

DOSSIER DE RESERVATION



DOMAINE RIVES DE MARNE
AVENUE DU MARÉCHAL FOCH
CHEMIN DES PÂTIS
QUAI JACQUES PRÉVERT
77100 MEAUX

WJ0003

Réservé à UFG

Nom du réservataire

Numéro du lotCode

Lundi 24 septembre 2007

Le présent document ainsi que les plans sont à compléter en *deux exemplaires*

Groupe UFG
un monde d'alternatives

1. Réservation

Le présent contrat a pour objet de faire conférer, par le réservant, au réservataire la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, les locaux ci-après désignés et tels qu'ils résultent des plans et de la notice descriptive ci-annexés. Si le réservant décide de réaliser son projet de construction, le réservataire déclare accepter la faculté qui lui est conférée de se porter acquéreur des biens ci-après désignés, le moment venu.

Le présent contrat est régi par les dispositions de la Loi n°67-03 du 3.01.1967 modifiée (articles L261-1 à L 261-22 du Code de la Construction et de l'Habitation) et du décret d'application n°67-1166 du 22.12.1967 (articles R 261-1 à R 261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation). Copropriété : l'acquisition de tout bien désigné ci-dessous dans un immeuble de cet ensemble immobilier sera régi par la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 relative à la copropriété des immeubles bâtis. Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront établis suivant acte à recevoir par Notaire.

2. Délai prévu pour la conclusion de la vente et la livraison de l'immeuble

Le Réservant mènera les travaux de telle manière qu'il puisse livrer achevés les biens objets des présentes au plus tard dans le délai prévu aux conditions particulières.

Ce délai sera majoré en cas de survenance de causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- Les intempéries qui auront fait l'objet d'un certificat du Maître d'œuvre chargé de l'exécution des travaux,
- La grève (qu'elle soit générale, particulière à la profession du bâtiment, aux fournisseurs de cette opération ou à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),
- Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux, les vols et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes,
- La cessation des paiements, la mise en redressement ou la liquidation judiciaire, l'abandon du chantier des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, ou d'un prestataire de services,
- Les accidents professionnels, la découverte d'anomalies dans le sous-sol (telle que présence d'eau, nature du terrain, découverte de vestiges archéologiques, présence de pollution et plus généralement tous éléments dans le sous-sol

susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour la réalisation),

- Les injonctions administratives ou judiciaires d'interrompre ou de limiter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Réservant),
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires (EDF GDF, compagnie des eaux...),
- Les retards du réservataire dans le paiement des appels de fonds de son logement et (ou) dans le paiement des travaux modificatifs demandés.

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des locaux sera différée d'un temps égal à celui-ci pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux. Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le réservant au réservataire par une lettre du Maître d'œuvre.

La réitération par acte authentique devra intervenir dans les 30 jours au plus tôt et au plus tard dans les 45 jours de la notification du projet de VEFA réalisée par le Notaire chargé de l'opération.

3. Prix de vente

La vente sera conclue au prix défini aux Conditions particulières : Ce prix s'entend TTC au taux en vigueur. Toutefois, en cas d'augmentation ou de diminution du taux de la TVA, actuellement en vigueur, le prix indiqué sera majoré ou minoré de cette augmentation ou de cette diminution. Ce prix de base ne tient pas compte des frais d'acte de vente notariés, des frais de publicité foncière, de l'établissement de l'Etat Descriptif de Division, du règlement de copropriété et des frais de prêts éventuels sollicités pour le réservataire. Celui-ci est ferme pour les contrats de réservation devenus définitifs avant le 30 septembre 2008 : passé ce délai, si la vente n'a pas été régularisée du fait de l'acquéreur, le prix sera majoré de 70 % de la variation du BTO1 entre la date de signature du contrat de réservation et la date de signature de l'acte authentique.

4. Constitution d'un dépôt de garantie

4-1 Ce dépôt de garantie sera régi par les articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement rapportés pour satisfaire aux prescriptions de l'article R 261-27 dudit code :

« 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 de garantie 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 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'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- e)** si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat, présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 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 de restitution, le remboursement intervient

dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande».

