ordre technique ou administratif,
- le réservant conservera après la vente la qualité du Maître d'Ouvrage à l'égard du Maître d'œuvre, des Entreprises et autres techniciens de la construction, sans que le Réservataire, devenu propriétaire, puisse s'immiscer dans la conduite des travaux,
- le transfert de propriété est exclusivement subordonné à la signature de l'acte de vente. Le réservataire devenu propriétaire aura la jouissance des locaux à l'achèvement de la construction et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de vente. Il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus,

Dans le délai de trente-cinq (35) jours, à compter de la notification du projet, le Réservataire devra signer l'acte authentique de vente : à défaut de respect de ce délai par le réservataire, et après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours à compter du lendemain de sa présentation, le réservant pourra, si bon lui semble et sans aucune autre formalité, reprendre les lots réservés pour les remettre à la vente. Le réservataire sera déchu de tous droits à demander ultérieurement la réalisation de la vente. Le réservant conservera sans que le Réservataire puisse exercer aucun recours à son encontre, le dépôt de garantie mentionné à l'article IV. En outre, la remise en vente ne préjuge en rien de la suite donnée par le réservant quant à la demande faite au réservataire du versement de l'indemnité de 5% du montant du contrat pour non respect de ses clauses ainsi qu'il est prévu à l'article IV de la présente convention.

VIII - REMISE DE PIECES

Le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et de ses annexes, savoir :

- la note technique et le plan visés sous la rubrique "réservation".
- la ventilation du prix global entre le lot réservé dont le prix revient au réservant d'une part, et le mobilier et honoraires d'ingénierie d'agent immobilier dont les prix reviennent aux intervenants d'autre part.
- la liste du mobilier à céder par le premier intervenant.
- la lettre de mission du cabinet d'expertise comptable SOREGOR.

IX – DELAI DE RETRACTATION

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception au Réservataire.

Le Réservataire aura la possibilité **de se rétracter pendant un délai de 7 jours** à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre. La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec avis de réception.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

X - ETAT-CIVIL ET QUALITE DU RESERVATAIRE

Monsieur
Nom LIMNIOS
Prénom GEORGES
Date de naissance 19-02-1950
Lieu de naissance PARIS 18 ^e
Profession DIRECTEUR de CLIENTELE

Madame
Nom LIMNIOS
Née MERCHEZ
Prénom CATHERINE
Date de naissance 30-12-1951
Lieu de naissance FES (MAROC)
Profession PROFESSEUR

Ressources annuelles Monsieur	Ressources annuelles Madame
61299	39860
Total ressources annuelles 101139	

Marié		
Date du mariage 06-04-1974	Lieu PARIS 17 ^e	Régime adopté COMMUNAUTÉ
Contrat de mariage		
Date du contrat	Notaire rédacteur	

Divorcé(e)	
Jugement rendu le	Par le Tribunal de

Veuf ou veuve de

Célibataire

Pacte civil de solidarité	
Jugement rendu le	Par le Tribunal de

Fait à le Plessis Thérèse Le : 29.05.2009

Le Réservataire

*Monsieur

(*Signature précédée de la mention lu et approuvé)

lu et approuvé



Le Réservant par délégation

*Madame

Lu et approuvé
C. Limnios

Le 1^{er} intervenant

SAS DOM'VILLE'SERVICES

Le 2^{ème} intervenant

SAS GROUPE FRANCE EPARGNE

Signature(s) du (ou des) acquéreur(s)
Accompagnée(s) de la mention manuscrite



ANNEXE

VENTILATION DU PRIX GLOBAL

1° Prix du lot réservé revenant à la SCI SAINT MAURICE RIVE GAUCHE

Montant H.T. : 180.314,96
TVA 19,60 % : 35.341,73
T.T.C. : 215.656,69

2° Prix du mobilier revenant à la société D.V.S.

Montant H.T. : 9105,35
TVA 19,60 % : 1.784,64
T.T.C. : 10.889,99

3° Montant des honoraires d'ingénierie d'agent immo bilier revenant à la société G.F.E.

Montant H.T. : 28.755,66
TVA 19,60 % : 5.636,10
T.T.C. : 34.391,76

4° Cout global (1°+2°+3°) hors frais d'acte

Montant H.T. : 218.175,97
TVA 19,60 % : 42.762,49
T.T.C. : 260.938,46

5° Provisions frais d'acte : 26.78,96

6° Coût global (4°+ 5°)

Montant T.T.C : 270.617,42

En cas de modification du taux de la T.V.A., le prix T.T.C. sera modifié conformément à la réglementation applicable.

Le Réservant par délégation

Le 1^{er} intervenant
SAS DOM'VILLE'SERVICES

Le Réservataire
Monsieur



Madame



Le 2nd intervenant
SAS GROUPE FRANCE EPARGNE



MANDAT NON EXCLUSIF DE RECHERCHE D'UN BIEN IMMOBILIER ST-M N°

entre :

Ci-après dénommé **LE MANDANT**

et :

GROUPE FRANCE EPARGNE – 12, rue de la Verrerie - 44000 NANTES
SAS au capital 130 000 euros - Carte professionnelle Immobilière n° 1546
Garantie Financière Generali Assurance IARD
RCS NANTES 401 491 477

Ci-après dénommé **LE MANDATAIRE**

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

RECHERCHE :

Le mandataire aura pour mission de rechercher pour le mandant, dans l'intention de l'acquérir, un bien immobilier présentant les caractéristiques générales suivantes :
Appartement
Autres locaux (à préciser) :

Situation géographique : En France métropolitaine

Description générale : Appartement ou maison neuf avec revenu locatif, dans le cadre d'un bail commercial meublé.

Prix (environ) : ~~260000~~... euros à 275000 euros

CONSIGNATION DE FONDS :

Les fonds éventuellement consignés devront être versés, soit au compte spécial du notaire du bien acheté, soit dans certains cas particuliers, auprès de l'organisme bancaire habilité pour l'opération concernée.

DUREE DU MANDAT :

Le présent mandat est consenti au mandataire pour une durée de trois mois, renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation, pour une durée d'un an au maximum, délai définitif de son expiration.

REMUNERATION :

Entre 9 et 13 % H.T. du prix d'acquisition T.T.C. contrat en mains frais de notaire et frais de négociation inclus, hors mobilier, selon produits immobiliers concernés.
Somme forfaitaire de 3.500 € HT due par le mandant au mandataire en cas de non réitération par acte de vente authentique du contrat de réservation purgé, du fait du seul mandant.

ENGAGEMENT DU MANDANT :

Le mandant s'engage à ne traiter les opérations qui lui auront été proposées par le mandataire que par l'intermédiaire de ce dernier, sauf à lui verser la rémunération ci-dessus indiquée.

Le présent mandat a été établi en deux exemplaires, dont un a été remis au mandant.

Nantes, le 29/05/2009

Le Mandant

Signature précédée de la mention manuscrite :

« Lu et approuvé Bon pour mandat »

Le Mandataire

Signature précédée de la mention

« Lu et approuvé Bon pour acceptation de mandat »

*Lu et approuvé
Bon pour mandat*

*Lu et approuvé
Bon pour mandat*

APPART CITY
CAP AFFAIRES

- 10 -

bt

Renseignements confidentiels

Monsieur : **LIMNIOS Georges**
Adresse : **22 avenue G. SAND**
Code Postal : **24420**
Téléphone domicile : **01 56 31 24 59**
Date de naissance : **13-02-1950**
Profession : **Directeur de Centre de**
Employeur : **A.R.C. 8 allée de Valmy 77184 Trémeryville**
Ancienneté : **18 ans**
Tél Bureau : **01 64 61 96 73**

Madame : **LIMNIOS Catherine**
Ville : **LE PLESSIS TRÉVISE**
E mail : **clanet.ck@orange.fr**
Date de naissance : **30.12.1951**
Profession : **Professeur (titulaire)**
Employeur : **Educaton Nationale Collège Molière Chennivière /m 94430**
Ancienneté : **31 ans**
Tél Bureau : **Collège 01 45 24 40 40**

Situation de famille : Marié ☒ PACS ☐ Célibataire ☐ Divorcé ☐ Concubinage ☐ Séparation corps et biens ☐
Nombre d'enfant(s) à charge : **1**

Opération : N° lot :

Ressources salariales

Monsieur : € / mois x 12
..... € x 13
Madame : € / mois x 12
..... € x 13
Autres ressources : €
Total annuel net : €

Ressources non salariales

Activité : Date de création :
Lieu d'activité : Département :
SA ☐ SARL ☐ SNC ☐ SCI ☐ Divers ☐
Fonction :
Bénéfice ☐ : Montant Année
Forfait ☐ : Montant Année

Patrimoine Immobilier

	Date D'acquisition	Valeur D'acquisition	Valeur Actuelle	Ville	Remboursements Mensuels	Solde du Crédit	Date d'expiration	Loyers Perçus
Résidence principale : 27.05.1999		264.786 €	450.000 €	94420	978,55 €	193,82 €	5.03.2011	800 €
Logement locatif : 24.05.2003		151.555 €	280.000 €	77340	1119,94 €	100.693 €	12.07.2018	800 €
Résidence secondaire :		€	€		€	€		€
Autre placement :		€	€		€	€		€
Loyer Mensuel :		€	€		€	€		€

Appart'City Cap Affaires® Saint-Maurice

Annexe au contrat de réservation en l'état futur d'achèvement

DESCRIPTIF COMMERCIAL

I – GROS ŒUVRE

- ✓ Fondations suivant étude du sol en béton armé,
- ✓ Murs de façade en maçonneries d'éléments creux de 020 d'épaisseur ou en béton revêtus d'enduit et d'éléments décoratifs suivant plans d'architecte et permis de construire,
- ✓ Planchers des niveaux en béton armé et structure béton armé avec chaînages, poteaux, poutre, linteaux et raidisseurs verticaux.

II – TOITURE

- ✓ Toiture – terrasse étanchée avec un complexe isolant auto protégé.
- ✓ Couverture à la Mansard composée de zinc et d'ardoises

III – PLATERIE ISOLATION

- ✓ Division intérieure des appartements par cloisons ,
- ✓ Isolation des murs par complexe plâtre + polystyrène, conforme à la RT 2000.

IV – MENUISERIES – OCCULTATIONS

- ✓ Menuiseries extérieures des logements :

En profilé PVC et double vitrage isolant:

- Ouverture à la française pour toutes les menuiseries PVC

- ✓ Menuiseries intérieures

- Blocs portes de type isoplane à peindre,
- Portes palières pleines, serrure hôtelière à carte ou à clé électronique ,
- Placards, portes coulissantes pour largeurs à partir de 0,75M, tringle pour penderie et étagères d'agencement dans placards.

V – REVETEMENTS DE SOLS DES PARTIES PRIVATIVES

- ✓ Moquette aiguilletée dans les séjours et chambres y compris placards attenants ; plinthes en bois peintes,
- ✓ Carrelage dans la salle de bains et dans les entrées,
- ✓ Couvre-seuil au droit des changements de sols,
- ✓ Sols des loggias et terrasses: finition béton bouchardé,
Les loggias situées sur une étanchéité seront revêtues de dalles bétons sur plots.

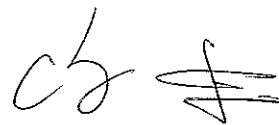
VI – REVETEMENTS MURAUX SCELLES DES PARTIES PRIVATIVES

- ✓ Cuisine : Faïence blanche et listel de couleur au-dessus du plan des appareils, y compris retour de 0,60 m et sur 0,60 m de hauteur, suivant plans,
- ✓ Salles de bains : Faïence au droit des appareils sur 2,00 m de hauteur ; miroir au droit de meuble vasque.

