

DOSSIER DE RESERVATION

Résidence L'Orée Mosellane

CONTRAT DE RESERVATION PRELIMINAIRE**ENTRE LES SOUSSIGNES**

La SCI L'Orée Mosellane, dont le siège social est 11, avenue Parmentier - BP 70117 31201 Toulouse cedex 2, immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro N° 483 760 302, représentée par sa gérante la SAS Omnium Promotion, elle-même représentée par M. Marc PIERRE-ANTOINE, dûment habilité aux fins des présentes.

CI - APRES DENOMMEE « **LE RESERVANT** »

D'UNE PART,

ET

ACQUEREUR

SCI*représentée par :
 (*A cocher uniquement si l'acquéreur est une SCI et non une personne physique)

Nom : [REDACTED]

Nom de jeune fille :

Prénoms : [REDACTED]

Profession : [REDACTED]

Adresse : [REDACTED]

Code Postal : [REDACTED]

Ville : M [REDACTED]

Tel Domicile :

Tel Bureau :

Tel Portable :

E-Mail :

Né(e) le : [REDACTED]

A : [REDACTED]

Situation familiale : [REDACTED]

A : [REDACTED]

Le : [REDACTED]

Régime matrimonial : [REDACTED]

Notaire du contrat : [REDACTED]

COACQUEREUR

Nom :

Nom de jeune fille :

Prénoms :

Profession : n.r.

Adresse* : n.r.

Code Postal* : n.r.

Ville* : n.r.

Tel Domicile* : n.r.

Tel Bureau* : n.r.

Tel Portable* : n.r.

E-Mail* : n.r.

Né(e) le :

A : n.r.

Situation familiale* : n.r.

A* : n.r.

Le* :

Régime matrimonial* : non renseigné

Notaire du contrat* : n.r.

* Coordonnées à noter si différentes de celles de l'acquéreur

CI - APRES DENOMME(S) « **LE RESERVATAIRE** »

D'AUTRE PART,

C O N D I T I O N S P A R T I C U L I E R E S

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

« LE TERRAIN » :

Adresse : 149 bis rue de la Houve 57150
CREUTZWALD
 Référence cadastrale : Section 36 - Parcelles 431/102,
 396, 159, 430/104, 437/162, 441/102
 Superficie : 10322 m2

« LE PROJET DE CONSTRUCTION » :

Nom du Programme : *Résidence L'Orée Mosellane*
 Nombre total de logements prévus : 82
 Nombre total de bâtiments prévus : 5
 Nombre total d'emplacements de stationnement : 99
 Aménagements prévus : *Piscine, local vélos*

« PERMIS DE CONSTRUIRE » :

N°PC : PC 5716005LO006
 Délivré par la Mairie de : **CREUTZWALD** le 23/05/2005
 Surface Hors Œuvre Nette : 4412 m2

« DATE D'ACHEVEMENT PREVISIONNELLE » :

30/09/2007 bat C,D,E et piscine
 31/12/2007 bat A et B

« NOTAIRE DE L'OPERATION » :

Maître : *LANG Marylise*
 Adresse : SCP BERTHOL-LANG-13 rue Houllé-BP 30109
 57500 SAINT-AVOLD

ORDRE DU CHEQUE : *Me LANG Marylise*

PRECISIONS CONCERNANT LE BIEN DU PRESENT CONTRAT :

« RESERVATION » :

Nom du programme : *Résidence L'Orée Mosellane*
 Adresse : 149 bis rue de la Houve 57150 CREUTZWALD

Lot N° : B22 Etage : 2
 Parking (Nombre – Type) : E

Surface habitable approximative (m2) : 42,85
 Annexes (à préciser) :

« LE PRIX » : PRIX DE LA VENTE TVA COMPRISE :

..... € (Lettres) 115 600.00 € (Chiffres)

- Dont prix du (ou des) parking(s) correspondant à la somme de :

..... € (Lettres) € (Chiffres)

« FINANCEMENT » :

- Apport personnel :

..... € (Lettres) € (Chiffres)

- Montant minimal du prêt sollicité par le réservataire auprès d'un organisme tiers prêteur :

..... € (Lettres) € (Chiffres)

« DEPOT DE GARANTIE » :

..... € (Lettres) € (Chiffres)

CONDITIONS GENERALES

I - PROJET DE CONSTRUCTION

Le réservant projette d'édifier, sur « Le Terrain » décrit aux conditions particulières, un ensemble immobilier entièrement à usage d'habitation « Le Projet de Construction » décrit aux conditions particulières. Cet ensemble immobilier sera soumis au régime de la copropriété (loi du 10 juillet 1965).

Le projet de construction a fait l'objet du « Permis de construire » décrit aux conditions particulières.

En ce qui concerne les locaux objets de la présente réservation, la qualité de la construction, la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement utilisés, les éléments d'équipement collectifs présentant un intérêt pour l'immeuble sont résumés dans une note technique intitulée « Descriptif sommaire » annexée au présent contrat. De même, le plan des locaux réservés, portant indication des surfaces des pièces principales et des pièces de service, dépendances et dégagements, est annexé aux présentes.

Les locaux objets du présent contrat seront achevés, au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à la « Date d'achèvement prévisionnelle » indiquée dans les conditions particulières, le tout, sauf intempéries, grèves, faillites d'entreprise et d'une manière générale cas de force majeure.

Il est ici expressément précisé que la livraison pourra valablement être refusée et différée par le réservataire si les parties communes ne sont pas totalement achevées et donc livrables concomitamment à la livraison des locaux objets du présent contrat. Hors les cas de force majeure, tout retard de livraison supérieur à 3 mois sera sanctionné par une pénalité de plein droit, par mois de retard, de 0,5% (zéro virgule cinquante pour cent) du prix total d'acquisition du bien, ladite pénalité étant plafonnée à 6% (six pour cent). Cette pénalité aura également vocation à s'appliquer en cas de refus et de différé de livraison de la part du réservataire, motivés par l'inachèvement des parties communes.

En vue de la vente par fractions de cet immeuble, le réservant déposera au rang des minutes du « Notaire » dont les coordonnées sont indiquées dans les conditions particulières, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ainsi que l'ensemble des pièces de l'opération afin que tout réservataire puisse les consulter librement.

II - RESERVATION - DESIGNATION

Le réservant, confère par les présentes au réservataire la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, les fractions d'immeuble désignées dans les conditions particulières au titre « Réserve ».

III - PRIX

La vente sera effectuée au prix ferme, définitif et dès maintenant fixé dans les conditions particulières sous le terme « Le Prix », TVA comprise au taux en vigueur.

En cas de modification du taux de TVA le prix de vente subira automatiquement et immédiatement l'incidence de cette révision.

Les parties de prix payables à terme ainsi que dit ci-après ne feront l'objet d'aucune indexation, révision (hors le cas de modification du taux de TVA comme indiqué au paragraphe précédent) ou actualisation.

IV - ACCEPTATION ET PLAN DE FINANCEMENT DU RESERVATAIRE

Le réservataire déclare par les présentes, accepter la faculté qui lui est conférée par le réservant de se porter acquéreur, par préférence à tout autre, des fractions d'immeubles désignées dans les conditions particulières et au prix fixé également dans les conditions particulières. Le réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation littéralement reproduits ci-dessous à l'article XI.

Le réservataire entend financer son acquisition comme indiqué dans les conditions particulières sous la rubrique « Financement ».

Dans la mesure où le réservataire envisage de réaliser son acquisition au moyen d'un prêt consenti par un organisme tiers, il s'engage à adresser dans les DEUX MOIS des présentes, au « Notaire » indiqué dans les conditions particulières la copie des offres de prêt acceptées. A défaut, le réservant sera délié de tout engagement envers le réservataire, de plein droit et sans formalité.

V - DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions d'immeubles réservées, le réservataire versera, après expiration du délai de renonciation de sept jours prévu à l'article L 121-25 du Code de la Consommation, littéralement reproduit ci-dessous à l'article XI, un dépôt de garantie dont le montant est précisé dans les conditions particulières à la rubrique « Dépôt de Garantie ».

Cette somme, inférieure ou égale à 5 % du prix de vente, sera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente ; elle sera déposée sur un compte spécial ouvert à cet effet au nom du réservataire chez le notaire de l'opération, et ne sera pas productive d'intérêts à son profit.

A défaut par le réservataire de satisfaire à son obligation de verser le dépôt de garantie dans les huit jours de l'expiration du délai de renonciation prévu à l'article L121-25 du Code de la Consommation, le réservant sera délié de tout engagement envers celui-ci, sans formalité préalable.

Si l'acquéreur obtient un prêt sur la totalité du prix d'achat, le réservant remboursera le dépôt de garantie à la signature de l'acte notarié. Dans le cas contraire le dépôt de garantie, s'imputera sur la partie exigible du prix de vente lors de sa réalisation.

Le dépôt de garantie sera restitué le cas échéant au réservataire 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 XI.