4-2 En application de l'article R 261-28 du Code de la Construction, le dépôt de garantie est fixé à 5% du prix de vente prévisionnel. Toutefois, en accord avec le Réservant, le Réservataire effectue ce jour un versement partiel d'un montant fixé aux conditions particulières ci-après. Le complément du dépôt de garantie devra être versé au plus tard au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Par ailleurs, le Réservataire s'engage irrévocablement à verser à première demande du Réservant et sans formalités, le complément de dépôt de garantie qui deviendra exigible en totalité dans les cas suivants :

a) si dans un délai de 45 jours à compter de ce jour, le Réservataire n'a pas satisfait aux obligations énoncées au paragraphe 13 ci-dessous ;

b) si le Réservataire n'a pas réitéré par acte authentique dans un délai de 6 semaines de la notification du projet d'acte de VEFA, conformément aux dispositions au paragraphe 6-2 ci-dessous.

Si le Réservataire n'a pas satisfait à ses obligations, le Réservant aura la faculté de prononcer la caducité du présent contrat, sans préjudicier aux voies de recours qu'il pourra mettre en œuvre pour obtenir le règlement de la totalité du dépôt de garantie.

c) Le dépôt de garantie s'imputera sur le prix de la vente si celle-ci se réalise ;

d) Le dépôt de garantie sera intégralement remboursé sans indemnité au Réservataire, dans les trois mois de sa demande, dans le cas prévu à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation et notamment si le (ou les) prêt(s) mentionné(s) aux Conditions particulières n'a (n'ont) pu être obtenu(s) par le Réservataire, indépendamment de sa volonté et diligence, dans le délai imparti pour signer l'acte notarié de vente. Il est précisé qu'un prêt est réputé obtenu dès qu'une offre est remise au Réservataire ou reçue par lui.

Le Réservant s'oblige à restituer le dépôt de garantie, sans retenue ni pénalité, dans l'hypothèse où il notifierait au Réservataire, conformément aux Conditions particulières, son intention de ne pas réaliser l'opération immobilière projetée (et sans que ceci puisse entraîner une quelconque demande d'indemnité de part et d'autre).

e) Le dépôt de garantie sera acquis au Réservant si pour des raisons qui lui sont propres, le Réservataire

ne donne pas suite à sa réservation, ou si dans le délai imparti au paragraphe 2 ci-dessus, le Réservataire ne signe pas l'acte de vente authentique accompagné du paiement de la partie du prix payable au comptant et des frais et honoraires de l'acte, pour une raison autre que celles indiquées ci-dessus.

5. Paiement du prix

Le prix sera payable suivant les quotités qui sont indiquées aux Conditions particulières. Ces fractions du prix devront être honorées dans les 15 jours de leur exigibilité sous peine de versement d'une indemnité de retard de 1 % par mois et de voir exercer, conformément à l'acte authentique de vente, le privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire. Pour les Réservataires résidants dans les DOM-TOM, le délai ci-dessus stipulé est augmenté de 15 jours.

6. Modalités d'exercice du droit de préférence du Réservataire - Réalisation de la vente

6-1 Le Réservant notifiera au Réservataire ou fera notifier par son notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'offre de vente. En effet, aux termes de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduit pour satisfaire aux prescriptions de l'article R 261-27 dudit code, «le Réservant doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois avant la date de signature de cet acte». Cette notification vaudra engagement par le réservant de réaliser son projet de construction.

6-2 L'acte authentique devra être reçu par le notaire du Réservant avec lequel le Réservataire devra convenir directement d'un rendez-vous de signature, lequel rendez-vous fera l'objet d'une confirmation écrite de la part du Notaire du Réservant. La réservation sera résiliée si elle n'est pas régularisée dans un délai de 45 jours calendaires après la réception du projet d'acte de vente par le Réservataire. L'absence du Réservataire ou de son Représentant ou Mandataire, au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte et après une sommation par huissier d'avoir à comparaître dans les 15 jours, restée infructueuse, la présentation d'un procès-verbal de défaut à la banque ou au Notaire dépositaire chez lequel le dépôt de garantie ci-dessus prévu, est versé, suffira pour débloquent ledit dépôt en faveur du Réservant.