VII – PEINTURES DES PARTIES PRIVATIVES

- ✓ Gouttelette ou peinture sur les plafonds de toutes les pièces,
- ✓ Toile de verre peinte sur les murs de toutes les pièces.

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)



VIII – PLOMBERIES – SANITAIRES (appareils de couleur blanche)

- ✓ Meuble vasque avec portes et étagères avec mitigeur à disque céramique dans salles de bains,
- ✓ WC à l'anglaise, réservoir avec chasse à demi-charge,
- ✓ Baignoire acrylique de 1,60 m (T2 et T3) ou bac à douche 90X90 cm (T1 et T1bis) avec vidage mécanique, douchette et flexible, mitigeur à disque céramique, pare-baignoire fixe en verre securit ou pare-douche (suivant plans),
- ✓ Kitchenette composée, selon plans, de :
 - Un évier inox simple bac sur meuble avec 2 plaques électriques,
 - Un meuble haut avec hotte à recyclage et emplacement pour four micro-ondes,
 - Un réfrigérateur .
- ✓ Production d'eau chaude sanitaire par ballon électrique.

IX – CHAUFFAGE – VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE DES PARTIES PRIVATIVES

- ✓ Installation encastrée,
- ✓ Chauffage électrique direct par convecteur à sortie d'air frontale avec thermostat électrique 6 ordres, de qualité NF Electricité Performance de catégorie C. Régulation par les thermostats des convecteurs; coupure automatique du chauffage à l'ouverture des menuiseries extérieures,
- ✓ VMC simple flux conforme aux normes avec bouche d'extraction dans pièces de service et bouches d'entrée d'air en menuiserie extérieure.

X – EQUIPEMENT ELECTRIQUE DES PARTIES PRIVATIVES

Installation encastrée conforme aux réglementations en vigueur et notamment la norme NFC 15-100 et aux règles DTU.

- ✓ Appareillage électrique:

Entrée

- 1 PC 16A
- 1 foyer lumineux en plafond
- 1 tableau de protection avec porte

Séjour

- 4 PC 10/16 A
- 1 foyer lumineux en plafond en va et vient
- 1 prise TV
- 1 conjoncteur téléphone
- 1 RJ 45

Chambre

- 3 PC 10/16 A
- 1 foyer lumineux en plafond en va et vient
- 1 prise TV
- 1 conjoncteur téléphone

Kitchenette

- 6 PC 16 A à 32 A + T pour plaques, réfrigérateur, micro-ondes, lave vaisselle, hotte et divers
- 1 applique Classe II au-dessus de l'évier sur simple allumage

Salle d'eau

- 1 prise rasoir 10/16 A
- 1 foyer lumineux en plafond sur simple allumage
- 1 bandeau lumineux avec spots encastrés

Un dispositif d'accrochage sera prévu à côté de tous les points lumineux en plafond

XI – EQUIPEMENT DE TELECOMMUNICATION

- ✓ Télévision réception des chaînes hertziennes, raccordement au réseau câblé ou à une réception satellite de type collective : 2 prises TV (suivant plans),
- ✓ Téléphone : installation pour recevoir un standard téléphonique sur autocommutateur-serveur (1 ligne directe par logement).

XII – EXTERIEURS

- ✓ Espaces verts arborés; arrosage automatique,
- Propriété clôturée; portail d'entrée automatique avec interphone et digicode accessibles par un conducteur au volant ;

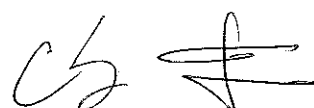
Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

Annexe au bail commercial de biens immobiliers meublés

LISTE DU MOBILIER
Agencement du T1

- Chaises
- Convertible
- Colonne tiroir TV
- Table déjeuner
- Table basse
- Bureau
- Téléviseur couleur écran plat
- Micro-ondes
- Lave vaisselle
- Kit lampes complet
 - Plafonniers
 - Appliques
 - Lampes de chevet
- Kit vaisselle complet
 - Couverts
 - Assiettes (petites, plates, creuses)
 - Verres, tasses, bols
 - Casseroles, Poêle
 - Saladiers, plat
 - Ustensiles de cuisine (ouvre boîtes, louche, limonadier...)
 - Planche à découper, passoire, pichet, cafetière
 - Séchoir à linge, pelle balayette
- Kit Salles de Bains - WC
 - Porte-serviette
 - Patères crochet
 - Corbeille
 - Pot Balai
 - Distributeur de papier rouleau
- Kit couchage
 - Alèses, drap, couverture, housses de convertible
 - Oreillers, housses de coussin
- Kit décoration
 - Tableaux

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

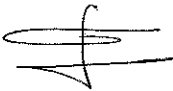


Annexe au bail commercial de biens immobiliers meublés

**LISTE DU MOBILIER
Agencement du T1 Bis**

- Chaises
- Convertible
- Colonne tiroir TV
- Table déjeuner
- Table basse
- Bureau
- Téléviseur couleur écran plat
- Micro-ondes
- Lave vaisselle
- Kit lampes complet
 - Plafonniers
 - Appliques
 - Lampes de chevet
- Kit vaisselle complet
 - Couverts
 - Assiettes (petites, plates, creuses)
 - Verres, tasses, bols
 - Casseroles, Poêle
 - Saladiers, plat
 - Ustensiles de cuisine (ouvre boîtes, louche, limonadier...)
 - Planche à découper, passoire, pichet, cafetière
 - Séchoir à linge, pelle balayette
- Kit Salles de Bains - WC
 - Porte-serviette
 - Patères crochet
 - Corbeille
 - Pot Balai
 - Distributeur de papier rouleau
- Kit couchage
 - Alèses, drap, couverture, housses de convertible
 - Oreillers, housses de coussin
- Kit décoration
 - Tableaux

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

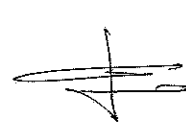
 

Annexe au bail commercial de biens immobiliers meublés

LISTE DU MOBILIER
Agencement du T2

- Chaises
- Lit confort 140x190 + convertible
- Colonne tiroir TV
- Table déjeuner
- Table basse
- Bureau
- Téléviseur couleur écran plat
- Micro-ondes
- Lave vaisselle
- Kit lampes complet
 - Plafonniers
 - Appliques
 - Lampes de chevet
- Kit vaisselle complet
 - Couverts
 - Assiettes (petites, plates, creuses)
 - Verres, tasses, bols
 - Casseroles, Poêle
 - Saladiers, plat
 - Ustensiles de cuisine (ouvre boîtes, louche, limonadier...)
 - Planche à découper, passoire, pichet, cafetière
 - Séchoir à linge, pelle balayette
- Kit Salles de Bains - WC
 - Porte-serviette
 - Patères crochet
 - Corbeille
 - Pot Balai
 - Distributeur de papier rouleau
- Kit couchage
 - Alèses, drap, couverture, housses de convertible
 - Oreillers, housses de coussin
- Kit décoration
 - Tableaux

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

Annexe au bail commercial de biens immobiliers meublés

**LISTE DU MOBILIER
Agencement du T3**

- Chaises
- Lit confort 140x190 + convertible
- Lit 90x200
- Colonne tiroir TV
- Table déjeuner
- Table basse
- Bureau
- Téléviseur couleur écran plat
- Micro-ondes
- Lave vaisselle
- Kit lampes complet
 - Plafonniers
 - Appliques
 - Lampes de chevet
- Kit vaisselle complet
 - Couverts
 - Assiettes (petites, plates, creuses)
 - Verres, tasses, bols
 - Casseroles, Poêle
 - Saladiers, plat
 - Ustensiles de cuisine (ouvre boîtes, louche, limonadier...)
 - Planche à découper, passoire, pichet, cafetière
 - Séchoir à linge, pelle balayette
- Kit Salles de Bains - WC
 - Porte-serviette
 - Patères crochet
 - Corbeille
 - Pot Balai
 - Distributeur de papier rouleau
- Kit couchage
 - Alèses, drap, couverture, housses de convertible
 - Oreillers, housses de coussin
- Kit décoration
 - Tableaux

Paraphe(s) du (ou des) réservataire(s)

Etat des risques naturels et technologiques

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

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

n° 2006-482 du 01/02/2006

mis à jour le 2/11/2008

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

15 a 26, Avenue du Marechal Leclerc - 94410 St Maurice

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

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

oui ☐

non ☐

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

oui ☐

non ☐

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

oui ☒

non ☐

Les risques naturels pris en compte sont :

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

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

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

oui ☐

non ☒

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

oui ☐

non ☒

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐

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

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone Ia ☐

zone Ib ☐

zone II ☐

zone III ☐

Zone 0 ☐

pièces jointes

6. Localisation

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

- Copie de la carte des aléas du PPRI de la Marne et de la Seine approuvée le 28 Juillet 2000 (la crue de référence est la crue de 1910)
- Extrait de la carte des risques de l'Arrêt de Safer (révision du PPRI de la Marne et de la Seine) - Extrait du plan des servitudes du POS/PLU (en annexes annexes)

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom

SCI Saint Maurice

royer la mention inutile

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom

LIMNIOS Catherine LIMNIOS Georges

royer la mention inutile

9. Date 29 Mai 2009

C. Limnios à Paris

[Signature]

SCI SAINT MAURICE RIVE GAUCHE
c/o FINANCIERE RIVE GAUCHE-FADESA
104 boulevard du Montparnasse
75014 PARIS - Tél. : 01.44.10.72.10
R.C.S. Paris 490 060 449
le 2/11/2008

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

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

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

Quelles sont les personnes concernées ?

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

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

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

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

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

Où consulter les documents de référence ?

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

Qui établit l'état des risques ?

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

Quelles informations doivent figurer ?

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

Comment remplir l'état des risques ?

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

Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

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

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

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

La conservation de l'état des risques

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

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

Ministère de l'écologie et du développement durable - 20, avenue de Ségur 75302 PARIS 08 / SP - standard 01 42 19 20 21
www.ecologie.gouv.fr



Préfecture du Val-de-Marne

Commune de Saint-Maurice

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

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 2008-715 du 13 février 2008

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
approuvé date 12 novembre 2007 aléa Inondation de plaine
prescrit 1^{er} août 2001 Mouvement de terrain par affaissements et effondrements

Les documents de référence sont :

- Note de présentation PPRI de la Marne et de la Seine du 12/11/2007 Consultable sur internet ☒
- Arrêté d'approbation du PPRI de la Marne et de la Seine du 12 novembre 2007 ☒
- Arrêté de prescription de PPR mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain du 01/08/2001 ☒

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui ☐ non ☒
date effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III non ☒

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

- Copie de la carte des aléas du PPRI de la Marne et de la Seine approuvé le 12 novembre 2007 (la crue de référence est la crue de 1910) - 1 planche A4 (échelle 1/15 000)
- Extrait de la carte des vitesses de l'étude SAFEGE (PPRI de la Marne et de la Seine) - 1 planche A3 (échelle 1/10 000)
- Extrait du plan des servitudes du P.O.S./P.L.U. (anciennes carrières) - 1 planche A4 (échelle 1/15 000)



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION DE LA RÉGLEMENTATION ET DE
L'ENVIRONNEMENT
ENVIRONNEMENT ET PRÉVENTION DES RISQUES :
SECTION : SANTÉ ENVIRONNEMENT

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

ARRETE n° 2008/715 du 13 février 2008

Relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Saint-Maurice

Le PREFET DU VAL-DE-MARNE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

VU l'article R. 563-1 du Code de l'Environnement ;

VU le décret n°2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n°2006-454 du 1^{er} février 2006, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Val-de-Marne ;

VU l'arrêté préfectoral n°2006-489 du 1^{er} février 2006, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Saint-Maurice ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

ARRETE

Art.1 :

Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté préfectoral n°2006-489 du 1^{er} février 2006, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Saint-Maurice.