Dans les cas où, la vente ayant été offerte, le réservataire renoncerait à acquérir, pour l'une des causes énoncées à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, le réservataire devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception sa demande motivée de remboursement au réservant et au dépositaire, au plus tard dans le délai d'un mois à compter de l'offre de vente. Le réservant devra, dans un délai de 15 jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au réservataire et au dépositaire s'il conteste ou non la demande.

A défaut de contestation, le dépositaire devra procéder au remboursement dans le délai maximum de trois mois à compter de la demande de remboursement. En cas de contestation du réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Pour le cas où, la vente ayant été offerte, le réservataire renoncerait à acquérir pour toute autre raison que celles prévues par l'article R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au réservant sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre, et ce, si dans le délai de quarante-cinq jours à compter de l'envoi de cette offre, le dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du réservataire, faite conformément aux prévisions du paragraphe ci-dessus.

VI - MODALITE DE PAIEMENT DU PRIX

Conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation le prix sera payable par tranches déterminées par l'état d'avancement des travaux et selon l'échéancier figurant en annexe aux présentes dans l'autorisation de déblocage des fonds.

Le réservataire s'oblige à retourner les différents appels de fonds par retour de courrier. Il prendra toutes dispositions pour prévoir, par avance, les débloques de fonds. Tout règlement arrivant plus de huit jours après la date d'envoi de l'appel de fonds supportera, pour tout mois commencé, des agios au taux de 1 % par mois conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le dépôt de garantie effectué ainsi que dit ci-avant par le réservataire à l'article V s'imputera sur la partie de prix exigible le jour de la signature de l'acte authentique de vente. La somme à payer lors de la réalisation de la vente par acte authentique sera fonction de l'état d'avancement des travaux au jour de l'acte.

VII- ENGAGEMENTS PARTICULIERS DU RESERVANT

Le réservant s'engage à prendre en charge, sous réserve du respect de tous les délais et obligations du réservataire et de la signature de l'autorisation de déblocage des fonds annexée au présent contrat, les frais de dossier bancaire limités à 1 % du montant du prêt avec un maximum de 760 €.

VIII- CONDITIONS DE LA VENTE

Le réservant vend les fractions de l'immeuble qu'il fait édifier sous la forme de VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, conformément à l'article 1601-3 du Code Civil, aux articles 6 et suivants de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 codifiés sous les articles L 261-1 à L 261-22 du Code de la Construction et de l'Habitation et aux articles 29 et suivants du

décret 67-1166 du 22 décembre 1967 codifiés sous les articles R 261-25 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La construction de cet ensemble immobilier fera l'objet d'une garantie d'achèvement délivrée par un établissement bancaire dans les conditions de l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

IX - REALISATION DE LA VENTE

Le réservant notifiera au réservataire, au plus tard dans les 2 mois des présentes, par lettre recommandée avec avis de réception, le projet de l'acte authentique de vente et précisera, le cas échéant, les modifications de surface ou d'équipement par rapport aux énonciations des pièces et documents susvisés.

L'acte de vente sera dressé par acte notarié dans un délai maximum de 10 jours suivant l'expiration du délai d'UN MOIS courant de la notification de l'offre de vente. A défaut, le réservant sera libéré de tout engagement envers le réservataire, sans préjudice de toutes actions qu'il pourra exercer à son encontre pour l'exécution de ses engagements.

Le transfert de propriété sera exclusivement subordonné à la signature de l'acte de vente. Le réservataire aura la jouissance des locaux à l'achèvement de la construction. Il acquittera, à compter du jour de la mise des locaux à sa disposition, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus dans les conditions prévues par le règlement de copropriété.

X - DELAIS DE RENONCIATION ET DE RETRACTATION

Conformément à l'article L 121-25 du Code de la Consommation le réservataire a la possibilité, dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de sa commande, d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Conformément à l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation le réservataire dispose d'un délai de rétractation de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée notifiant le présent contrat signé par le réservant ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de la réception ou de la remise.

Pour exercer sa faculté de renonciation ou de rétractation le réservataire utilisera le formulaire détachable figurant au présent contrat.

La notification de la rétractation devra être effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

En cas de rétractation les présentes deviendront immédiatement nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre et le réservant procédera, dans un délai de 21 jours, à la restitution du dépôt de garantie. L'absence de rétractation du réservataire dans ledit délai et selon lesdites formes confirmera définitivement le présent contrat.

XI - MENTIONS LEGALES**1° Extraits du Code de la Construction et de l'Habitation**

Art 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 ce délai excède deux ans.

Art 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.

Art 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.

Art 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.

2° Extraits du Code de la Consommation (Livre 1^{er}, Titre II, Chapitre 1^{er}, Section III)

Art. L.121-23 : Les opérations visées à l'article L 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

1. Noms du fournisseur et du démarcheur.
2. Adresse du fournisseur.
3. Adresse de lieu de conclusion du contrat.
4. Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés.

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

6. Prix global à payer et modalités de paiement : en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L 313-1.

7. Faculté de renonciation prévue à l'article L 121-25 ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L 121-23, L 121-24, L 121-25 et L 121-26.

Art. L.121-24 : Le contrat visé à l'article L 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L 121-25. Un décret en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

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

Art. L.121-25 : Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L121-27.

Art. L.121-26 : Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit (Loi n°95-96 du 1^{er} février 1995). Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du Code Général des Impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.

En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation.

XII- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le réservant fait élection de domicile en son siège social et le réservataire en son domicile.

Fait en deux exemplaires originaux, dont un pour le réservataire et un pour le réservant.

A..... le

A..... le

LE RESERVANT
SCI L'Orée Mosellane

LE RESERVATAIRE
Acquéreur(s)

SIGNATURE :

✂.....

Annulation de la commande – Faculté de renonciation et de rétractation

Conditions :

- Compléter et signer ce formulaire
- L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception

A l'adresse suivante : **SCI L'Orée Mosellane - 11, avenue Parmentier - BP 70117 31201 Toulouse cedex 2**

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

- de l'article L 121-25 du Code de la Consommation prévoyant, quand le contrat est conclu à domicile, un délai de renonciation de 7 jours à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant,
- de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoyant un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la réception du contrat préliminaire de réservation signé par les deux parties.

Je (nous) soussigné(e)s

Demeurant

Réservataire(s) du lot n°

Programme : *Résidence L'Orée Mosellane*

Parking :

Adresse

- Date du contrat de réservation

Déclare(ons) ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation du bien ci-dessus désigné.

- Date et Signature(s) du (des) client(s)

AUTORISATION DE DEBLOCAGE DES FONDS

Je (Nous) soussigné(e)s, _____
 acquéreur(s) d'un logement dans le programme « *Résidence L'Orée Mosellane* » situé 149 bis rue de la Houve 57150 CREUTZWALD, autorise(ons) par la présente, l'organisme qui finance mon(notre) acquisition à débloquer directement à la *SCI L'Orée Mosellane* les sommes nécessaires au fur et à mesure des appels de fonds correspondant à l'avancement des travaux.

Ces appels de fonds seront réalisés comme suit :

	%	CUMUL
Dépôt de garantie	5 %	5 %
Ouverture de chantier	25 %	30 %
Achèvement des fondations	5 %	35 %
Plancher Haut rez-de-chaussée	30 %	65 %
Mise hors d'eau	5 %	70 %
Menuiseries extérieures posées	20 %	90 %
Achèvement des travaux	5 %	95 %
Remise des clés	5 %	100 %

FAIT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT

A....., le

SIGNATURE :

MANDAT DE LIVRAISON N°**ENTRE LES SOUSSIGNES****ACQUEREUR**

SCI*représentée par :
 (*A cocher uniquement si l'acquéreur est une SCI et non une personne physique)

Nom : Tel Domicile :
 Nom de jeune fille : E-Mail :
 Prénoms : Né(e) le :
 Profession : A :
 Adresse : Situation familiale :
 Code Postal : A :
 Ville : Le :
 Régime matrimonial :

COACQUEREUR

Nom : E-Mail* : **n.r.**
 Nom de jeune fille : Né(e) le :
 Prénoms : A : **n.r.**
 Profession : **n.r.** Situation familiale* : **n.r.**
 Adresse* : **n.r.** A* : **n.r.**
 Code Postal* : **n.r.** Le* :
 Ville* : **n.r.** Régime matrimonial* : **non renseigné**
 Tel Domicile* : **n.r.** * Coordonnées à noter si différentes de celles de l'acquéreur

DENOMME(S) CI-APRES « LE MANDANT » D'UNE PART,

Et

OMNIUM GESTION, SAS au capital de 360 000.00 € représentée par son président, Madame Sylvie ZANIN, administrateur de biens, demeurant 11 avenue Parmentier - BP 70117 31201 TOULOUSE CEDEX 2, RCS Toulouse B350 330 809, ayant satisfait aux obligations de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et à son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 par :

☞ la possession de la Carte Professionnelle n° 329 délivrée par la Préfecture de Haute-Garonne portant sur l'activité « Gestion Immobilière »,

☞ une garantie financière garantissant les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière, délivrée par la banque CEGI, 5 Rue Soyer BP 119, 92 201 Neuilly Sur Seine Cedex.