6-3 Le contrat de vente notarié ne devra pas comporter de conditions suspensives expresses ou

implicites. A cet effet, les prêts dont il sera fait mention dans l'acte de vente devront avoir été régulièrement contractés au regard de la loi n° 79-596 du 13.07.1979 relative à la protection des acquéreurs ou emprunteurs dans le domaine immobilier et de la loi n° 89-1010 du 31.12.1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles ; Ils devront également avoir été constatés en la forme authentique lorsque la réalisation du prêt aura été subordonnée à l'inscription préalable d'une sûreté réelle.

6-4 Au cas où le Réservant déciderait de ne pas réaliser son projet de construction et quelle que soit la cause, le montant du dépôt de garantie serait restitué au Réservataire sans que celui-ci ne puisse prétendre à une quelconque indemnité du Réservant et le présent contrat se trouvera de ce seul fait purement et simplement résilié sans formalités particulières.

7. Conditions du présent contrat et de la vente subséquente

7-1 Le Réservataire :

- deviendra propriétaire le jour de la signature de l'acte de vente ; il aura jouissance à l'achèvement de la construction après paiement complet des sommes dues ;
- se conformera au règlement de copropriété ;
- acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus ainsi que tous les impôts, taxes et contributions.

7-2 Les dispositions de la loi n° 78-12 du 04.01.1978 (J.O. 5/01/1978) relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction seront applicables, la vente devant être consentie par la personne ayant fait construire l'immeuble.

7-3 Le Réservant fournira au Réservataire une garantie d'achèvement conforme à l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation

7-4 Le Réservant garantira au réservataire le paiement des loyers et des charges locatives des lots acquis, tels que déterminés par FONCIA, ainsi que les honoraires de la 1^{re} mise en location, et ce à compter du 8^e jour suivant la date de livraison pour une période maximum de 3 mois. Cette obligation cessera dès la prise d'effet du 1^{er} bail, et dans tous les cas, au plus tard, à l'expiration dudit délai de 3 mois.

A cette fin, le Réservataire donne d'ores et déjà mandat à Foncia de rechercher des personnes en vue de la 1^{re} mise en location des biens objet des présentes sur la base du loyer indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES ci-après.

Le Réservataire ne bénéficiera de cette garantie locative qu'à la triple condition suivante :

- Régularisation de l'acte authentique au plus tard 30 jours préalablement à la livraison
- Règlement de la totalité du prix et de ses éventuels accessoires le jour de la livraison (1^{re} convocation)
- Souscription du mandat de gestion FONCIA avant la livraison.

A défaut, la garantie locative ne s'appliquera pas.

Dans l'hypothèse où le réservataire renoncerait au bénéfice de cette garantie locative, il devra en faire la demande par lettre recommandée avec accusé de réception au réservant, au plus tard un mois avant la date de livraison.

8. Remise des documents

Il sera adressé au Réservataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un exemplaire du présent contrat en vue de lui permettre d'exercer la faculté de rétractation résultant des dispositions de la Loi n° 89-1010 du 31.12.1989 dont le texte est reproduit ci-dessous. A ce contrat sera joint un descriptif technique conforme à l'article 18 du décret n° 67-1166 du 22.12.67 (arrêté du 10 mai 1968 - J. O. du 29 juin 1968 - Equipement et logement) contenant des indications sur les équipements collectifs et la qualité des matériaux et un plan décrivant le bien vendu.

Les prestations prévues au descriptif technique pourront être, notamment pour des raisons techniques ou de fabrication, remplacées par le Réservant, par des prestations similaires. Les différences inférieures ou égales à 5 % par rapport aux surfaces totales habitables exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

Si la différence de surface entre la surface réelle totale habitable des lots vendus et la surface exprimée par les plans, est supérieure ou égale à 5 % par rapport aux surfaces totales habitables exprimées par les plans, le Réservant devrait supporter une diminution du prix de vente, égale au prix de vente TTC du mètre carré des biens vendus (hors parking), multiplié par la différence constatée entre la surface totale habitable figurant sur les plans minorée des

5 % de tolérance et la surface réelle mesurée.

9. Rétractation de la vente

Conformément à l'article L 271-1 du code de la construction, le présent contrat préliminaire de vente en état futur d'achèvement ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de sept jours à compter de la réception de l'acte par le Réservataire adressé sous pli recommandé avec demande d'avis de réception par le Réservant.

Le Réservataire, non professionnel, a la faculté pendant ce délai de sept jours de se rétracter. Cette faculté de rétractation peut être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il est rappelé que ce délai ne s'applique pas chaque fois que la loi donne à l'acquéreur un délai plus long pour exercer cette faculté.