Art.2 :

L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique à la commune de Saint-Maurice, en raison de son exposition aux risques naturels prévisibles suivants :

- Inondation de la plaine sur les vallées de la Marne et de la Seine
- Mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain

Art.3 :

Les documents de référence aux risques naturels auxquels la commune est exposée sont :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine approuvé par arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007.
- L'arrêté préfectoral n°2001/2822 du 1^{er} août 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles « affaissements et effondrements de terrains »

.../...

Art.4 :

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

Ce dossier comporte :

- une fiche synthétique sur laquelle sont recensés les risques sur le territoire de la commune ainsi que les documents de référence correspondants. Ce document donne également toute indication sur la nature et, dans la mesure du possible, sur l'intensité de ces risques,
- une cartographie délimitant, pour chaque risque, les zones exposées sur le territoire de la commune.

Les cartographies présentant les risques où l'élaboration d'un Plan de prévention est prescrite sont des documents fournis à titre indicatif en fonction des connaissances : le périmètre à considérer pour l'information des acquéreurs et des locataires est, jusqu'à l'approbation du plan, le périmètre délimité dans l'arrêté préfectoral qui a prescrit l'élaboration de ce plan.

- à titre indicatif, la liste détaillée des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle dont la commune a fait l'objet depuis le 2 février 1995.

Art.5 :

Les présentes dispositions sont systématiquement mises à jour lors de l'entrée en vigueur, pour la commune de Saint-Maurice, de tout arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans, ou lorsque des informations nouvelles permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposée tout ou partie de la commune faisant l'objet d'un de ces plans.

Art.6 :

Ampliation du présent arrêté ainsi que le dossier d'information et les documents de référence qui s'y rattachent seront adressés au maire de Saint-Maurice aux fins d'affichage en mairie ainsi qu'à la Chambre départementale des notaires. Ils pourront être consultés, sur demande, en mairie, en préfecture ainsi que dans les sous-préfectures de Nogent-sur-Marne et de l'Hay-les-Roses. Ils seront mis en ligne sur le site Internet de la préfecture du Val de Marne : <http://www.val-de-marne.pref.gouv.fr>. Mention de la publication du présent arrêté et des modalités de sa consultation sera insérée dans un journal diffusé dans le département du Val de Marne.

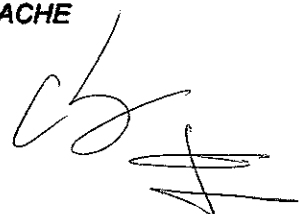
Art.7 :

Le Sous-Préfet, Directeur de cabinet, le Secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne, les Sous-Préfets de Nogent-sur-Marne et de l'Hay-les-Roses, le Maire de Saint-Maurice, le Président de la Chambre interdépartementale des notaires pour Paris, la Seine-Saint-Denis et le Val de Marne, et le Directeur départemental de l'équipement du Val-de-Marne, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Créteil, le 13 février 2008

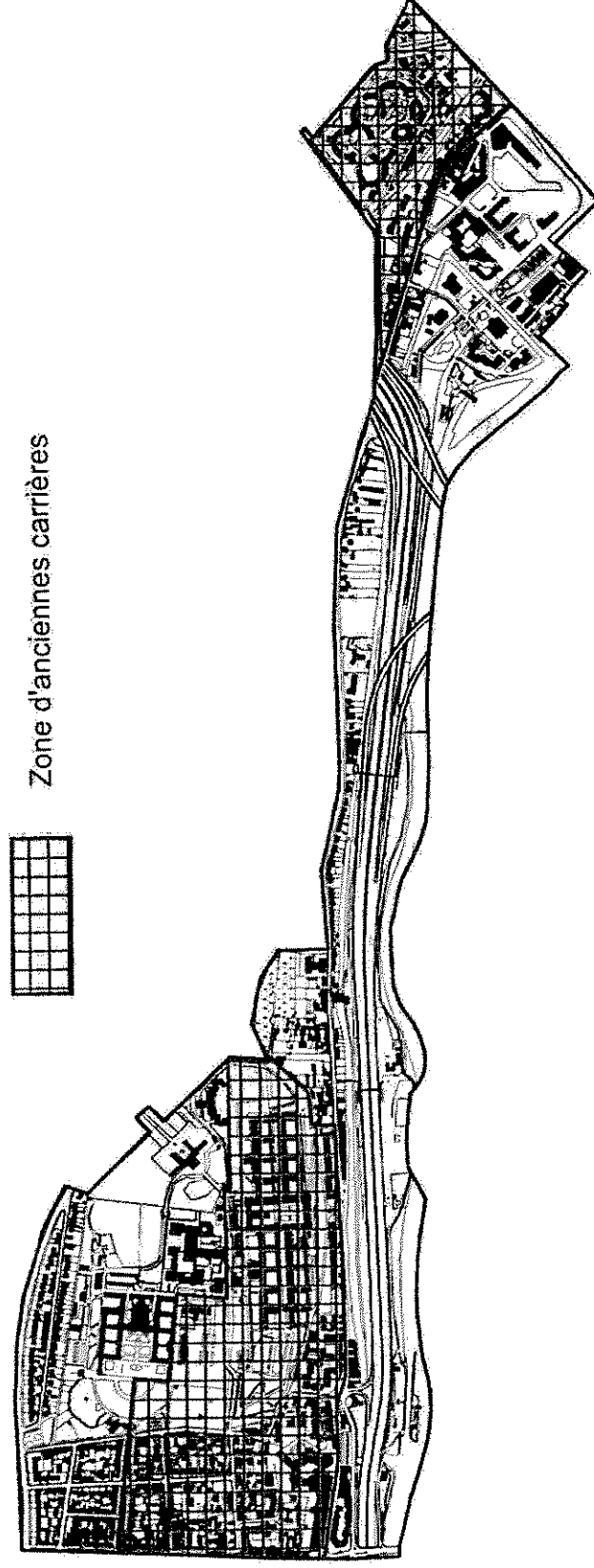
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général

Signé : Jean-Luc NÉVACHE



SAINT-MAURICE

Evolution des mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain



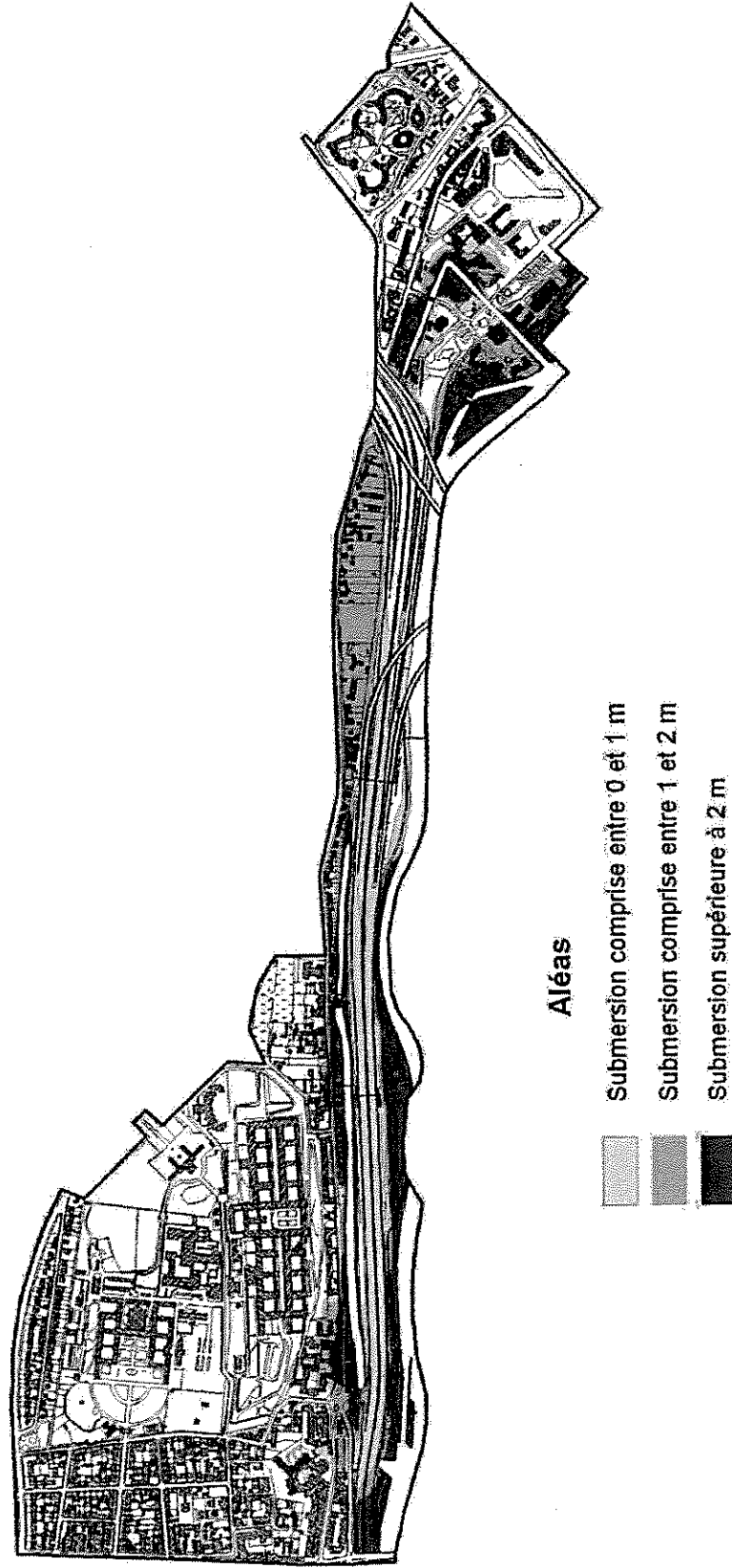
Echelle : 1 / 15 000
Sources : fond de plan IGN, 1990 et Plan des servitudes du PLU.

cb

SAINT-MAURICE

Risque Inondation de la Merne et de la Saie

PPRI approuvé le 12 novembre 2007



Echelle : 1 / 15 000

Source : fond de plan DDE 94

cb

ff

SAINT-MAURICE

Carte des vitesses



LEGENDE

-  Vitesse inférieure à 0.2 m/s
-  Vitesse comprise entre 0.2 m/s et 0.5 m/s
-  Vitesse comprise entre 0.5 m/s et 1.0 m/s
-  Vitesse supérieure à 1.0 m/s
-  Berges : zone de transition, vitesses fortes
-  Zone de survitesse
-  Limite communale

DDE du Val de Marne

Cartographie SAFEGE / Février 2002

Echelle 1/10 000

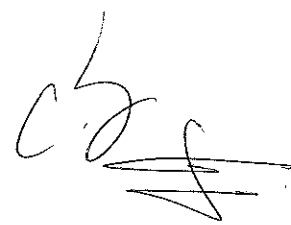
**LISTE DES ARRETES PORTANT CONSTATATION DE L'ETAT DE CATASTROPHE
NATURELLE**

COMMUNE DE SAINT-MAURICE

Les reconnaissances dont ont bénéficié les communes sont prises en compte depuis le 2 février 1995.

Ces informations sont données à titre indicatif ; la liste complète des arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle sur la commune de Saint-Maurice est consultable sur le site Internet www.prim.net.

INSEE	Commune	Risque	Date début	Date fin	Date arrêté	Date JO
94069	Saint-Maurice	éboulement, glissement et affaissement de terrain	01/07/1994	30/11/1994	18/08/1995	08/09/1995
94069	Saint-Maurice	inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999





SOREGOR

Une équipe d'experts à vos côtés

Nom du client
Loueur en Meublé
ADRESSE
VILLE

Nantes, le

Monsieur,

Vous venez d'investir par l'intermédiaire de la société GROUPE FRANCE EPARGNE dans un appartement, lot N° , au sein de la résidence

Vous avez bien voulu nous consulter en qualité d'Expert Comptable pour vous assister dans la rédaction d'une déclaration fiscale et la gestion fiscale pour votre activité de :

- ☐ Loueur Meublé professionnel
☐ Loueur Meublé non professionnel

Nous vous remercions de cette marque de confiance.