DENOMMEE CI-APRES « LE MANDATAIRE » D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le MANDANT confère par les présentes à OMNIUM GESTION ou à toute personne qu'elle viendrait à se substituer, mandat de prendre livraison et de réceptionner ou de faire réceptionner, par toute personne que OMNIUM GESTION viendrait à se substituer, le bien suivant dont il est acquéreur dans le cadre d'un achat en VEFA :

un appartement une villa Dans le programme **Résidence L'Orée Mosellane**

Situé **149 bis rue de la Houve 57150 CREUTZWALD**

Type : 2P Lot n° : B22 Bât : B Etage : 2 Cellier :

Loyer : 395 € Stationnements : Nombre et type : E N°Parking :

Loi de Finances : De Robien Girardin Autres (Préciser) :

Les informations recueillies sont nécessaires à la gestion de biens immobiliers. Elles font l'objet d'un traitement informatique et sont destinées au Groupe OMNIUM FINANCE. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit et obtenir communication des informations vous concernant, veuillez vous adresser au : Service Accès et Rectification des données informatiques 11, avenue Parmentier BP 70117 - 31201 TOULOUSE Cedex 2.

CONDITIONS**I - MISSIONS DU MANDATAIRE**

Le MANDANT autorise et donne expressément pouvoir au MANDATAIRE de, pour lui et en son nom :

✚ Prendre livraison du bien désigné ci-avant au nom et pour le compte du MANDANT ; le MANDANT autorise expressément le MANDATAIRE à refuser toute livraison de son bien dans la mesure où les parties communes afférentes au dit bien ne seraient pas achevées et livrables.

✚ Représenter le MANDANT à la livraison du logement pour dresser contradictoirement et signer avec la société vendeuse le procès-verbal de livraison dudit logement avec les réserves d'usage ainsi que le dernier appel de fonds.

✚ Solliciter la délivrance de tous certificats notamment d'urbanisme.

II - DUREE

✚ Le présent mandat est donné pour une durée de trois ans à compter de la signature des présentes.

✚ Il prendra fin, en tout état de cause, le jour où la livraison sera effectuée.

III - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège du MANDATAIRE.

Fait en deux originaux dont l'un est remis au MANDANT qui le reconnaît et dont l'autre est conservé par le MANDATAIRE par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Code Civil.

LE MANDANT

SIGNATURE précédée de la mention
« Lu et approuvé, Bon pour pouvoir »

LE MANDATAIRE

« Lu et approuvé »
« Bon pour acceptation de pouvoir »
Cachet portant mention de la garantie financière

MANDAT DE GESTION N°**ENTRE LES SOUSSIGNES****ACQUEREUR**

SCI* représentée par :
 (*A cocher uniquement si l'acquéreur est une SCI et non une personne physique)

Nom : [REDACTED]

Tel Domicile :

Nom de jeune fille :

E-Mail :

Prénoms : [REDACTED]

Né(e) le : [REDACTED]

Profession : [REDACTED]

A : [REDACTED]

Adresse : [REDACTED]

Situation familiale : [REDACTED]

Code Postal : [REDACTED]

A : [REDACTED]

Ville : [REDACTED]

Le : [REDACTED]

Régime matrimonial : [REDACTED]

COACQUEREUR

Nom :

E-Mail* : n.r.

Nom de jeune fille :

Né(e) le :

Prénoms :

A : n.r.

Profession : n.r.

Situation familiale* : n.r.

Adresse* : n.r.

A* : n.r.

Code Postal* : n.r.

Le* :

Ville* : n.r.

Régime matrimonial* : non renseigné

Tel Domicile* : n.r.

* Coordonnées à noter si différentes de celles de l'acquéreur

DENOMME(S) CI-APRES « LE MANDANT » D'UNE PART,**Et**

OMNIUM GESTION, SAS au capital de 360 000.00 € représentée par son président, Madame Sylvie ZANIN, administrateur de biens, demeurant 11 avenue Parmentier - BP 70117 31201 TOULOUSE CEDEX 2, RCS Toulouse B350 330 809, ayant satisfait aux obligations de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et à son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 par :

☞ la possession de la Carte Professionnelle n° 329 délivrée par la Préfecture de Haute-Garonne portant sur l'activité « Gestion Immobilière »,

☞ une garantie financière garantissant les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière, délivrée par la banque CEGI, 5 Rue Soyier BP 119, 92 201 Neuilly Sur Seine Cedex.

DENOMMEE CI-APRES « LE MANDATAIRE » D'AUTRE PART,**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Le MANDANT confère par les présentes à OMNIUM GESTION ou à toute personne qu'elle viendrait à se substituer, mandat de gérer, de faire gérer, d'administrer ou de faire administrer, le bien suivant dont il est propriétaire:

un appartement une villa Dans le programme **Résidence L'Orée Mosellane**

Situé **149 bis rue de la Houve 57150 CREUTZWALD**

Type : 2P Lot n° : B22 Bât : B Etage : 2 Cellier :

Loyer : 395 € Stationnements : Nombre et type : E N°Parking :

Loi de Finances : De Robien Girardin Autres (Préciser) :

Les informations recueillies sont nécessaires à la gestion de biens immobiliers. Elles font l'objet d'un traitement informatique et sont destinées au Groupe OMNIUM FINANCE. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit et obtenir communication des informations vous concernant, veuillez vous adresser au : Service Accès et Rectification des données 11, avenue Parmentier BP 70117 - 31201 TOULOUSE Cedex 2.

C O N D I T I O N S

I - MISSIONS DU MANDATAIRE

Le MANDANT autorise et donne expressément pouvoir au MANDATAIRE de, pour lui et en son nom :

- ✚ Gérer le bien désigné ci-avant, rechercher des locataires, louer le bien, le relouer, renouveler les baux par écrit, aux prix, charges et conditions que le MANDATAIRE jugera à propos, donner ou accepter tout congé, dresser ou faire dresser les états des lieux, signer tous les baux et accords, faire accomplir toutes réparations, arrêter tous devis et marchés à ce sujet.

- ✚ Recevoir, sans limitation autre que celle de la garantie financière, les sommes représentant les loyers, charges, indemnités d'occupation, dépôts de garantie, prestations, subventions, avances sur travaux et, plus généralement, tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui et déposer ces divers fonds.

- ✚ Recevoir les sommes éventuellement versées par le locataire à titre de dépôt de garantie, sommes que le MANDATAIRE conservera sans qu'elles soient productrices d'intérêts pour le MANDANT, en vue de les restituer au locataire sous déduction des charges, réparations ou arriérés dus par ce dernier.

- ✚ Représenter le MANDANT devant tout établissement public ou privé, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré.

- ✚ Effectuer tout paiement constituant la conséquence de la gestion du bien objet du présent mandat. En cas de difficultés et à défaut de paiement par les débiteurs, exercer toutes poursuites nécessaires, notamment judiciaires.

- ✚ Faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugement, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres et pièces, et donner ou retirer quittances ou décharges. Les frais qui découlent de ces démarches sont avancés par le propriétaire en vertu de l'Assurance Loyers Impayés - Vacances Locative (premier locataire et locations suivantes) - Protection Juridique - Détériorations Immobilières.

II - DUREE - PRISE D'EFFET

- ✚ Le présent mandat, conclu dès sa signature, prend effet à la date, et sous la condition suspensive de la livraison du logement, pour une durée initiale de trois ans.

- ✚ Le présent mandat se renouvellera ensuite, par tacite reconduction, par périodes de trois ans et pendant une période ne pouvant excéder 30 ans, à défaut de résiliation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant l'expiration de la durée prévue ci-dessus ou de la date de renouvellement.

- ✚ Il est expressément convenu entre les parties que, 3 mois avant la date prévue pour la livraison du logement objet du présent mandat, le MANDATAIRE est autorisé par le MANDANT à organiser toutes publicités pour permettre la mise en place de locataires(s) la plus proche possible de la date de livraison.

III - REDDITION

- ✚ Le MANDATAIRE rendra compte de sa gestion, chaque fin de mois, en un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé, le MANDANT s'obligeant à lui rembourser tous les frais et avances nécessités par l'exécution du présent mandat. A l'appui de cette reddition des comptes le MANDATAIRE adressera au MANDANT le solde des sommes détenues pour son compte.

- ✚ Le MANDATAIRE rendra également compte à titre individuel de sa gestion lors de la déclaration par le MANDANT de ses revenus fonciers.

IV - REMUNERATION

- ✚ Le MANDATAIRE aura droit, pour son administration, à une rémunération fixée à 7 % HT sur tous les encaissements. La TVA au taux en vigueur est due en supplément sur le montant de cette rémunération. Chaque année, au 1er janvier, le pourcentage de cette rémunération pourra être réévalué. Toute renonciation éventuelle par le MANDATAIRE à réévaluer sa rémunération, une ou plusieurs années, consécutives ou non, ne pourra jamais, quelle qu'en ait été la fréquence ou la durée, être considérée comme valant renonciation à une quelconque réévaluation.