Cette rétractation du Réservataire devra être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à : UFG Partenaires, 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris, Mandataire du Réservant.

10. Faculté de substitution

Le Réservant aura la faculté de se substituer dans le bénéfice du présent contrat de réservation toute personne morale de son choix. Dans ce cas, le substituant resterait garant et solidaire de son substitué vis-à-vis du Réservataire.

11. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection du domicile en leur siège ou au domicile sus-indiqué.

12. Faculté de renonciation

Nous reproduisons ci-après les articles L 121-23 et suivants du code de la consommation (reprise de la loi n° 72-1137 du 22 décembre 1972).

«ARTICLE 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 :

- noms du fournisseur et du démarcheur, adresse du fournisseur,
- adresse du lieu de conclusion du contrat,
- désignation précise de la nature et des caractéristiques des marchandises ou objets offerts ou des services proposés,

• conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des marchandises ou objets, ou d'exécution de la prestation de services,

• 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 d'effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L 313-1,

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

« ARTICLE 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 pris en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

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

« ARTICLE 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 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.

« ARTICLE 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 [...]».

13. Financement du Réservataire

a) En cas de non recours à un prêt

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 16 de la loi du 13 Juillet 1979, le Réservataire déclare qu'en cas de réalisation de l'acquisition des biens désignés aux Conditions Particulières, le prix en sera

payé sans qu'il ait recours à un prêt, ce qu'il confirme par la mention manuscrite apposée dans les Conditions Particulières.

b) En cas de recours à un prêt

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 16 de la loi du 13 Juillet 1979, le Réserveataire déclare qu'en cas de réalisation de la vente, le prix sera payé au moyen d'un ou plusieurs prêts régis notamment par le Chapitre 1er de la loi 79-596 du 13 juillet 1979, de sorte que le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention, suivant les modalités ci-dessous, du ou des prêts dont les montants, durées et taux sont indiqués aux Conditions Particulières.

Obligations du Réserveataire :

Le Réserveataire s'oblige :

- à déposer une demande de prêt répondant aux caractéristiques stipulées aux Conditions Particulières, dans les 15 jours du présent acte, et à poursuivre les démarches nécessaires à la bonne fin de cette demande.
- à tenir informé le Réserveant ou le notaire de l'opération, de la réception de toute offre ou refus de prêt dans un délai de 8 jours à compter de leur réception.
- à obtenir des offres de prêts dans un délai de 45 jours décomptés de ce jour.

Conséquences de la réalisation ou de la non réalisation de la condition suspensive d'octroi de prêt :

Pour réaliser cette condition suspensive, le Réserveant et le Réserveataire conviennent que les prêts auxquels le Réserveataire fera appel seront réputés «obtenus» dès la réception par celui-ci d'une ou plusieurs offres de prêts de l'établissement prêteur de son choix ou de tout établissement qui serait susceptible d'accorder un crédit répondant aux caractéristiques stipulées dans les Conditions Particulières ou correspondant aux conditions suivantes :

- s'élever au montant déterminé aux Conditions Particulières,
- être productif d'intérêts à un taux nominal ne pouvant excéder 9 %, Assurance Décès - Invalidité non comprise,
- être amortissable sur une durée ne pouvant être inférieure à 15 ans.

En cas d'obtention du ou des prêts sollicités, la réalisation de la condition suspensive résultera de la notification au Réserveant ou au notaire de l'opération, de l'offre de prêt acceptée. Le dépôt de garantie demeurera alors acquis au Réserveant.

Dans le cas où le Réserveataire se verrait refuser le ou les prêts sollicités, il devra en justifier au Réserveant par lettre émanant du ou des organismes prêteurs établissant le refus de ce dernier, au plus tard dans les 15 jours du refus. Les présentes seront alors considérées comme caduques, et le dépôt de garantie sera restitué au Réserveataire.

Dans le cas où le Réserveataire n'aurait pas satisfait à ses obligations en vue de l'obtention du ou des prêts, le présent contrat sera résolu de plein droit si bon semble au Réserveant et le dépôt de garantie lui demeurera acquis.