Cette lettre de mission a pour objet de vous confirmer notre entretien et de définir les conditions de notre collaboration.

Son exécution implique, en ce qui nous concerne, le respect de normes établies par le Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts-comptables et applicables à la mission qui nous est confiée.

Nos relations sont régies au plan juridique par les conditions générales d'intervention établies par notre profession.

Pour cette première année d'exercice, nos prestations sont offertes dans le cadre de la formule GFE EPARGNE RETRAITE®.

Nous vous précisons que notre mission comprend exclusivement :

- L'établissement des déclarations fiscales N°2031 et 2033 de l'exercice de livraison,
- L'établissement des déclarations de TVA pour l'année de livraison (déclarations trimestrielles et CAI2),
- L'archivage des déclarations fiscales de l'exercice de livraison.

Notre mission ne prend pas en compte la recherche de documents.

La mission prendra effet à compter de ce jour, elle portera sur les comptes de l'exercice commençant à la date d'achèvement des travaux et se terminant le 31 décembre de l'année de livraison. Pour cette déclaration, il est obligatoire d'ouvrir un compte courant dans une banque spécialement pour votre activité de Loueur en Meublé.

1/2
Initiales du client : C.L G.L

Ordre de Révision, d'Expertise
la Gestion et d'Organisation
société anonyme
à capital de 534 950 €

RCS Angers 6878 21
C.C.P. Nantes 2172-6211
SIREN 669 200 210
APE 741 C

Siège Social : 18 rue Bouché-Tibois
B.P. 70244 - 49002 ANGERS Cédex 01
Tél. 02 41 66 88 10 - Fax 02 41 66 48 39
Internet : www.soregor.fr



Membre du collège des experts
de la Fédération Française de la Franchise

Adventif
Groupement d'Intérêt Économique

Société inscrite aux tableaux de l'Ordre des Régions des Pays-de-Loire, de Paris Ile-de-France, de Poitou-Charentes-Vendée, de Bretagne et de Toulouse-Midi-Pyrénées. Société membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes d'Angers.





Une équipe d'experts à vos côtés

Si notre proposition vous agréée, nous vous demandons de bien vouloir nous retourner un exemplaire signé de la présente lettre de mission, afin que nous puissions établir les déclarations fiscales.

En vous remerciant pour la confiance que vous voulez bien nous témoigner,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

• Christian FOUCHARD
• Jean-Paul MENAGER
Experts-Comptables Diplômés
Commissaires aux Comptes
Directeurs Associés

L'Expert Comptable,

Le Client,

Jean-Paul MENAGER

Signature du Client

10 Avenue de Broglie
Parc de la Rivière
BP 71235
44312 NANTES CEDEX 3
Tél. 02 40 94 90 00
Fax. 02 40 94 99 39
E-mail :
nantes-la-riviere@soregor.fr

Documents à nous fournir avant le 31 Janvier de l'année suivant la livraison:

- Les extraits bancaires,
- Les attestations de loyers,
- Les tableaux d'emprunt,
- Les charges de copropriété,
- Les taxes foncières,
- Les assurances,
- Les factures diverses relatives à votre activité,
- Pour les SARL, la décision de l'AGOA de l'affectation de résultat de l'exercice et de tous les procès verbaux d'assemblée de l'exercice à la date de la clôture.

2/2

Société de Régie, d'Expertise
la Gestion et d'Organisation
société anonyme
au capital de 534 950 €

RCS Angers 49 B 21
C.C.P. Nantes 2192-62 N
SIREN 069 200 210
APE 741 C

Siège Social : 18 rue Eugène-Thomson
B.P. 70244 - 49002 ANGERS Cedex 01
Tél. 02 41 68 68 10 - Fax 02 41 68 43 38
Internet : www.soregor.fr



Membre du réseau des experts
de la Fédération Française de la Franchise

Advent
FRANCHISE

Société inscrite au tableau de l'Ordre des Régions des Pays de Loire, de Paris Ile de France, de Poitou Charentes Vendée, de Bretagne et de Toulouse Midi Pyrénées. Société membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes d'Angers

Récupération de TVA Dans le cadre des résidences avec services

La récupération de la TVA ne peut avoir lieu que si les locations sont assujetties à la TVA, or seules les locations avec services (accueil, petit-déjeuner, nettoyage des locaux et fourniture du linge de maison) sont assujetties à la TVA au sens de l'article 261 D – 4° du code général des impôts.

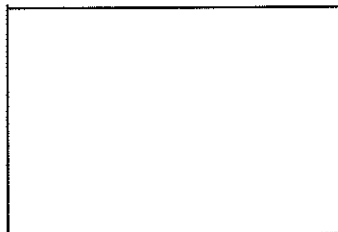
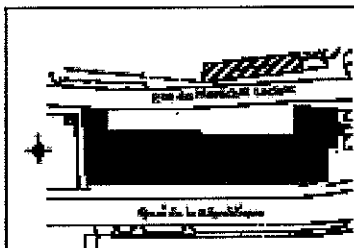
Pour ce faire trois cas sont visés par le texte :

- a) Les résidences de tourisme classées.
- b) Les prestations de mise à disposition d'un local meublé assorti de 3 au moins des 4 services ci-dessus.
- c) Les locations de locaux nus consenties par bail commercial à l'exploitant dans un établissement d'hébergement remplissant les conditions fixées en a) ou b) ci-dessus.

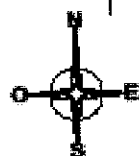
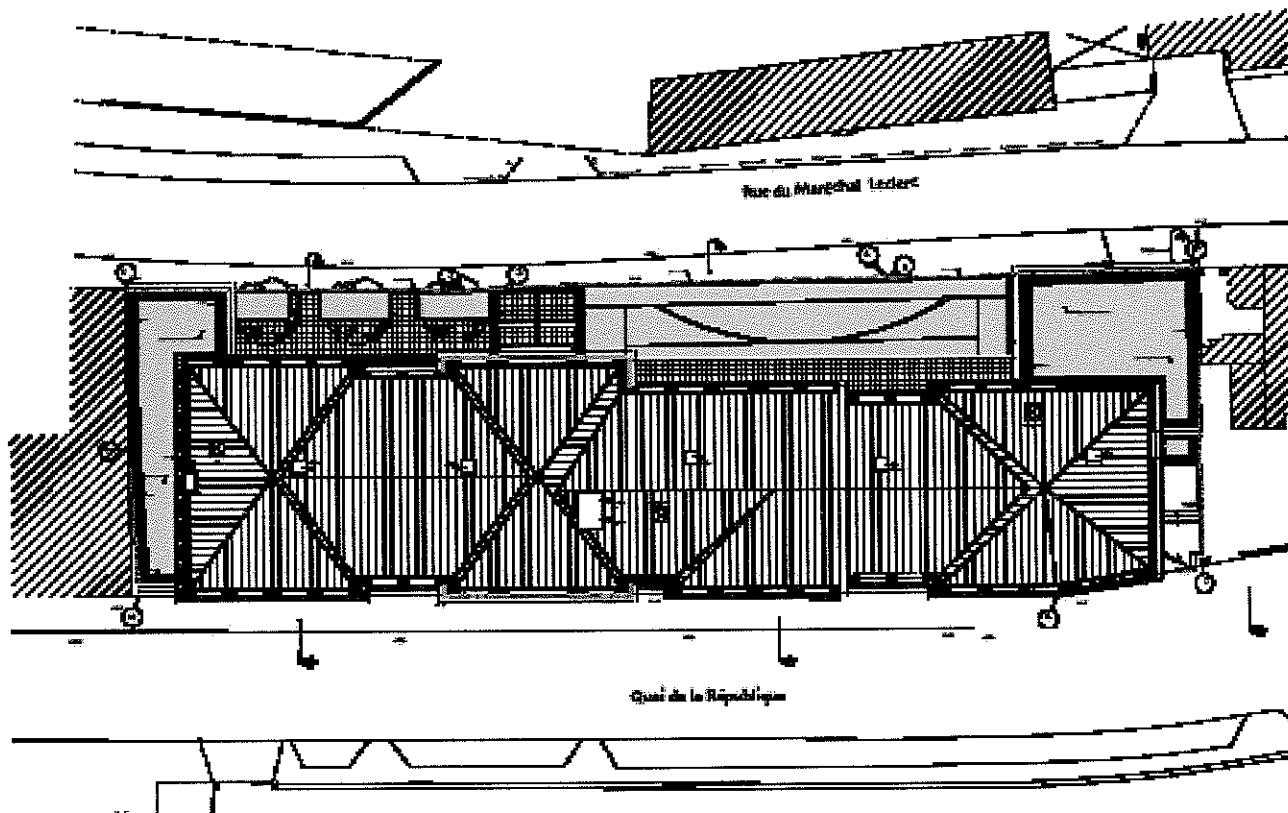
La location consentie par bail commercial à un établissement d'hébergement fournissant au moins 3 des 4 services est assujettie à la TVA de plein droit. Il convient toutefois d'opter pour le paiement de la TVA (renonciation à la franchise en base si le CA TTC est inférieur à 76 300 Euros).

Ainsi, un particulier faisant l'acquisition d'un immeuble d'habitation nu ou meublé qu'il donne à bail commercial à une société qui, en tant que de besoin, meuble cet immeuble et qui l'exploite en tant que résidence services en fournissant au moins 3 des 4 services, bénéficie de la récupération de la TVA.