- ✚ Cette rémunération est à la charge entière du MANDANT et sera prélevée sur chaque relevé de compte. Le MANDATAIRE est en outre autorisé par le MANDANT à recevoir tous honoraires des locataires tels que frais et honoraires de négociation, rédaction d'actes, baux, avenants, états des lieux, etc.

- ✚ Le MANDATAIRE aura par ailleurs droit à des honoraires à la mise en place de chaque locataire. Ces honoraires sont, au 1^{er} janvier 2005, de :

TYPE	HONORAIRES DE LOCATION HT
1P	200 €
2P	250 €
2PC	400 €
3P	560 €
3PC	660 €
4P	760 €
4PC et plus	800 €

payables, selon la législation en vigueur et les usages, moitié par le locataire et moitié par le MANDANT.

- ✚ Chaque année, au 1er janvier, ces honoraires pourront être réévalués sans que cette réévaluation puisse excéder celle de l'indice INSEE du coût de la construction. Toute renonciation éventuelle par le MANDATAIRE à appliquer, une ou plusieurs années, consécutives ou non, cette indexation ne pourra jamais, quelle qu'en ait été la fréquence ou la durée, être considérée comme valant modification, renonciation ou suppression de l'indexation telle que prévue à l'origine.

V - ASSURANCES

✚ Le MANDATAIRE a contracté, auprès d'une Compagnie d'assurance, une police d'assurance groupe Loyers Impayés - Vacance Locative (premier locataire et locations suivantes) - Protection Juridique - Détériorations Immobilières, pour laquelle une notice d'informations figure en annexe. Il est ici précisé que le MANDATAIRE pourra substituer à cette Compagnie une ou plusieurs autres Compagnies offrant des garanties similaires. Au titre de cette police le MANDANT versera directement, par prélèvement, au MANDATAIRE une somme représentant 3,30% TTC de toutes les sommes quittancées. Si la ou les Compagnies d'assurance venaient à modifier le montant des primes le MANDATAIRE répercuterait immédiatement au MANDANT cette modification.

✚ La police d'assurance Loyers Impayés - Vacance Locative (premier locataire et locations suivantes) - Protection Juridique - Détériorations Immobilières n'entrera en vigueur, sans effet rétroactif, que lorsque le solde du prix de vente du bien immobilier donné en gestion sera acquitté et que le présent mandat aura pris effet. Elle prendra fin en cas de résiliation du présent mandat pour quelque cause et à quelque initiative que ce soit. Inversement, toute résiliation de la police d'assurance à l'initiative du MANDANT aura pour conséquence la résiliation du présent mandat.

✚ Le MANDANT autorise expressément le MANDATAIRE à percevoir et reverser pour son compte les sommes qui lui auront été avancées par la compagnie d'assurance.

VI - GARANTIE REVENTE

✚ Afin d'offrir au MANDANT les meilleures conditions de revente dans des cas précis et spécifiques où il serait contraint à une revente dans l'urgence, le MANDATAIRE a souscrit une police d'assurance groupe portant sur une garantie Revente-Investissement, pour laquelle une notice d'informations et un bulletin d'adhésion figurent en annexe.

✚ Ces garanties sont transférées de plein droit au MANDANT par la signature des présentes et dès lors qu'il aura régularisé l'acquisition de son bien immobilier par la signature de l'acte authentique de vente.

✚ Ces garanties prendront fin, en tout état de cause, en cas de résiliation du présent mandat pour quelque cause et à quelque initiative que ce soit.

VII - DISPENSE

Le MANDANT dispense le MANDATAIRE de l'envoi, sous forme recommandée, de la lettre prévue par l'article 67 du décret 72-678 du 20 juillet 1972 pour les locations nouvelles dont le MANDATAIRE rendra compte dans le cadre général de la reddition de ses comptes.

VIII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège du MANDATAIRE.

Fait en deux originaux dont l'un est remis au MANDANT qui le reconnaît et dont l'autre est conservé par le MANDATAIRE par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Code Civil.

LE MANDANT

SIGNATURE précédée de la mention
« Lu et approuvé, Bon pour pouvoir »

LE MANDATAIRE

« Lu et approuvé »
« Bon pour acceptation de pouvoir »
Cachet portant mention de la garantie financière



VALORIMO OMNIUM

CERTIFICAT D'ASSURANCE DU CONTRAT GROUPE

- 5.140.600 - GARANTIE REVENTE RESIDENCE PRINCIPALE
 5.140.601 - GARANTIE REVENTE INVESTISSEMENT

Adhérent: **OMNIUM N° 043/04** Nom du programme : Résidence L'Orée Mosellane

Assuré(s) :

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

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

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

N° de lot : B22 _____

Adresse : 149 bis rue de la Houve 57150 CREUTZWALD _____

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

Notaire de l'opération :

Maître : LANG Marylise _____

Adresse : SCP BERTHOL-LANG-13 rue Houllé-BP 3010957500SAINT-AVOLD _____

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

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

Important :

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

Fait à _____ le _____ en 2 exemplaires originaux

Signature(s) du(des) Acheteur(s) Assuré(s)

L'adhérent,
Omnium

Attention :

Le présent certificat ne sera considéré comme valable qu'après signature par l'adhérent.



ACE European Group Limited - Siège Social : 100 Leadenhall street - Londres, EC3A 3BP - Royaume Uni - S.A. au capital de 148.736.000 £
 Autorité de contrôle : Financial Services Authority, 25 The North Colonnade, Canary Wharf, Londres, E14 5HS Royaume Uni
 Direction générale pour la France : Le Colisée - 8, avenue de l'Arche - 92419 Courbevoie Cedex
 Numéro d'identification : 450 327 374 R.C.S. Nanterre - APE 660 E



ace europe

VALORIMO OMNIUM

CONDITIONS GÉNÉRALES

GARANTIE REVENTE INVESTISSEMENT GARANTIE RÉSIDENCE PRINCIPALE



REVENTE/OPT STD/12.04

DÉFINITIONS

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

ASSUREUR : ACE European Group Limited.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INVESTISSEMENT LOCATIF : L'habitation faisant l'objet de la présente assurance et destinée exclusivement à la location, documentée par l'existence d'un bail.

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

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

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

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

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

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

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

OBJET DE LA GARANTIE

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

- le remboursement de l'acompte versé lors de la promesse de vente ainsi que les honoraires d'agence en cas de décès accidentel, jusqu'à la signature de l'acte notarié,

- la perte financière éventuelle, subie lors de la revente du bien immobilier situé en France métropolitaine, pour un montant maximum mentionné au certificat d'assurance, lorsque la revente du bien est due à l'un des événements décrits ci-après au chapitre Evénements Générateurs de la garantie.

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

• pour les maisons individuelles neuves, à usage d'Habitation ou à usage de location,

- le prix d'achat du terrain tel que ce coût ressort de l'acte notarié d'achat du terrain, augmenté des frais de notaire (frais d'enregistrement, frais d'actes et émoluments du notaire), et le prix convenu de la maison tel que figurant sur le contrat de construction, augmenté d'éventuels avenants, et constaté lors du procès verbal de réception des travaux, à l'exception du coût des travaux (main-d'œuvre et matériaux)

dont l'Assuré s'est réservé l'exécution,

• pour les autres biens immobiliers,
- le prix du bien neuf ou ancien sans travaux, ou anciens avec des travaux prévus dans l'offre de prêt et justifiés par facture, augmenté des frais de notaire,

et

- le prix de revente de ce même bien payé par le nouvel acquéreur authentifié par l'acte notarié, à l'exclusion de tous frais de notaire, et minoré, le cas échéant, de l'éventuelle rémunération commerciale liée à la transaction restant à charge de l'Assuré dans la limite de 5 % du montant de la transaction, **porté à 7 % si la transaction est réalisée par une entité du groupe OMNIUM.**

EFFET ET DURÉE DE LA GARANTIE

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

La garantie Perte Financière prend effet à la date de l'acte notarié.

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

La garantie est acquise sous réserves :

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

ÉVÉNEMENTS GÉNÉRATEURS DE LA GARANTIE

Les Événements Générateurs de la garantie sont :

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

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

- la mutation professionnelle.

CONVENTIONS

Il est agréé et convenu que :

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

La conservation du bien immobilier par l'un des ex-époux ou ex-concubins, descendants, ascendants, même accompagnée d'une compensation financière ou autre n'est pas considérée comme une revente.

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

RÉINTÉGRATION FISCALE : Pour les assurés ayant effectué un investissement locatif :

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

ÂGE LIMITE

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

EXCLUSIONS PROPRES AUX ACCIDENTS

La garantie n'est pas acquise :

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

EXCLUSIONS COMMUNES

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

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

EXCLUSIONS PROPRES À LA MUTATION PROFESSIONNELLE

La garantie n'est pas acquise pour les activités professionnelles suivantes :

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

DÉCLARATION DE SINISTRE

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

La demande d'indemnisation comprendra :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN CAS DE SÉPARATION, pour chaque assuré :

- Les avis d'imposition des 3 années précédant la date d'effet de l'adhésion et témoignant d'une adresse commune,
- Deux justificatifs de domicile

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

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

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

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

DÉLAIS ET MODALITÉS DE PAIEMENT DES INDEMNITÉS DE SINISTRES :

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

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

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

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

PRESCRIPTION :

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

SANCTIONS EN CAS DE FAUSSE DÉCLARATION :

Toute réticence, fausse déclaration intentionnelle, omission ou inexactitude dans la déclaration du ou des Assurés est sanctionnée même si elle a été sans influence sur le sinistre dans les conditions prévues par les articles L. 113.8 et L. 113.9 du Code des Assurances :

- En cas de mauvaise foi : par la nullité du contrat.
- Si la mauvaise foi n'est pas établie, par une réduction de l'indemnité en fonction des primes payées par rapport aux primes qui auraient été dues si les risques avaient été exactement déclarés.