Conditions particulières

Réservant

S.A.S. SOGEPROM HABITAT

Siège : Immeuble « Ellipse » - 41, avenue Gambetta
- 92928 PARIS LA DEFENSE Cedex

Capital 40 000 € / RCS de Nanterre n° 444 562 029

Représentée par M. Jacques FAVILLIER, agissant en
vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la
dite société.

Références de l'opération immobilière

Domaine Rives de Marne

**Avenue du Maréchal Foch - Chemin des Pâtis
Quai Jacques Prévert - 77100 MEAUX**

Comprenant 149 logements et 161 parkings
N° du permis de démolir : PD N° 077.284.06.60.21 -
Délivré le 9 février 2007 par la Mairie de MEAUX
N° du permis de construire : PC N° 077.284.06.10.96
Délivré le 18 janvier 2007 par la Mairie de MEAUX
Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2009

Notaire

Notaire de l'opération : Etude THIBIERGE
9, rue d'Astorg 75008 PARIS
Tel : 01 40 17 87 37 - Fax : 01 42 66 54 29

Réservataire

Etat Civil : ☐ marié ☐ célibataire ☐ divorcé ☐ veuf ☐ pacsé

Téléphone domicile :
(mention obligatoire)

Téléphone professionnel :

Téléphone portable :

Téléphone joignable en journée :

Email :

☐ M. ☐ Mme ☐ Mlle ☐ Autre

Nom

Nom de jeune fille

Prénoms

Né le à

N° Rue

Code postal Ville

Conjoint* ou représentant légal (ou co-réservataire)

☐ M. ☐ Mme ☐ Mlle ☐ Autre

Nom

Nom de jeune fille

Prénoms

Né le à

N° Rue

Code postal Ville

Date et lieu de mariage à

Régime matrimonial adopté

Contrat reçu par maître

Le Modifié le

*A compléter même en cas de séparation de corps

Paraphe

DOMAINE RIVES DE MARNE

Conditions particulières

Réservation programme « Domaine Rives de Marne »

Appartement type :

☐ studio

☐ 2 pièces

☐ 3 pièces

N° appartement

étage n°

parking extérieur n°

niveau

Prix ferme et définitif de la réservation

Appartement (1) :€

Parking extérieur (2) :€

Total (1+2) :€

Soit en toutes lettres :

Echéancier prévisionnel des appels de fonds (1)

762 € à la réservation	-
30 %* à la signature de l'acte authentique	Novembre 2007
35 % à l'achèvement des fondations	Novembre 2007
65 % à l'achèvement des fondations + 2 mois	Décembre 2007
70 % à la mise hors d'eau	Mai 2008
90 % à la mise hors d'eau + 2 mois	Juillet 2008
95 % à l'achèvement des travaux	Juin 2009
100 % à la remise des clés	3 ^e trimestre 2009**

(1) Ces dates sont données à titre indicatif et sont susceptibles de varier en fonction de l'avancement du chantier. Il est précisé que le jour de la signature de l'acte notarié, le paiement des appels de fonds correspondant au stade des travaux exécutés est immédiatement exigible et payable à la comptabilité du notaire.

* Déduction faite des 762 €

** La date de livraison pourra être repoussée en cas de survenance de causes légitimes de prorogations telles que les intempéries, la grève, le redressement ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux (se référer à l'article 2 du contrat de réservation). Il ne pourra donc être réclamé d'indemnités si la livraison est repoussée pour l'une des raisons évoquées.

Nature de l'investissement

☐ Investissement locatif

(cocher la case selon le choix)

☐ Accession à la propriété

☐ Loyer libre parking compris

(colonne 1)

☐ Loyer Borloo* parking compris

(colonne 2)

☐ Loyer Robien recentré * (colonne 3)

☐ Loyer Borloo* + parking libre

(colonne 4)

(voir grille des loyers ci-après et cocher la case selon le choix)

* Ces informations sont données en l'état actuel de la réglementation et de la fiscalité.

Crédit(s) A REMPLIR EN CAS DE PRÊT

Mention importante à compléter si vous désirez bénéficier d'une condition suspensive de financement

Etablissement prêteur

N° Rue

Code postal Ville

Tél Nom de l'interlocuteur

Montant € (non supérieur au prix d'acquisition) Durée ans

Mentions manuscrites en cas de non-recours à un prêt

Mention manuscrite à reproduire par chaque bénéficiaire : « Je soussigné M. déclare vouloir effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt, et ne pourrais me prévaloir de la condition suspensive de son obtention, prévue par la loi du 13 juillet 1979 ».