APPART'CITY
CAP AFFAIRES
SAINT MAURICE



NIVEAU PLAN DE MASSE



FINANCIERE RIVE GAUCHE
FADESA



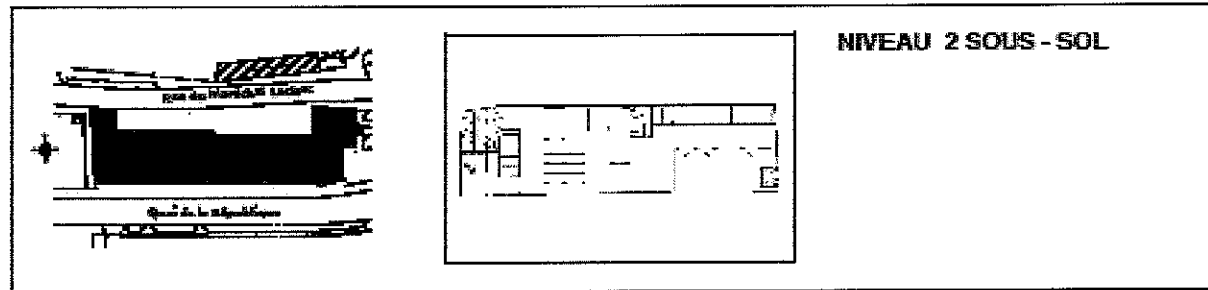
INDICE 1

21 MAI 2007

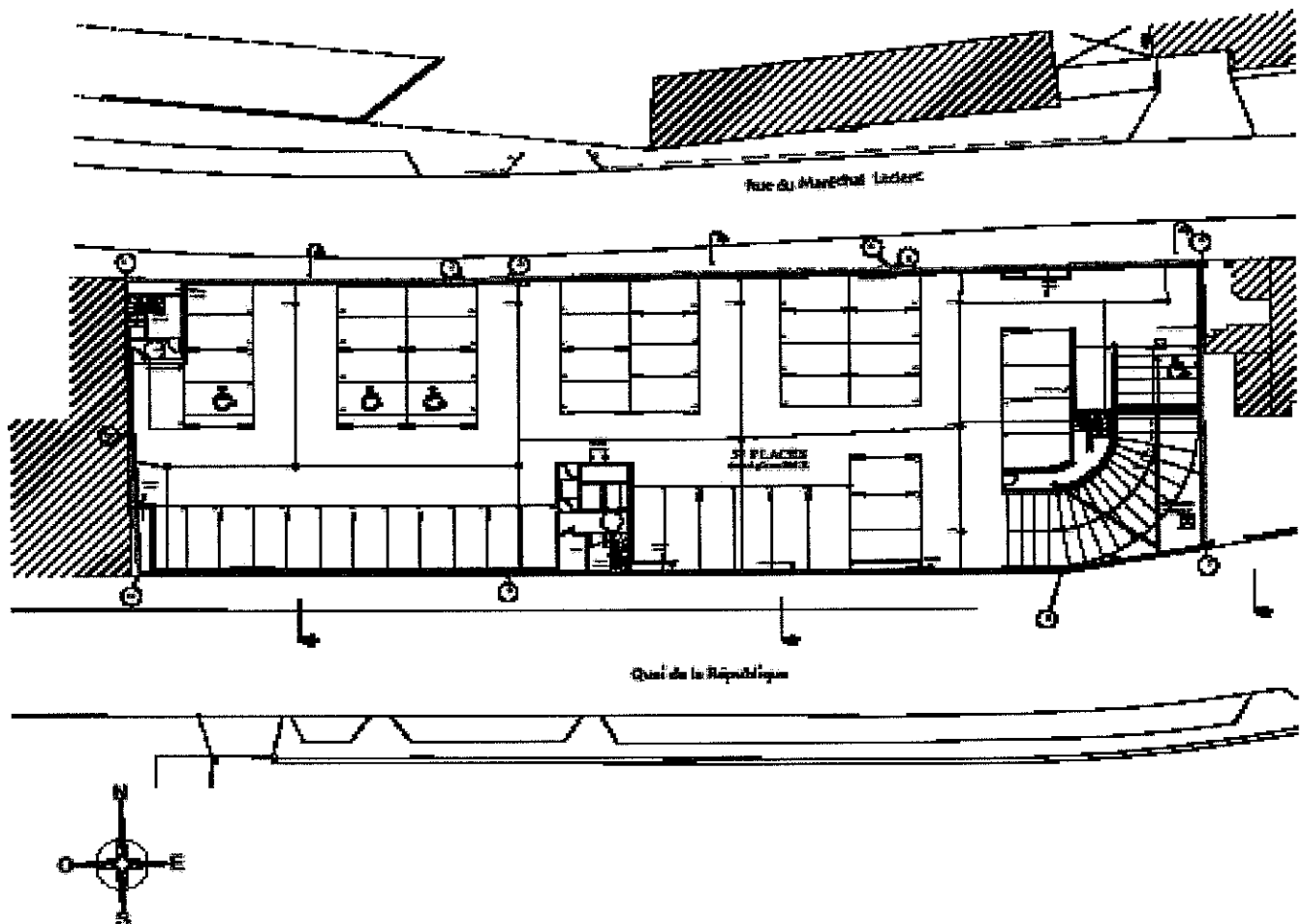
NOTA: Les prestations décrites sont données à titre indicatif. Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter toutes modifications par des prestations similaires, équivalentes, ou pour répondre à des problèmes d'ordre technique. Les tolérances d'usage seront admises en ce qui concerne les dimensions et les surfaces indiquées.

[Handwritten signature]
Chimmi

APPART'CITY
CAP AFFAIRES
SAINT MAURICE



NIVEAU 2 SOUS - SOL



FINANCIERE RIVE GAUCHE
FADESA



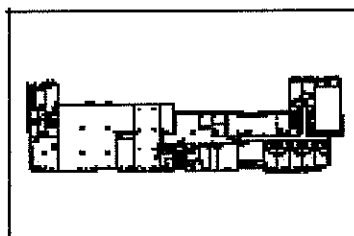
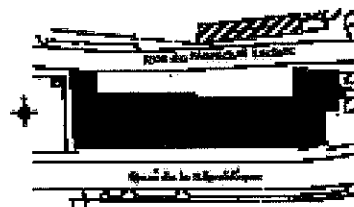
INDICE 1

21 MAI 2007

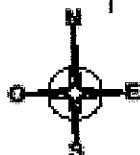
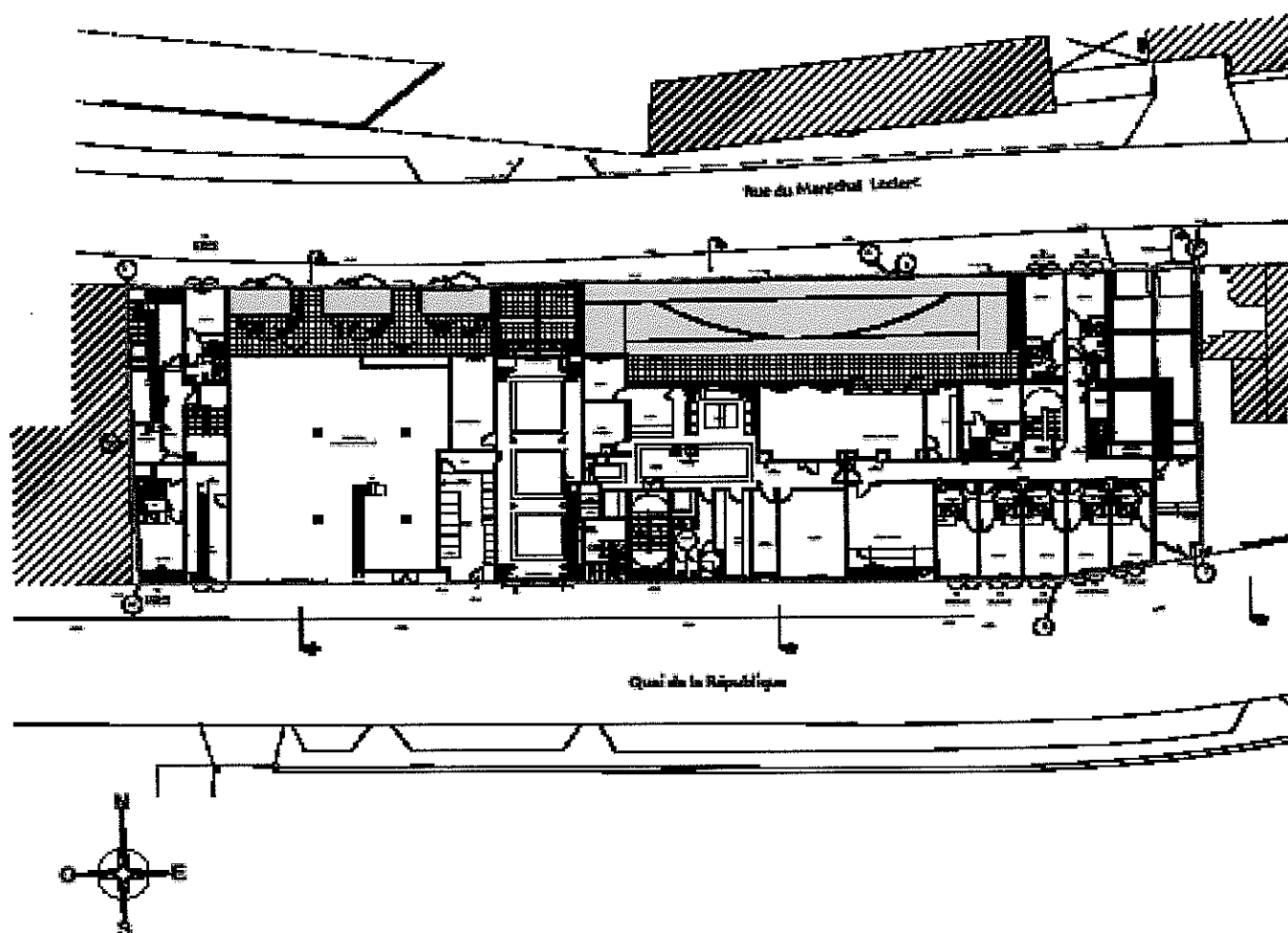
NOTA: Les prestations décrites sont données à titre indicatif. Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter toutes modifications par des prestations similaires, équivalentes, ou pour répondre à des problèmes d'ordre technique. Les tolérances d'usage seront admises en ce qui concerne les dimensions et les surfaces indiquées.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