INFORMATION DE L'ASSURÉ

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

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

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

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

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

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



SÉCURIMMO (Contrat Groupe OMNIUM)

CONDITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

GARANTIE DES LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYES

L'assureur garantit à l'Assuré le remboursement de 100 % des loyers, charges, taxes, indemnités d'occupation dues par le locataire, les frais de contentieux y afférents (y compris le 1^{er} commandement de payer, huissier, avocat.....) et de recouvrement, les frais de procédure d'expulsion.

Durée de l'indemnisation : cette garantie s'exerce sans limitation de durée du premier terme impayé jusqu'à la date de récupération des locaux, l'indemnité ne pouvant excéder un plafond de garantie fixé à 80 000 € TTC par sinistre.

Conditions de la garantie :

La garantie n'intervient que dans la mesure où le Souscripteur gestionnaire respecte les obligations suivantes :

- ✓ Obtenir du locataire toutes les garanties nécessaires sur la solvabilité lors de la conclusion du bail,
- ✓ Inclure dans le bail une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers,
- ✓ Constituer un dossier de location et obtenir les justificatifs nécessaires.
- ✓ Veiller au règlement régulier des loyers et charges.

Agrément des locataires :

La garantie de l'assureur est accordée dans le seul cas où le locataire justifie à la date de la signature du bail, d'une solvabilité suffisante, solvabilité que le Souscripteur gestionnaire doit vérifier. Le revenu à considérer est égal au cumul des ressources nettes annuelles au sens du Code Général des Impôts, plus les allocations diverses et pensions reçues, imposables ou non. Dans le calcul de la solvabilité est inclus le loyer majoré des frais et taxes hors charges de chauffage.

- ✓ Si le revenu du locataire, en CDI hors période d'essai, TNS, rémunéré à la commission, retraité ou autres, représente 3 fois le loyer ou plus, la solvabilité est acquise. Dans le cas contraire, une caution sera exigée.
- ✓ Pour les candidats locataires titulaires d'un CDD, CDI en période d'essai, étudiant, ou autre (Allocations diverses.....), une caution solidaire sera toujours exigée.

La personne se portant caution solidaire devra répondre aux mêmes conditions de solvabilité et présenter les mêmes justificatifs que le locataire. Il devra également, sauf convention contraire, avoir sa résidence fiscale en France.

Les revenus de la caution et du locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité.

Obligations du Souscripteur :

En cas de retard dans le paiement des loyers ou charges, le Souscripteur doit :

- Dans les 35 jours suivant le premier terme impayé adresser une lettre recommandée avec AR réclamant le montant du quittancement émis.
- Dans les 60 jours au plus tard après le premier terme impayé, requérir le ministère d'un huissier afin de délivrer au locataire défaillant et à sa caution un commandement de payer.
- 75 jours au plus tard après le premier terme resté impayé, si la dette n'est pas soldée, le souscripteur doit déclarer et transmettre à l'assureur le dossier de sinistre complet.
- Après avoir transmis le dossier, le Souscripteur doit informer régulièrement l'Assureur des autres termes de loyers impayés et lui fournir un relevé détaillé. Il doit préciser également tout paiement fait entre ses mains postérieurement à la déclaration

Les pièces à fournir lors de la déclaration de sinistre sont :

- Déclaration sur imprimé fourni par l'assureur,
- Pièces constitutives du dossier locataire
- Décomptes détaillés des sommes dues par le locataire au jour de l'envoi du dossier de sinistre
- Copie des courriers de rappel et de mise en demeure
- Le(s) commandement (s) de payer

- Le Mandat d'action en justice
- Tous documents, informations ou renseignements nécessaires à l'instruction du dossier et permettant de favoriser une solution rapide du litige.
- Le cas échéant tout accord amiable intervenu avec accord préalable de l'assureur entre le locataire défaillant et le souscripteur ou l'assuré.

Paiement des indemnités : le premier règlement intervient dans les 15 jours qui suivent la réception du dossier de sinistre complet et les règlements suivants interviennent dans les 15 jours de la réception des mises à jour des montants à régler.

L'indemnité prévue sera calculée déduction faite des deux mois de dépôt de garantie perçu à la signature du bail. Cette déduction sera effectuée à la clôture définitive du sinistre.

Exclusions de la Garantie des Loyers, Charges et Taxes Impayés

Ne sont jamais garantis :

les loyers impayés imposés par suite de mesures légales ou réglementaires et cela qu'il s'agisse d'une dispense totale ou partielle, définitive ou temporaire ;

Le non-paiement des loyers lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève des loyers décidée sur une commune, un département ou sur l'ensemble du territoire national, par une organisation de locataires représentative et reconnue ;

les indemnités dites de « résiliation » anticipée d'un bail, sauf mention contraire aux Conditions Particulières ;

les loyers, hors frais de chauffage, et charges supérieures au tiers du revenu du locataire ou de personnes caution conjointes et solidaires du locataire. Ce pourcentage est calculé au moment de la signature du bail ;

le non-respect de la réglementation légale en matière de contrat de location et des obligations en résultant ;

les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçues par les co-contractants, ses collaborateurs ou préposés ;

le non paiement des loyers, charges et taxes à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier ;

les loyers dont le montant mensuel charges et taxes comprises est supérieur au plafond de 3 000 € prévu aux conditions Particulières ;

les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non respect par l'Assuré ou le souscripteur des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire ;

les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux ;

les frais ou les dommages subis par l'Assuré lorsque les conditions de solvabilité lors de conclusion du bail n'ont pas été respectées.

GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

L'assureur garantit à l'Assuré :

- ✓ Les frais de remise en état des locaux après détériorations constatées au départ du locataire et résultant de son fait à concurrence de 9 500 € TTC par sinistre.
- ✓ Les dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion
- ✓ La perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux, à concurrence d'une somme maximale égale à 2 mois de loyers, charges et taxes.

Les dommages sont constatés par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement.

A défaut d'état des lieux de sortie contradictoire, il devra être établi un constat d'huissier.

A défaut d'avoir établi correctement ou fait établir ces constats, l'assureur sera déchargé de toute obligation de paiement et de recours du fait de détériorations immobilières.

Paiement des indemnités : Le souscripteur doit transmettre à l'assureur **quatre mois** au plus tard après l'état des lieux de sortie un état définitif des dépenses.

L'assureur règle au plus tard dans les **15 jours** de la réception de cet état, le montant de l'indemnité, déduction faite de la vétusté contractuellement calculée sur la base de 6% l'an, appliquée à la date de construction ou de réfection du lot locatif concerné, plafonnée à 50 %. En cas d'absence de justificatif, le taux de 50 % sera appliqué.

Exclusions de la Garantie Détériorations Immobilières

Ne sont jamais garantis :

Les sinistres causés intentionnellement par l'Assuré ou avec sa complicité ou par le Souscripteur ;

Les sinistres consécutifs à un incendie, une explosion, un dégât des eaux et/ou tous sinistres dommages atteignant les locaux Assurés et pendant les périodes de remise en état du local, quelle qu'en soit la cause ;

Le défaut d'entretien et/ou les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privés,

Les dommages causés aux biens mobiliers et aux éléments de cuisine intégrés ;

Le défaut d'entretien ou l'usure normal des biens immobiliers et embellissements ;

Les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ;

Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire ;

L'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie opposable au locataire (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité, par huissier de justice).

IL EST TOUTEFOIS CONVENU QUE LES DOMMAGES NON GARANTIS SERONT DEDUITS DU DEPOT DE GARANTIE, SANS POUVOIR EXCEDER UN MOIS DE LOYER.

GARANTIE ABSENCE DE LOCATAIRE

L'assureur garantit à l'Assuré la perte financière consécutive à l'absence de loyer résultant de la non location des locaux assurés.

➤ **Première Location :**

L'assureur rembourse 100 % du montant des loyers et charges, sans franchise, pendant une durée totale de 12 mois par sinistre sur la base d'un loyer estimé du marché local mentionné sur une grille des loyers établie par le gestionnaire à la souscription. Cette garantie fonctionne le 1^{er} jour suivant la plus tardive des deux dates ci-dessous :

- Remise des clés à la livraison par le promoteur et réception du logement par le gestionnaire
- Signature de l'acte authentique si celle-ci est postérieure à la livraison

Les procès-verbaux de réception des parties privatives et des parties communes ne doivent pas contenir de réserves susceptibles de faire obstacle à la location.