Fait à, le

Dépôt de garantie

Dépositaire :

Etude THIBIERGE - 9, rue d'Astorg 75008 PARIS

Montant total (1) : €

Montant du versement partiel (2) : 762 €

Montant du complément (3) : €

Tiré sur

(1) : Montant total = 5 % du montant total du prix d'acquisition - (2) : Montant du versement partiel
(3) : Montant du complément à verser le jour de la signature de l'acte authentique, soit : (1)-(2)

S.A.S. SOGEPROM HABITAT

Signature précédée de la mention manuscrite « bon pour accord »

Le réservataire

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour accord »

Grille prévisionnelle des loyers libres, Borloo* et Robien recentré* Affectation des parkings

> Réalisée à partir du descriptif technique et des plans joints

> Servant de base aux garanties locatives et d'occupation (contrat FONCIA**)

** si souscription - Document non contractuel – Valeurs septembre 2007

CARACTERISTIQUES										LOYERS LIBRES	LOYERS BORLOO* 11,37 €		LOYERS ROBIE RECENTRE* 14,21 €
N° apt	Bâtiment	Etage	Type	Surface m2 habitable	Balcon, Cellier en m2	Terrasse en m2	Jardin en m2	N° parking extérieur	Niveau	Loyer libre / mois Pk compris (1)	Loyer Borloo* / mois Pk compris (2)	Loyer Borloo* + Loyer Libre parking (4)	Loyer Robien recentré* / mois Pk compris (3)
001	A	RDC	T2	41,26 m2		5,78 m2	6,50 m2	2	RDC	490	490		490
002	A	RDC	T3	57,25 m2		5,70 m2	46,25 m2	35	RDC	650	650		650
003	A	RDC	T2	42,15 m2		5,94 m2	34,35 m2	3	RDC	480	480		480
004	A	RDC	T2	37,27 m2				4	RDC	445	423	443	445
005	A	RDC	T2	36,85 m2				5	RDC	445	418	438	445
006	A	RDC	T3	52,79 m2				36	RDC	580	580		580
007	A	RDC	T2	35,99 m2				6	RDC	455	409	429	455
008	A	RDC	T2	43,26 m2		2,63 m2	7,05 m2	7	RDC	510	506		510
101	A	1	T2	41,26 m2	5,70 m2			8	RDC	515	501		515
102	A	1	T3	57,25 m2	5,70 m2			37	RDC	655	655		655
103	A	1	T2	42,15 m2				9	RDC	510	479	499	510
104	A	1	T2	37,27 m2				10	RDC	480	423	443	480
105	A	1	T2	36,85 m2				11	RDC	480	418	438	480
106	A	1	T2	37,50 m2				12	RDC	490	426	446	490
107	A	1	T3	58,92 m2		2,65 m2		38	RDC	670	670		670
108	A	1	T2	36,85 m2				13	RDC	490	418	438	490
109	A	1	T2	36,93 m2				14	RDC	490	419	439	490
110	A	1	T3	59,75 m2				39	RDC	670	670		670
111	A	1	T3	58,18 m2	3,20 m2			40	RDC	690	679		690
112	A	1	T2	36,47 m2	3,20 m2			15	RDC	500	432	452	500
113	A	1	T2	43,74 m2	2,40 m2			16	RDC	540	510	530	540
201	A	2	T2	41,26 m2	5,70 m2			17	RDC	530	501	521	530
202	A	2	T3	57,25 m2	5,70 m2			41	RDC	665	665		665
203	A	2	T2	42,15 m2				18	RDC	525	479	499	525
204	A	2	T2	37,27 m2	2,60 m2			19	RDC	500	438	458	500
205	A	2	T2	36,85 m2				20	RDC	500	418	438	500
206	A	2	T2	37,50 m2				21	RDC	510	426	446	510
207	A	2	T3	58,92 m2	3,07 m2			42	RDC	680	680		680
208	A	2	T2	36,85 m2				22	RDC	500	418	438	500
209	A	2	T2	36,93 m2				23	RDC	500	419	439	500
210	A	2	T3	59,75 m2				43	RDC	680	679		680
211	A	2	T3	58,18 m2	3,20 m2			44	RDC	700	679	699	700
212	A	2	T2	36,47 m2	3,20 m2			24	RDC	510	432	452	510
213	A	2	T2	43,74 m2	2,40 m2			25	RDC	550	510	530	550
301	A	3	T2	44,42 m2	13,93 m2			26	RDC	560	560		560
302	A	3	T2	42,10 m2	12,84 m2			27	RDC	545	545		545
303	A	3	T2	40,18 m2				32	RDC	495	456	476	495
304	A	3	T2	40,78 m2	2,64 m2			33	RDC	510	478	498	510
305	A	3	T3	53,34 m2				45	RDC	620	606		620
306	A	3	T3	69,18 m2	3,07 m2			46	RDC	720	720		720
307	A	3	T2	40,47 m2				34	RDC	510	460	480	510
310	A	3	T1	27,32 m2	3,66 m2			49	RDC	380	331	351	380