APPART'CITY CAP AFFAIRES SAINT MAURICE



NIVEAU Rez-de-Chaussée



FINANCIERE RIVE GAUCHE
FADESA

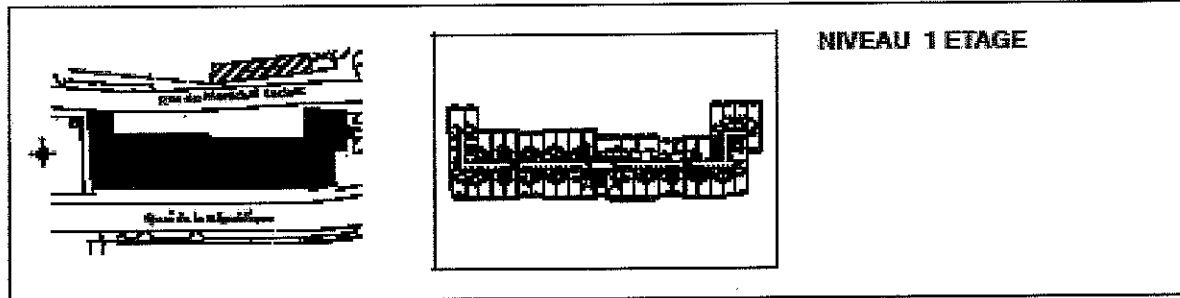


INDICE 1

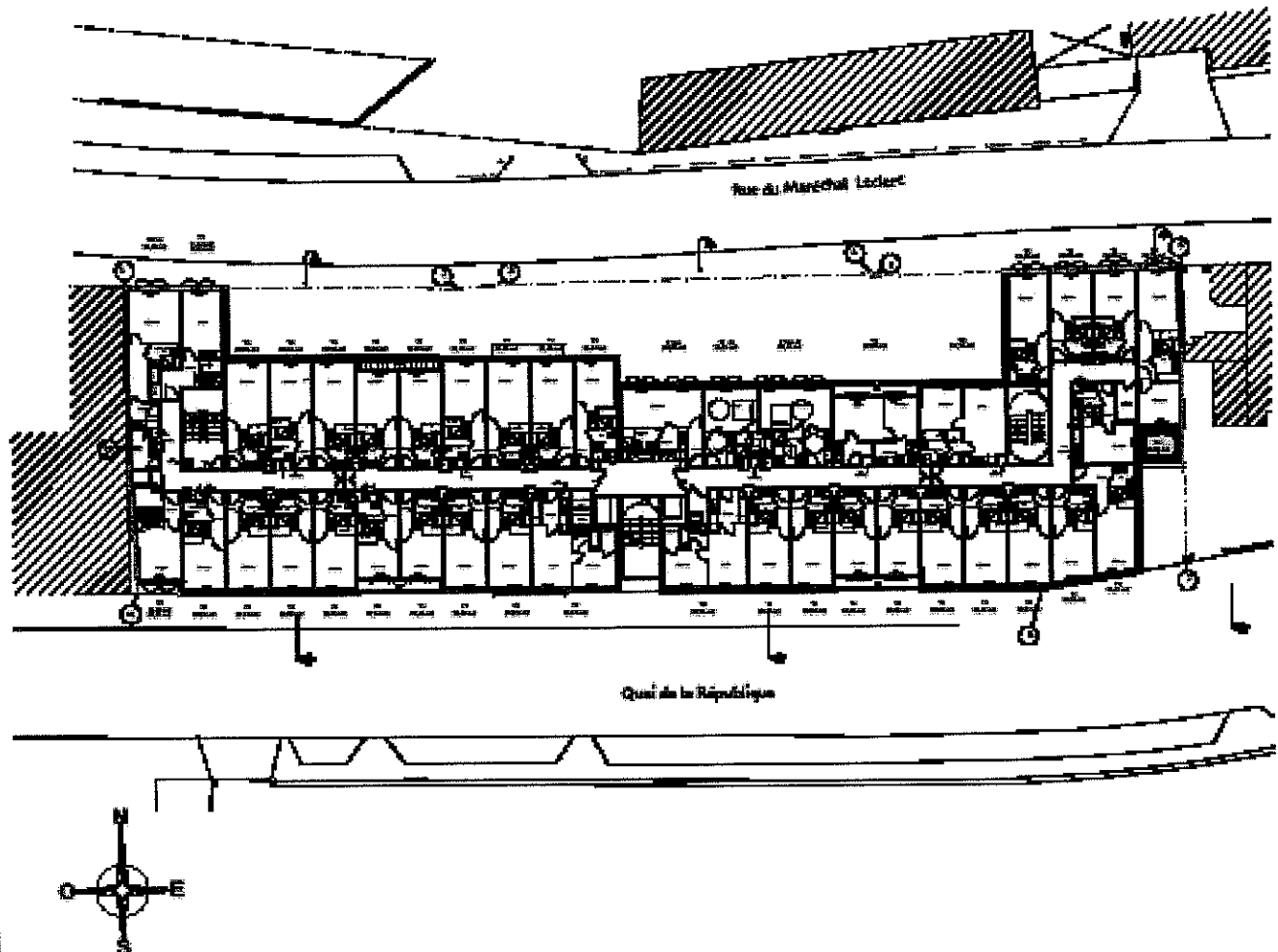
21 MAI 2007

NOTA: Les prestations décrites sont données à titre indicatif. Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter toutes modifications par des prestations similaires, équivalentes, ou pour répondre à des problèmes d'ordre technique. Les tolérances d'usage seront admises en ce qui concerne les dimensions et les surfaces indiquées.

APPART'CITY[®]
CAP AFFAIRES
SAINT MAURICE



NIVEAU 1 ETAGE



FINANCIERE RIVE GAUCHE
FADESA

GPF Epargne Retraite[®]
Contractualized Retirement Savings Plan

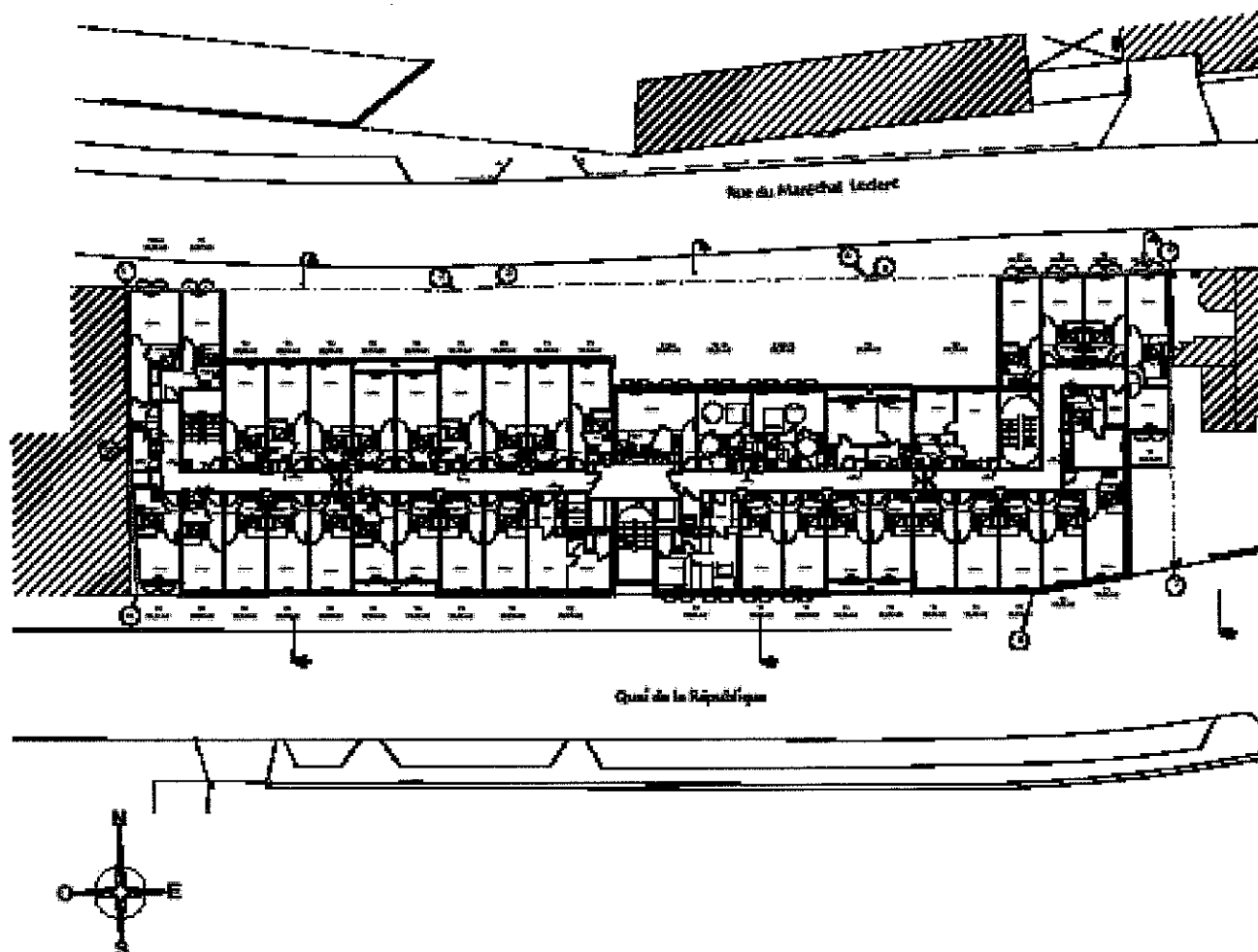
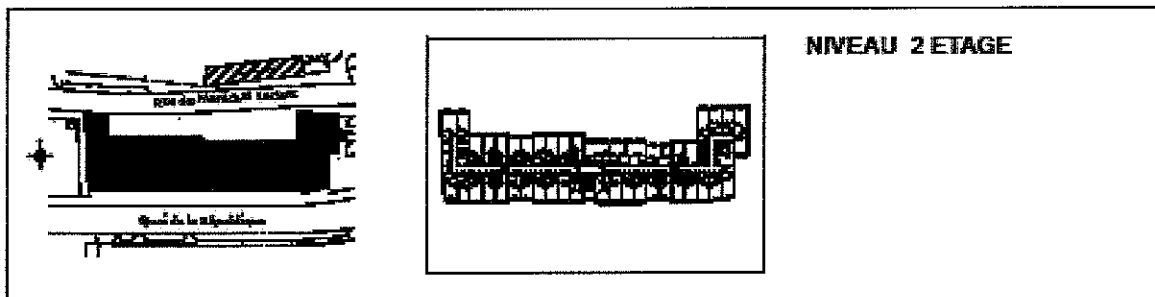
INDICE 1

21 MAI 2007

NOTA: Les prestations décrites sont données à titre indicatif. Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter toutes modifications par des prestations similaires, équivalentes, ou pour répondre à des problèmes d'ordre technique. Les tolérances d'usage seront admises en ce qui concerne les dimensions et les surfaces indiquées.

Chimio

APPART' CITY
CAP AFFAIRES
SAINT MAURICE




**FINANCIERE RIVE GAUCHE
FADESA**

 **Epargne Retraite**[®]
Caisse de Retraite Complémentaire

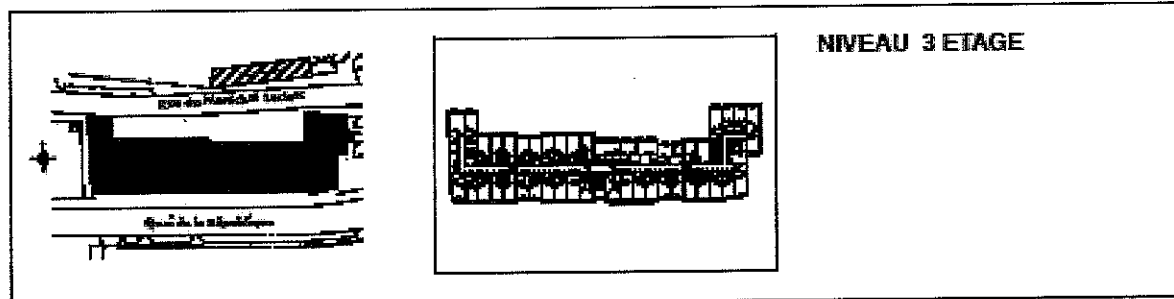
INDICE 1

21 MAI 2007

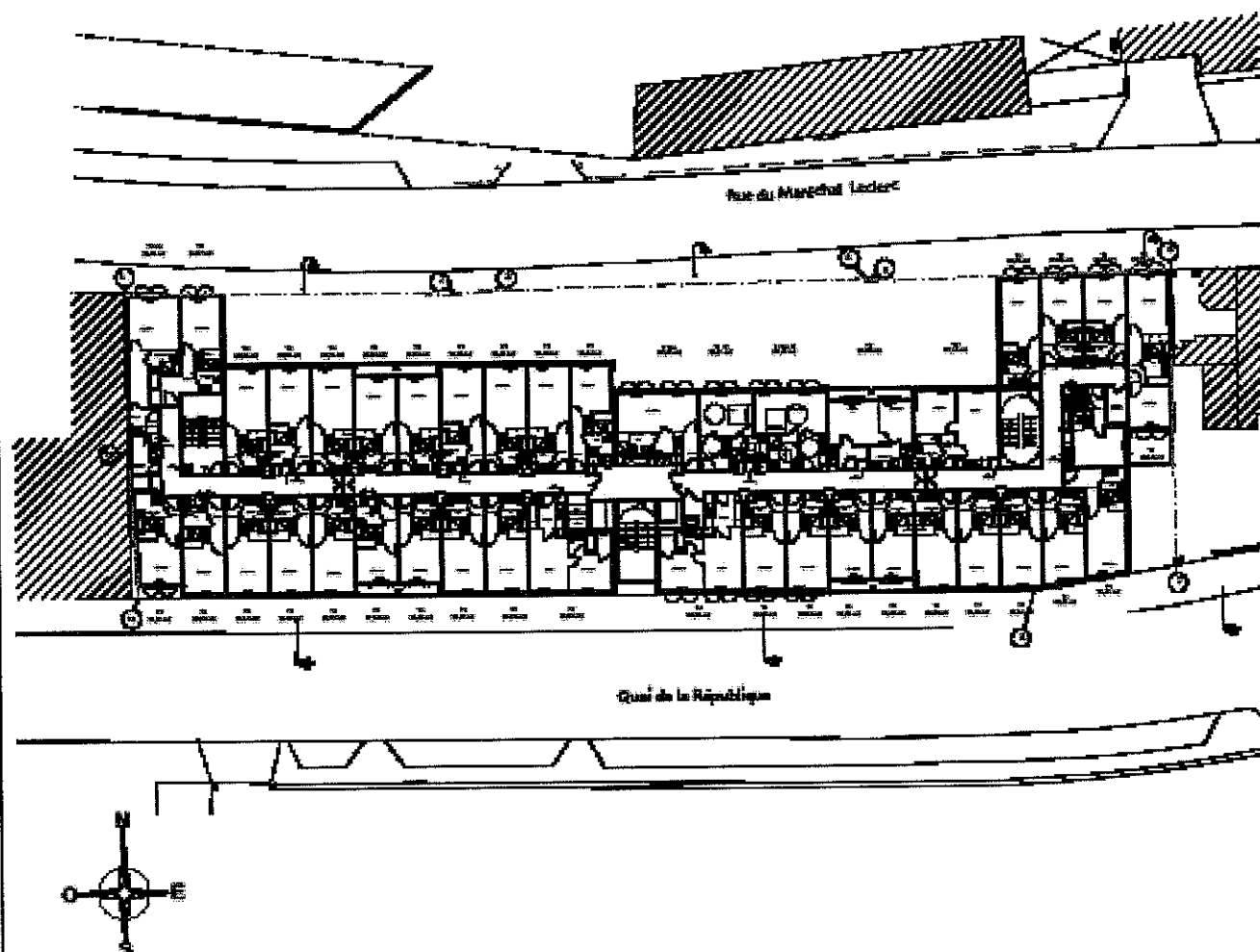
NOTA: Les prestations décrites sont données à titre indicatif. Le maître d'ouvrage s réserve le droit d'apporter toutes modifications par des prestations similaires, équivalentes, ou pour répondre à des problèmes d'ordre technique. Les tolérances d'usage seront admises en ce qui concerne les dimensions et les surfaces indiquées.