➤ **Locations Suivantes :**

L'assureur rembourse 100 % du loyer hors charges, avec un seuil d'intervention de 200 €, pendant une durée totale de 12 mois par sinistre sur la base du montant du loyer quittancé à compter de la date de fin de bail du précédent locataire. Toutefois, pour donner droit à indemnisation, le nouveau loyer devra être fixé conformément au prix de marché.

Le souscripteur gestionnaire s'engage à entreprendre dès la remise des clefs ou la résiliation du bail les démarches nécessaires

Extrait des Conditions Générales et Particulières du contrat groupe n° 25148269 souscrit auprès de GAN Eurocourtage IA et son annexe protection juridique souscrit auprès de CFDP.

pour trouver un locataire et appliquer une grille des loyers compatible avec celle pratiquée dans le voisinage des locaux assurés.

Paiement des indemnités :

Le premier règlement interviendra à la fin du 2^{ème} mois suivant la libération du lot en tenant compte du seuil d'intervention de 200 € sous réserve de la réception du dossier sinistre complet.

Les règlements suivants interviendront dans les 15 jours suivant la réception des mises à jour des montants à régler.

Exclusions de la Garantie Absence de Locataire

Ne sont jamais garantis :

L'absence de locataire due à une relocation à un niveau de loyer supérieur hors évolution indiciaire ;

L'absence de locataire faisant suite au refus de renouvellement du bail par le propriétaire, sauf dans le cas de non-paiement ou de manquement par le locataire à une des obligations du bail ;

L'absence de locataire si le lot est indisponible à la location ou suite à congé donné par le propriétaire ;

L'absence de locataire liée à un changement important dans l'environnement du logement ;

L'absence de locataire provoquée par la non-conformité du logement aux normes de sécurité ou par un manque d'entretien flagrant ;

L'absence de locataire dont l'Assuré ou le souscripteur aurait eu connaissance avant la prise d'effet de contrat ou de l'adhésion ;

L'absence de locataire lorsqu'il y a acceptation par l'Assuré ou le Souscripteur d'un préavis de résiliation inférieur à celui prévu au bail ou par la législation.

GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE

Cette garantie s'applique aux litiges liés au contrat de location des locaux Assurés, chaque fois que l'Assuré subit un préjudice susceptible de donner lieu à réparation de la part d'autrui.

Après examen du dossier en cause, l'assureur exerce en priorité un recours sur le plan amiable en vue d'aboutir à la solution la plus conforme aux intérêts de l'Assuré.

L'assureur s'engage aussi à pourvoir à la défense de l'Assuré devant toute juridiction civile et pénale, pour toute contestation de locataires ayant son origine dans l'exécution du contrat de location du lot assuré.

En cas de besoin, l'assureur prend en charge tous les frais de procès devant toute juridiction métropolitaine et honoraires des mandataires intervenus pour défendre l'Assuré dans la limite de 4000 € TTC par sinistre avec un seuil d'intervention de 250 € TTC.

Sont exclus toutefois l'amende, le principal et toute autre somme que le propriétaire peut être condamné à verser.

EXCLUSIONS DES GARANTIES COMMUNES

Ne sont jamais garantis :

les sinistres dont l'origine est antérieure à la date d'effet de l'adhésion ;

les sinistres occasionnés par la guerre civile, les émeutes ou les mouvements populaires, un acte de terrorisme ou de sabotage, accomplis dans le cadre d'actions concertées de terrorisme ou de sabotage (il nous appartient de faire la preuve que le sinistre résulte d'un de ces faits) ;

les sinistres résultant des effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de transmutation du noyau d'atome ou de radioactivité, ainsi que des effets de radiation provoqués par l'accélération artificielle de particules ;

les sinistres occasionnés par les tremblements de terre, éruptions volcaniques, raz-de-marée, ouragans, trombes, tornades, cyclones et autres cataclysmes.

OMNIUM GESTION

11 AVENUE PARMENTIER - BP 70117 - 31201 TOULOUSE CEDEX 2

Nous soussignés **OMNIUM GESTION** immatriculée au RCS de Toulouse sous le N°B 350 330 809 Carte professionnelle n° 329, représentée par Sylvie ZANIN, administrateur de biens, demeurant 11 avenue Parmentier - BP 70117 - 31201 Toulouse cedex 2, attestons par la présente de façon ferme et définitive que les acquéreurs des logements du programme la **Résidence L'Orée Mosellane** situé 149bis, rue de la Houve - 57150 CREUTZWALD, bénéficieront :

DE LA PRISE EN CHARGE DE LA LIVRAISON

La livraison de leur logement sera assurée par les services d'une société indépendante, spécialisée dans l'expertise en bâtiment.

La prestation de ce professionnel est un service offert par le gestionnaire pour satisfaire au mieux les intérêts des investisseurs. Ce service est offert à la condition expresse que le logement soit confié en gestion à OMNIUM GESTION, domiciliée 11 avenue Parmentier - BP 70117 - 31201 Toulouse cedex 2, représentée par son président Sylvie ZANIN.

DES MONTANTS DE LOYERS SUIVANTS

GRILLE DE LOYERS - 1ERE LOCATION <i>Résidence L'Orée Mosellane</i>	LOYER TOTAL HC (Habitation + Annexe)
N° de lots	Euros
A04, A14, B05, B08, B15, D01, D04, D14, E03, E13	350
A01, C01, C02, C03, C04, C12, C13, E06	360
B23, D23	370
A11, B18, D11, E16	375
A06, B01, D08, E01	385
A22, A24, B22, B24, C11, C14, D22, D24, E21, E23	395
A05, A15, A16, A23, B02, B03, B04, B11, B12, B13, B14, D05, D06, D07, D15, D16, D17, D18, E02, E11, E12, E22	400
A21, B25, D21, E24	445
A02, A12, B07, B17, D02, D12	450
E05, E15	460
A03, A13, B06, B16, D03, D13, E04, E14	490
B21, D25	500

Nous nous engageons donc à tout mettre en œuvre pour louer cette opération sur la base de cette grille.

Le MANDATAIRE OMNIUM GESTION

Le MANDANT

Sylvie ZANIN

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

à Toulouse, le 2/09/2005

SIGNATURE



SIGNATURE précédée de la mention « Lu et approuvé »

NOTICE DESCRIPTIVE - APPARTEMENTS



GROS OEUVRE

- + Terrassements généraux.
- + Fondations sur semelles isolées pour poteaux et semelles filantes pour murs en béton armé ou puits et longrines, solutions adaptées en fonction de l'étude de sol et calcul Bureau d'Étude Technique (BET).
- + Ossature générale constituée de murs de refends, de séparatifs de logements et entre logement et parties communes en béton armé pour les murs porteurs.
- + Murs de façades et pignons en béton banché ou parpaings suivant le principe constructif et calcul du bureau d'étude technique.
- + Appuis de baies en béton.
- + Escalier en béton armé.
- + Planchers séparatifs de logements en béton armé dalle pleine d'épaisseur 20 cm à 23 cm selon calcul du Bureau d'étude technique avec une hauteur sous plafond de 250 cm hors zone de faux-plafond, de coffre et sous rampant.
- + Finition des façades et pignons par enduit hydraulique teinté dans la masse finition grattée ou RPE conformément à la palette proposée par l'architecte. Un soin particulier sera apporté à l'animation des façades.

CHARPENTE - COUVERTURE - ZINGUERIE

- + Charpente bois réalisée en éléments industrialisés du type fermette.
- + Couverture par tuiles à emboîtement mécanique posées sur liteaux.
- + Isolation en toiture par laine minérale d'une épaisseur selon calcul de l'étude thermique.
- + Descentes et gouttières pendantes en zinc ou PVC.

CLOISONS SECHES –PLAFONDS - ISOLATION

- + Cloisons de distribution intérieure aux logements du type PLACOPAN ou similaire de 50 mm d'épaisseur.
- + Doublages des parois extérieures par un complexe isolant thermique du type PLACOMUR ou similaire selon calcul du BET.
- + Plafonds des logements du dernier niveau réalisés en faux-plafonds horizontaux ou rampants du type PLACOSTIL ou similaire.
- + Séparatifs de logements entre eux et entre logements et parties communes en cloison isolante type S.A.D ou similaire pour les murs non porteurs.

MENUISERIES EXTERIEURES

- + Menuiseries extérieures en PVC, ouvrant à la française à 1 ou 2 vantaux à étanchéité et isolation acoustique.

- + Fenêtres de toit du type VELUX ou similaire avec occultation par manœuvre manuelle, selon plan.
- + Double vitrage isolant sur toutes les menuiseries extérieures.
- + Occultations des baies des parties privatives par volets roulants à lames PVC, avec système de sécurité pour les RDC, manœuvre par tringle et coffres de volets roulants intérieurs.
- + Balcons : garde-corps en béton (y compris RDC) et métal peint.

MENUISERIES INTERIEURES

- + Porte palière moulurée sur la face extérieure à âme pleine de 40 mm d'épaisseur, pare-flammes, avec joints isophoniques, finition satinée, équipée avec serrure sûreté 3 points (combinaison avec porte entrée immeuble), anti-dégondage, joint de seuil à la suisse, avec bouton de tirage en laiton fixe.
- + Portes intérieures de distribution à âmes alvéolaires de 40 mm en bois, finition satinée.
- + Façade de placard du type SOGAL/COULIZED ou similaire d'épaisseur 10 mm minimum, coulissantes ou pivotantes selon le cas.
- + Équipement des placards avec étagères et penderie (1 étagère toute largeur, séparatif, 3 étagères pour placard large de plus de 80cm, tringle inox).
- + Trappe de visite : 1 par gaine pour les appartements du RDC.

EQUIPEMENTS CUISINES

Aménagement haut :

- + Aménagement haut en trois parties comprenant un meuble avec porte équipé d'une étagère, un caisson avec étagère centrale et emplacement four équipé d'une prise électrique, un meuble sur hotte avec porte, hotte aspirante, linoilite au-dessus de l'évier. Portes des meubles en mélaminé de couleur ou ton bois.

Aménagement bas des 2P < 36 m2 :

- + Plan de travail stratifié avec une plaque de cuisson 2 feux, un évier inox encastré 1 bac avec robinet mitigeur intégré à l'évier, un meuble 60 cm sous évier mélaminé avec porte et étagère, un réfrigérateur table top, attente pour branchement lave-linge. Réservations de 60 cm de large. Portes des meubles en mélaminé de couleur ou ton bois.

Aménagement bas des 2P > 36 m2 :

- + Plan de travail stratifié avec une plaque de cuisson 2 feux, un évier inox encastré 1 bac avec robinet mitigeur intégré à l'évier, un meuble 60 cm sous évier mélaminé avec porte et étagère, un réfrigérateur table top, attentes (2 robinets d'attente + 1 siphon recevant deux évacuations) pour branchement lave-linge et lave-vaisselle. Réservations de 60 cm de large. Portes des meubles en mélaminé de couleur ou ton bois.

Aménagement bas des 3P :

- + Plan de travail stratifié avec une plaque de cuisson 4 feux, un évier inox encastré 1 bac avec robinet mitigeur intégré à l'évier, un meuble 120 cm sous évier mélaminé avec portes et étagères, attentes (2 robinets d'attente + 1 siphon recevant deux évacuations) pour branchement lave-linge et lave-vaisselle, emplacement réfrigérateur.

Réservations de 60 cm de large. Portes des meubles en mélaminé de couleur ou ton bois.

Comptoirs suivant plans :

Comptoir stratifié assorti au plan de travail, faisant office de séparation entre cuisine et séjour, avec étagères en mélaminé.

SALLES DE BAINS - WC – EAU CHAUDE

Salles de bains :

Baignoire en acier émaillé de dimensions 160 x 70 ou 170 x 70, avec robinet mitigeur et ensemble de douche, façade avant carrelée à l'identique (avec trappe de visite).

Vasque en grès émaillé encastrée sur plan vasque en stratifié, sur meuble en mélaminé de 90 cm de large (2 portes + étagère), avec robinet mitigeur. Ensemble surmonté d'un miroir avec bandeau lumineux.

Les appartements de type 3P d'une surface habitable d'environ 60 m² sont équipés d'une double vasque en grès émaillé encastrée sur plan vasque en stratifié, sur meuble en mélaminé de largeur 140 cm, selon plan.

WC :

Ensemble WC bloc blanc cuvette réservoir avec silencieux, abattant double et économiseur d'eau.

Eau chaude :

Ballon d'eau chaude électrique vertical à accumulation. Capacité selon le type de logement et conforme à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITÉ

Installation et équipement conforme aux normes en vigueur notamment NF C 15-100.

Alimentation en monophasé 220 V. Protection par disjoncteur divisionnaire et disjoncteur différentiel haute sensibilité 30 mA, incorporés au tableau d'abonné.

1 prise électrique extérieure pour balcons ou terrasses.

Appareillage de marque ARNOULD, série ESPACE ou similaire.

1 prise électrique au droit des comptoirs des cuisines.

TÉLÉVISION - TÉLÉPHONE – CONTRÔLE D'ACCÈS

Télévision : pour tous les logements, les prises TV seront reliées à l'antenne collective pour la réception de toutes les chaînes hertziennes.

1 prise FM dans le séjour.

1 prise téléphone dans toutes les pièces principales (séjour et chambres) et cuisine fermée avec un minimum de 2 prises pour les logements dont S ≤ 35 m². Les appartements doivent être raccordés au réseau téléphonique.

1 prise TV dans le séjour pour les logements dont S < 35 m² et 2 prises TV pour les logements S ≥ 35 m² (séjour et chambre principale).

L'entrée piéton de la résidence est équipée d'un interphone. Tous les logements possèdent un combiné d'interphone avec bouton de commande d'ouverture de cette entrée.

Les halls d'entrée des bâtiments sont équipés d'un digicode.

Caméra vidéo à l'entrée piétons de la résidence reliée au réseau TV.

Tous les accès sécurisés (portillon piéton de la résidence et 1^{ère} porte du hall d'entrée des bâtiments) seront équipés de fermetures à ventouses électriques.

CHAUFFAGE ELECTRIQUE

Installation conforme à la norme en vigueur.

Chauffage individuel par panneaux rayonnants dans les séjours, par convecteurs électriques muraux dans les chambres et salles de bains, équipés de thermostats électroniques asservis à un système de programmation pouvant assurer 4 modes de fonctionnement. Les émetteurs de chauffage sont asservis à un système de pilotage.

Convecteurs avec sortie frontale, blanc type Ellexence ou similaire. Appareil de classe II pour les salles de bains.

VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

Ventilation générale et permanente de chaque logement avec entrées d'air neuf par grilles dans les menuiseries des pièces principales et extraction mécanique par bouches auto-réglables ou hygro-réglables dans les pièces de service, selon calcul du bureau d'étude technique.

REVÊTEMENTS DE SOLS

Dans les logements :

Carrelage grès émaillé 30 x 30 type NOVOCERAM ou similaire dans toutes les pièces sur chape au mortier désolidarisée des porteurs par résilient acoustique type ASSOUR V ou similaire y compris plinthes assorties ou parquet stratifié dans les chambres.

Balcons et terrasses en béton bouchardé ou lissé.

Dans les parties communes :

Halls d'entrée, circulations communes et escaliers : carrelage grès cérame 30 X 30 avec plinthes carrelées assorties et paillason encastré.

REVÊTEMENTS MURS ET PLAFONDS

Dans les logements :

Plafonds : peinture projetée type gouttelette grain fin.

Murs entrée, séjour et cuisine ouverte : peinture projetée type gouttelette écrasée.

Murs autres pièces : peinture projetée type gouttelette grain fin (dans les pièces humides, gouttelette spéciale pièces humides type Cachet Violet de chez BAGAR ou similaire ou peinture glycérophtalique).

Peinture glycérophtalique brillante sur huisseries.

Salles de bains : Faïence dimensions minimum 20 x 20 ou 20 X 25 au-dessus de la baignoire ou de la douche et retours de 70 cm, hauteur 2 m depuis le sol .

Cuisine : Faïence dimensions minimum 20 x 20 au-dessus du plan de travail, y compris retours de 60 cm et réservations, sur une hauteur de 60 cm et sur toute la hauteur située entre la table de cuisson et la hotte.

Dans les parties communes :

⇒ Halls d'entrée selon décoration et choix de l'architecte :

Ensemble porte d'entrée vitrée sur ossature aluminium laqué.

Faux-plafond avec spots intégrés ou appliques murales décoratives.

- ✚ Revêtement mural décoratif lessivable avec miroir d'agrément toute hauteur, poubelle papier, tableau d'information syndic.

- ✚ Ensemble boîtes aux lettres homologué, enchâssé dans le mur du hall d'entrée ou encastré dans un habillage.

⇒ Circulations et escaliers :

- ✚ Plafonds : peinture projetée type gouttelette ou faux-plafond selon étude phonique.

- ✚ Murs de circulation, escaliers : revêtement mural décoratif lessivable (type toile de verre peinte) pour le rez-de-chaussée; pour les étages revêtement textile ou toile de verre au choix de l'architecte.

- ✚ Garde-corps escaliers par barreaudages métalliques peints.

- ✚ Peinture projetée type gouttelette pour les murs et plafonds de l'escalier encloisonné des dessertes autres que principales.

- ✚ Éclairage par appliques murales décoratives.

AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

- ✚ Résidence entièrement clôturée avec portail d'entrée au parking à ouverture automatique par télécommande. Une télécommande par place de stationnement.

- ✚ Plaque d'entrée de la résidence et signalétique adaptée.

- ✚ Clôtures mitoyennes grille de type Gantois de hauteur 180 cm, excepté pour la clôture limitrophe au supermarché en simple torsion de hauteur 180 cm.

- ✚ Chemins piétonniers en béton désactivé ou balayé.

- ✚ Parkings extérieurs individualisés avec places numérotées.

- ✚ Consignes de sécurité, plans d'évacuation.

- ✚ Éclairage des accès et du parking extérieurs commandé par cellule photo électrique.