C. Amnio

APPART' CITY CAP AFFAIRES SAINT MAURICE



NIVEAU 3 ETAGE



FINANCIERE RIVE GAUCHE
FADESA



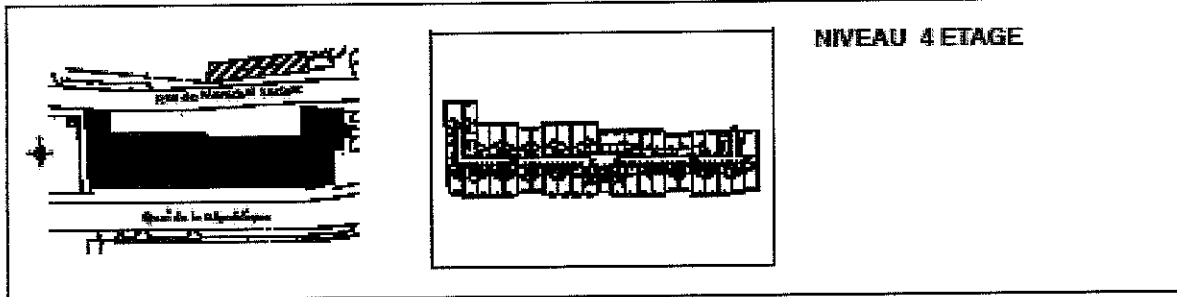
INDICE 1

21 MAI 2007

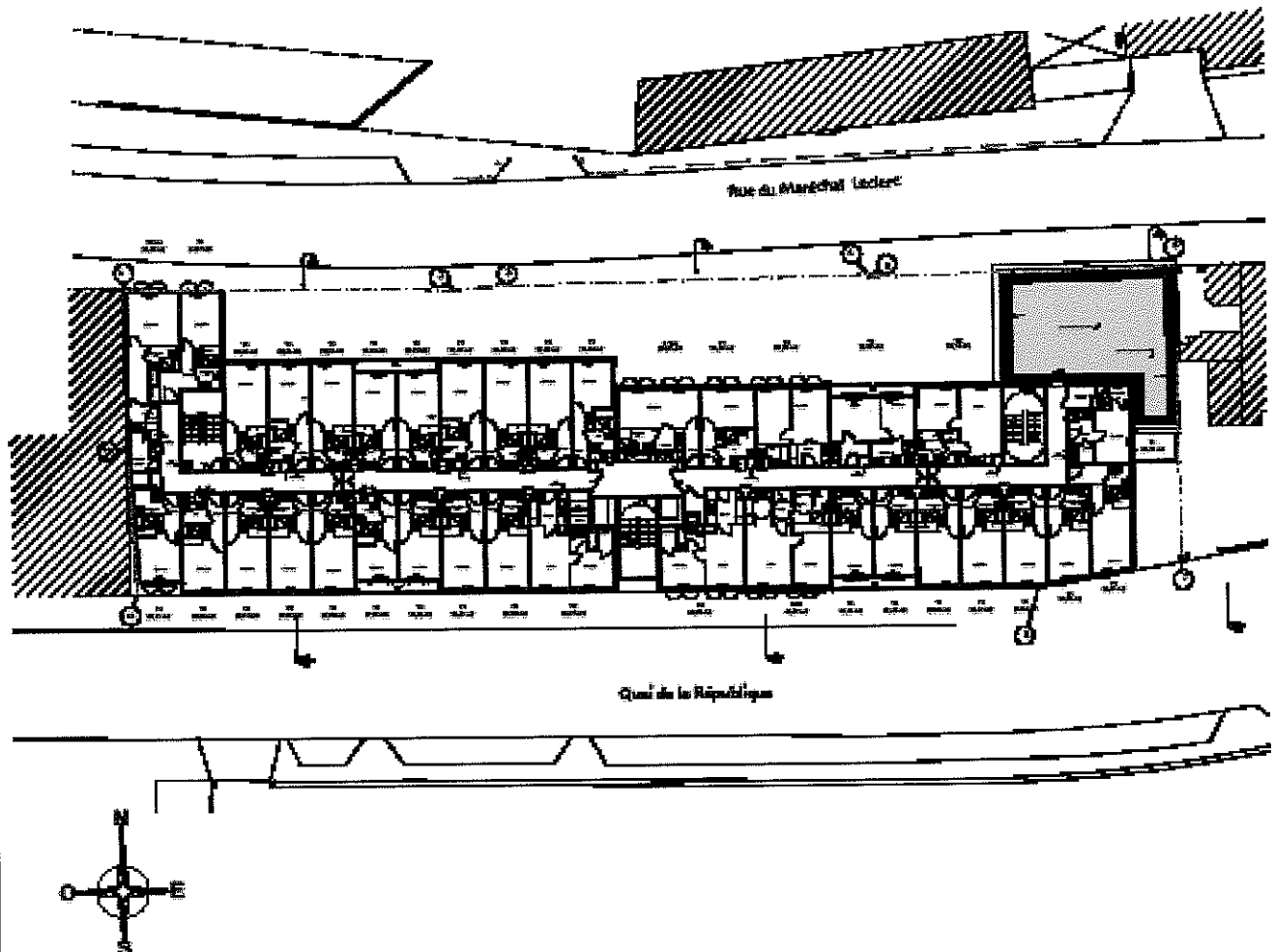
NOTA: Les prestations décrites sont données à titre indicatif. Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter toutes modifications par des prestations similaires, équivalentes, ou pour répondre à des problèmes d'ordre technique. Les tolérances d'usage seront admises en ce qui concerne les dimensions et les surfaces indiquées.

C. Linnier

APPART' CITY
CAP AFFAIRES
SAINT MAURICE



NIVEAU 4 ETAGE



FINANCIERE RIVE GAUCHE
FADESA



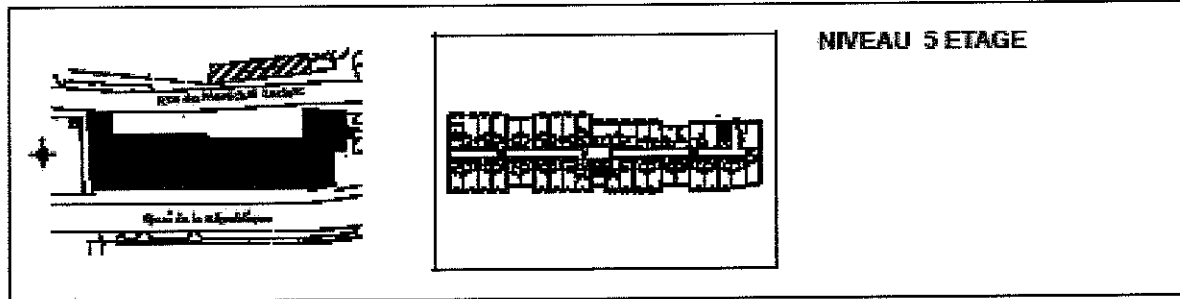
INDICE 1

21 MAI 2007

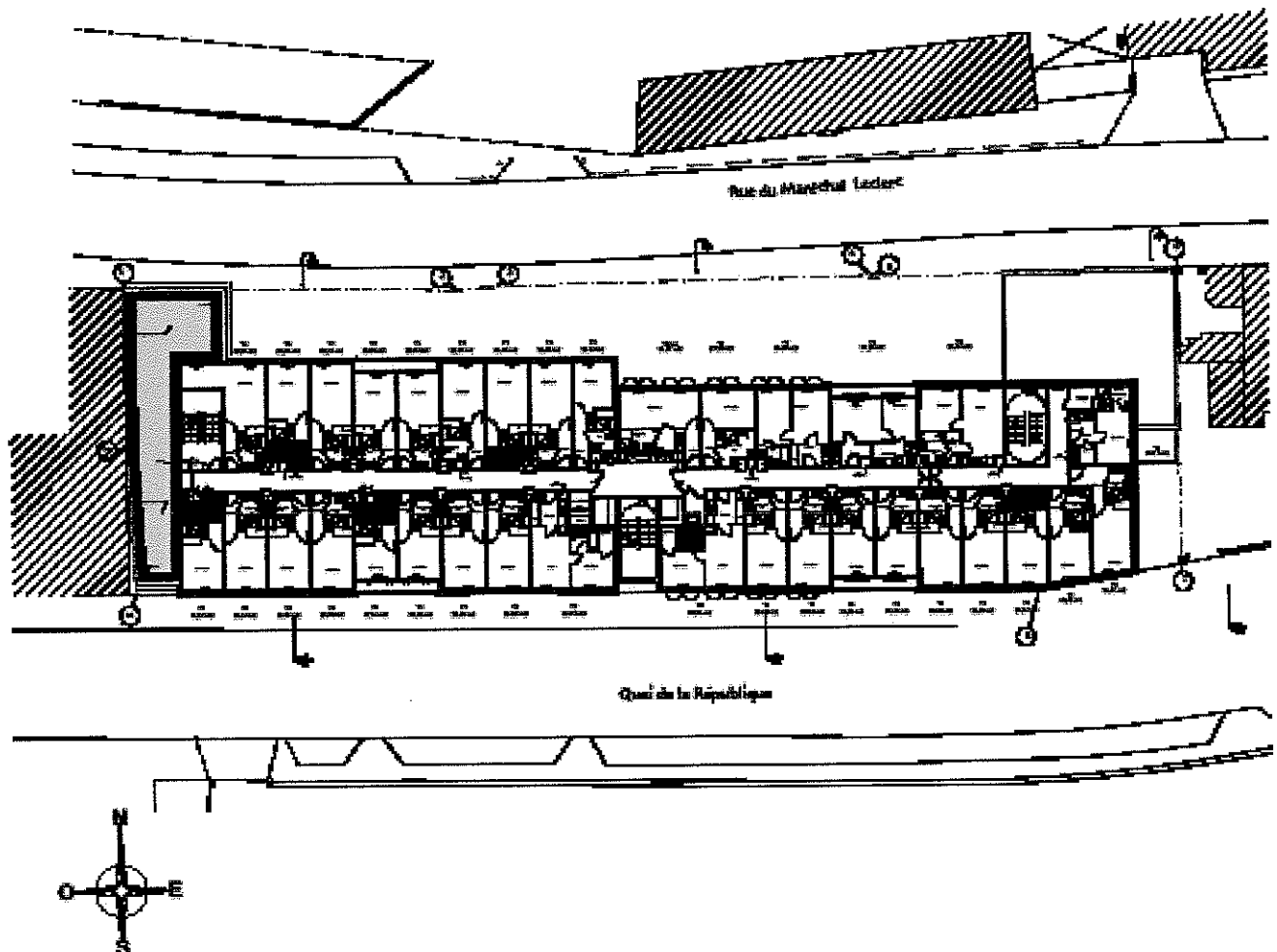
NOTA: Les prestations décrites sont données à titre indicatif. Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter toutes modifications par des prestations similaires, équivalentes, ou pour répondre à des problèmes d'ordre technique. Les tolérances d'usage seront admises en ce qui concerne les dimensions et les surfaces indiquées.

[Handwritten signature]
C. Linné

APPART' CITY CAP AFFAIRES SAINT MAURICE



NIVEAU 5 ETAGE



FINANCIERE RIVE GAUCHE
FADESA



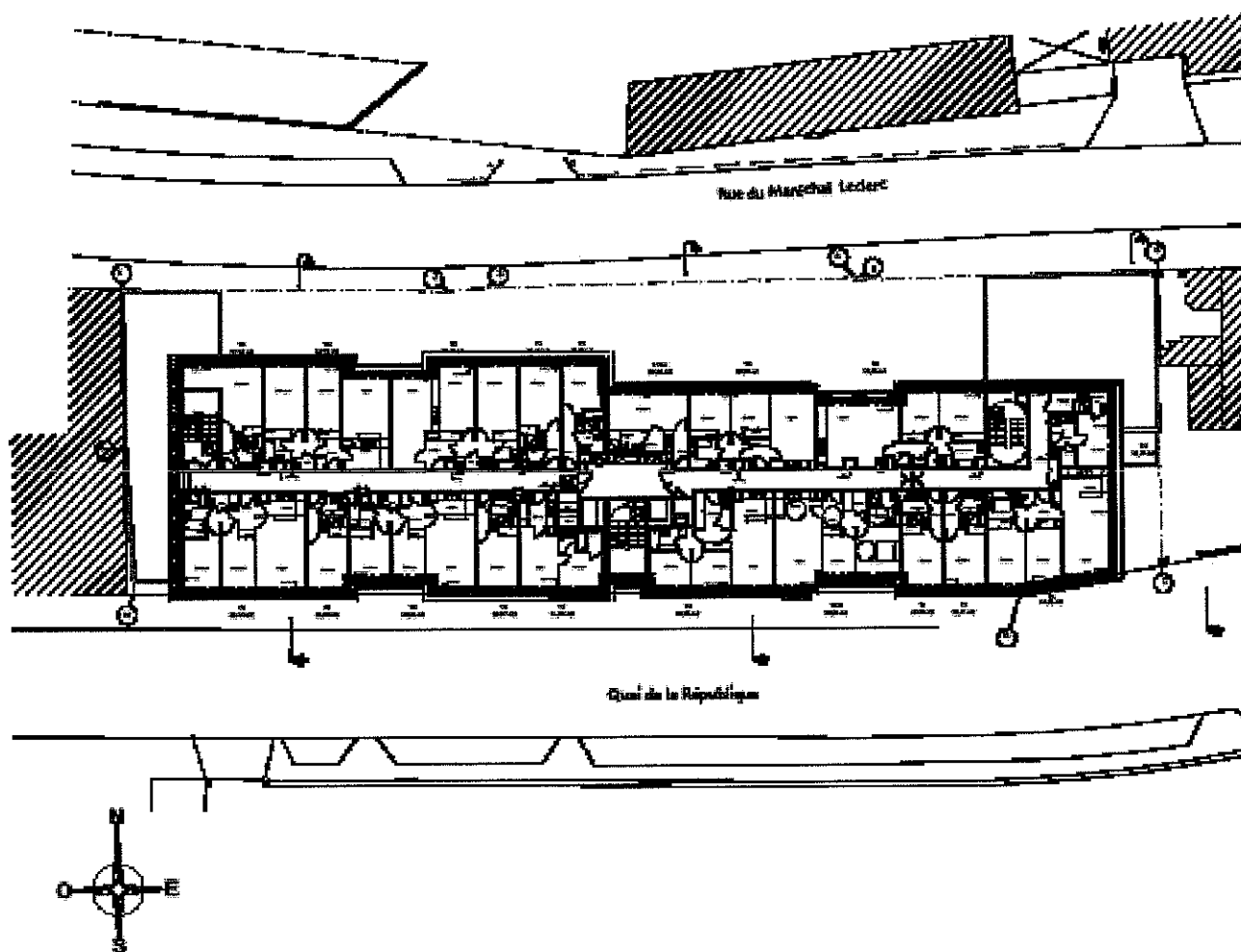
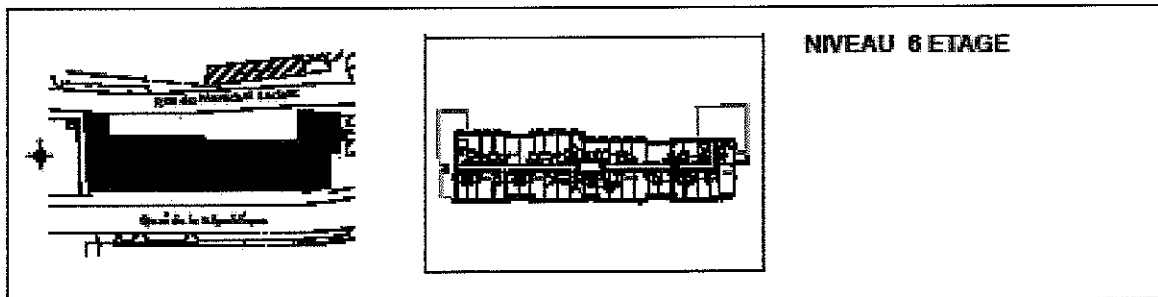
INDICE 1

21 MAI 2007

NOTA: Les prestations décrites sont données à titre indicatif. Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter toutes modifications par des prestations similaires, équivalentes, ou pour répondre à des problèmes d'ordre technique. Les tolérances d'usage seront admises en ce qui concerne les dimensions et les surfaces indiquées.

[Handwritten signature]
C. Lamiot

APPART'CITY[®] CAP AFFAIRES SAINT MAURICE



FINANCIERE RIVE GAUCHE
FADESA



INDICE 1

21 MAI 2007

NOTA: Les prestations décrites sont données à titre indicatif. Le maître d'ouvrage s réserve le droit d'apporter toutes modifications par des prestations similaires, équivalentes, ou pour répondre à des problèmes d'ordre technique. Les tolérances d'usage seront admises en ce qui concerne les dimensions et les surfaces indiquées.

Handwritten signature: C. Minnie

P<FRAMERCHEZ<<CATHERINE<<<<<<<<<<<<<<<<<<
01ZA337308FRA5112302F1202052<<<<<<<<<<<<<06



Union européenne

Union européenne
 Unión europea / Den europeiske union
 Europäische Gemeinschaft / Europäische Union
 European Union / An tAontas Eorpach
 Unione europea / Europese unie / União Europeia
 Euroopan unioni / Europeiska unionen

République française

República francesa / Den franske republik
 Französische Republik / Γαλλική Δημοκρατία
 The French Republic / Poljscht na Fraince
 Repubblica francese / Republiek Frankrijk
 República francesa / Ranskan tasavalta
 Republiken Frankrike

Passeport

Passaporto / Pas / Reisepass / Διαβατήριο
Passport / Pas / Passaporto / Pasaport
Passaporto / Passi / pass

[illegible]

2

Signature du titulaire / Valid Signature (ID):



Type: Type

Code du pays/Country code

Passport n° / ~~Passeport n°~~

५

FRA

01A02729

Non-Users (N)

LEARNERS

Prénoms/Names (2)

Georges

Nationalité: Belonaise (5)

Française

Date de naissance / Date of birth:

79-02-1950

Date de délivrance / Date of issue (?)

04-01-2002

Date of expiration: Date of entry (2)

03-01-2012

Sexe (9) Taille (12) Couleur des yeux (10) Couleur des cheveux (11)

M 1,70 m Matton

5) Lieu de naissance: Place d'Orléans (6)

PARIS 18E (75)

(7) Authority/Authority (9)

NOCENT-SUR-MARNE

FILE 8000-7100
LA SOUTHERN COMPANY

Marine OLC

P<FRALINNIO\$<<GEORGES<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
01AC277294FRA5002191M1201033<<<<<<<<<<<<<<<08



Côte d'Ivoire

LA BANQUE

POSTALE

Ballots de coton
Région de KorhogoPayez contre ce chèque en euros non endossable
sauf au profit d'un établissement de crédit ou assimilé

MILLE EUROS



Maitre THERET

€ 1000, —

À Le Plessis Trevisé

LE 29 mai 2009

N° de compte :

SCE 35 550 08 E

Payable en France :

CENTRE DE LA SOURCE (45)

SERVICE CLIENT 542

45900 LA SOURCE CEDEX 9

Tél: 01 53 68 54 77

MR OU MME LIMNIOS GEORGES

22 AVENUE GEORGE SAND

94420 LE PLESSIS TREVISE

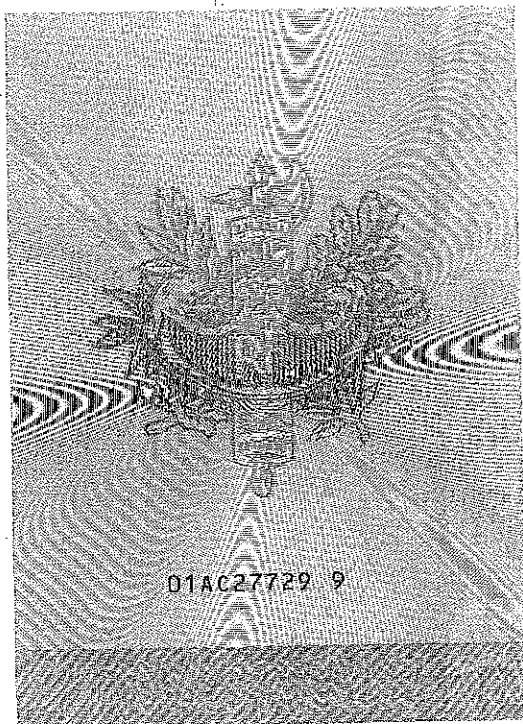
Cheque N°: 08 8555036 A

SIGNATURE

(91)



g. Linnia



REPUBLIQUE FRANÇAISE REPUBLIQUE FRANÇAISE REPUBLIQUE FRANÇAISE REPUBLIQUE FRANÇAISE REPUBLIQUE FRANÇAISE REPUBLIQUE FRANÇAISE REPUBLIQUE FRANÇAISE REPUBLIQUE FRANÇAISE REPUBLIQUE FRANÇAISE REPUBLIQUE FRANÇAISE


Union européenne
*Unión europea / Den europæiske union
Europäische Gemeinschaft / Ευρωπαϊκή Ένωση
European Union / An tAontas Eorpach
Unione europea / Europese unie / União Europeia
Euroopan unioni / Europeiska unionen*

République française
*República francesa / Den franske republik
Französische Republik / Γαλλική Δημοκρατία
The French Republic / Poblacht na Fraince
Répubblica francese / Republiet Frankrijk
Repubblica francese / Ronskan tasavalta
Republiken Frankrike*

Passeport
*Passaporte / Pas / Reisepass / Διαβατήριο
Passport / Pas / Passaporto / Paspoort
Passaporte / Passi / pass*

01AC27729 9