- ✚ Espaces verts communs engazonnés agrémentés de massifs de plantes ou d'arbustes variés avec arrosage par robinets de puisage au droit de la végétation.

- ✚ Arbustes et haies : hauteur minimum 100/120 cm. Arbres de haute tige : hauteur minimum 250 cm.

- ✚ Un local technique destiné au stockage de matériels et produits d'entretien équipé d'un point d'eau et de portes fermant à clé.

- ✚ Local poubelles équipé d'un point d'eau et d'une évacuation.

- ✚ Local vélos fermant à clé.

ACCES

- ✚ Portail général de la résidence équipé d'un système de déverrouillage avec clé.

- ✚ Ouverture simplifiée : une seule clé permet l'ouverture de l'appartement, de la porte du hall d'entrée de chaque bâtiment, du portillon d'accès à la piscine et du portail d'entrée piéton à la résidence.

PISCINE

- ✚ La résidence dispose d'une piscine liner (épaisseur 150/100^e) de dimension 14 m x 6 m. Bassin d'une profondeur d'environ 1,50 m.

- ✚ Piscine entièrement clôturée par une barrière de protection homologuée prévention des noyades conformément à la loi du 3 janvier 2003 et décret du

07/06/04. Cette barrière de hauteur minimum de 110 cm est bordée d'une haie végétale qui double la barrière sur son coté extérieur à une distance de 110 cm. L'accès à la piscine est sécurisé selon la norme par un portillon, temporisé, à fermeture fixe auquel succèdent un pédiluve et une douche.

- ✚ Selon les cas, pendant la période estivale, piscine chauffée.

- ✚ Bâche à bulle à enroulement électrique et petit matériel d'entretien.

- ✚ Bâche d'hivernage et petit matériel d'entretien.

- ✚ Un local vestiaire, deux douches et deux W.C.

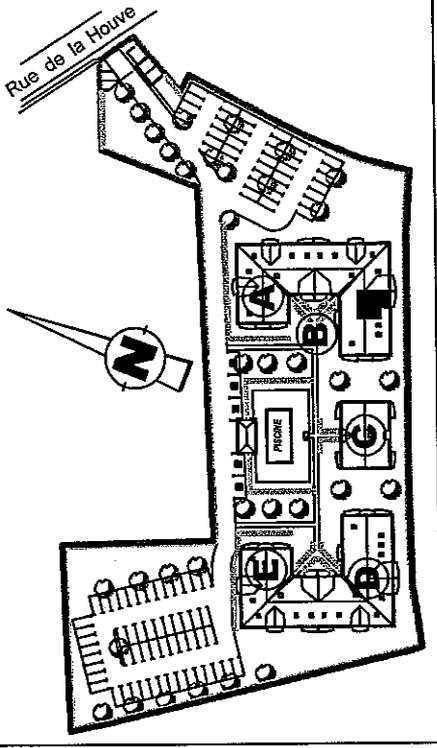
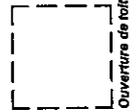
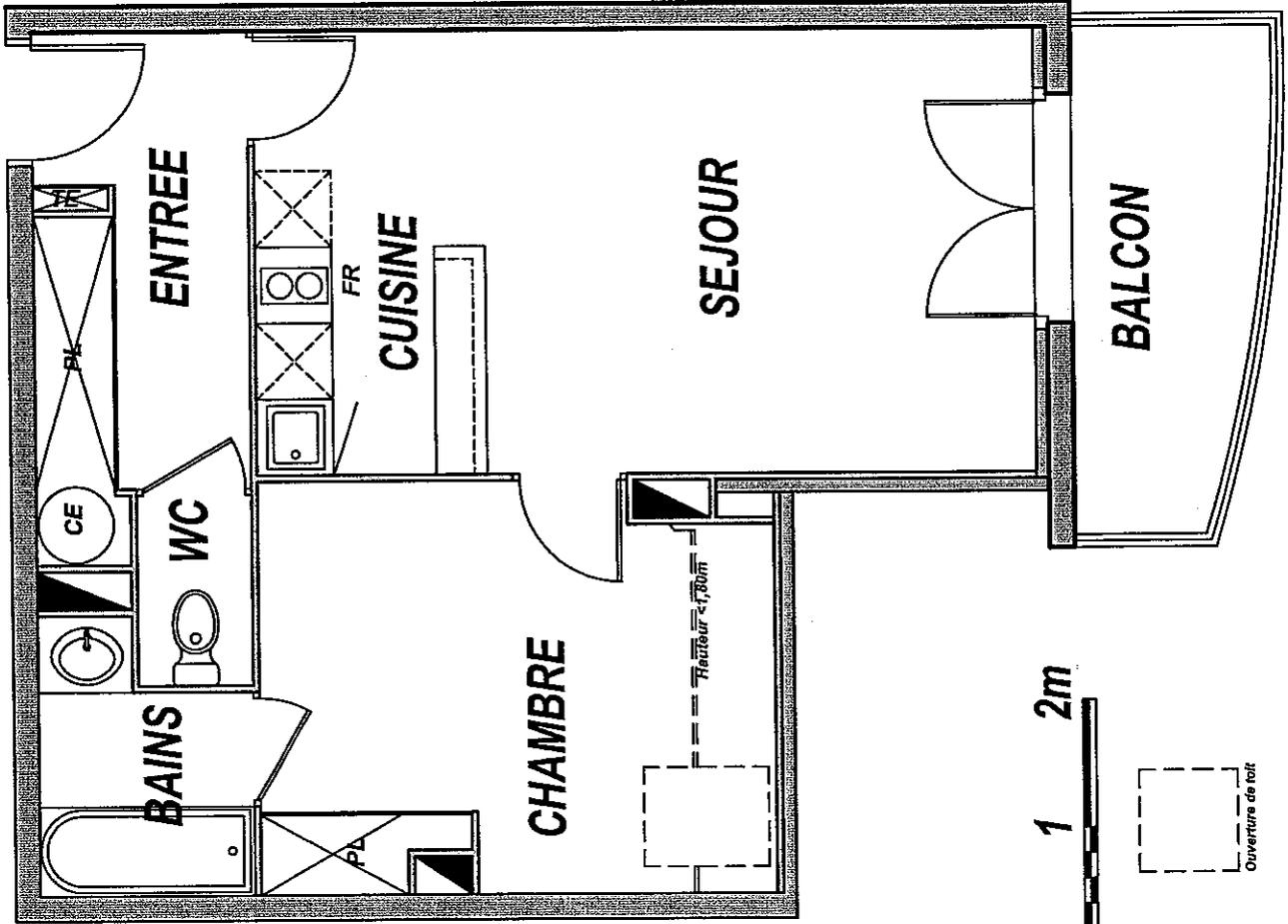
- ✚ Un local technique piscine équipé d'un point d'eau et de portes fermant à clé.

- ✚ Bassin bordé d'une margelle et d'une plage périphérique en dalle antidérapante et équipée d'une poubelle.

Note

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 révélerait une obligation ou une possibilité d'amélioration de fonctionnement.



L'Onée Mosellane

RESIDENCE

Résidence

2 Pièces - n°B22
BÂTIMENT B
 2ème ETAGE

SURFACES HABITABLES		Surf. < 1,80
SEJOUR + CUISINE	21,30 m ²	
CHAMBRE + PL	10,50 m ²	2,00 m ²
ENTREE + PL	6,55 m ²	
BAINS	3,15 m ²	
WC	1,35 m ²	
TOTAL HABITABLE	42,85 m²	
BALCON	6,00 m ²	
TOTAL PONDERE	48,85 m²	
TOTAL < 1,80m		2,00 m²

SCI L'ORÉE MOSELLANE
11, AVENUE PARMENTIER - BP 70117 -
31201 TOULOUSE CEDEX 2

Nous soussignées la SCI L'Orée Mosellane, dont le siège social est 11, avenue Parmentier - BP 70117 - 31201 Toulouse cedex 2, en cours d'immatriculation au RCS de Toulouse, représentée par sa gérante la SAS Omnium Promotion, elle-même représentée par M. Marc PIERRE-ANTOINE, attestons par la présente de façon ferme et définitive que les acquéreurs des logements du programme la Résidence L'Orée Mosellane bénéficieront :

DE LA PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE DOSSIER BANCAIRE

Les frais de dossier bancaire limités à 1% du montant du financement plafonnés à 760 euros. Le remboursement sera effectué par la SCI sur présentation d'un courrier accompagné du justificatif de prélèvement.

ASSURANCE DOMMAGE – OUVRAGE
GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT
GARANTIES BIENNALE ET DECENNALE

La SCI déclare avoir souscrit avant le début de la construction une assurance dommage-ouvrage telle qu'édictée par les articles L.241-1 et suivants du Code des Assurances.

Les lots de la résidence, dès leur réception, bénéficieront des garanties légales et obligatoires des articles 1792 et suivants du Code Civil :

- Garantie de parfait achèvement
- Garantie biennale
- Garantie décennale

SCI L'Orée Mosellane

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

àTOULOUSE.....

le

29...Juillet...2005