(1), (2) et (3) Loyers hors charges, parking compris

(4) Valeur du loyer libre du parking : 20 €

* Ces informations sont données en l'état actuel de la réglementation et de la fiscalité.

☐ **PROTECTION REVENTE*** ☐ **PROTECTION INVESTISSEMENT***

Conditions générales et certificat d'assurance au contrat groupe n°5 004 820

> Souscripteur : UFG

> Assuré(s) : désigné(s) dans les conditions particulières « Bénéficiaire »

> Adresse du bien immobilier faisant l'objet de l'assurance : les biens désignés dans les conditions particulières

Définitions

Souscripteur : 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) : Le (ou les) personne(s) dont le nom est mentionné au certificat d'assurance.

Bénéficiaire(s) : Le (ou les) Assuré(s). 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 et 3e catégories 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 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.

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.

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

Habitation principale : L'habitation faisant l'objet de la présente assurance et destinée exclusivement au logement habituel des Assurés.

Divorce : 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.

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 est destinée exclusivement à la location, documentée par l'existence d'un bail.

Objet de la garantie

Le présent contrat garantit à l'Assuré ou à ses Bénéficiaires, 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 Événements 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 Principale 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 ancien avec des travaux prévus dans l'of-fre 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 3 % du montant de la transaction.

Effet et durée de la garantie

Le présent contrat prend effet à la date du procès verbal de réception des travaux pour les acquisitions neuves ou de l'acte notarié pour les autres biens immobiliers.

La garantie est acquise pour une durée ferme de :

> **cinq ans** pour les Assurés ayant acquis une Habitation Principale,

> **neuf ans** pour les Assurés ayant acquis un Investissement locatif,

à compter de cette date, sans renouvellement possible. Elle cesse à la date de revente du bien immobilier, qu'il y ait eu ou non, indemnisation de ACE European Group Limited

La garantie est acquise sous réserve :

> 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 :

Pour les Assurés ayant acquis une habitation principale

> l'Invalidité Permanente Totale de l'Assuré à la suite d'un accident

> le décès de l'Assuré à la suite d'un accident

- > la mutation professionnelle de l'Assuré
- > le licenciement de l'Assuré tel que défini à l'article L. 351.1 et suivants du Code du Travail
- > le divorce de l'Assuré
- > le 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
- > la liquidation judiciaire de l'entreprise de l'Assuré telle que prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985.

Pour les Assurés ayant effectué un investissement locatif ou pour leurs locataires :

- > l'Invalidité Permanente Totale de l'Assuré à la suite d'un accident
- > le décès de l'Assuré à la suite d'un accident
- > le licenciement tel que défini à l'article L. 351.1 du Code du Travail
- > le 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
- > la liquidation judiciaire de l'entreprise de l'Assuré telle que prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985
- > la réintégration fiscale.

Conventions

Il est agréé et convenu que :

> **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 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 signature des actes notariés ou du procès verbal de réception des travaux,

> **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 du 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 divorce pour l'acquisition d'un bien à usage d'habitation principale exclusivement, 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 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,

> 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 réintégration dans la limite de garantie étant précisé que l'indemnité s'impute sur le capital garantie

> l'Assureur se réserve le droit de participer à la négociation de la revente du bien faisant l'objet de la garanti.

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

Age 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 propre 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 du 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,

- la pratique de sports en qualité de sportif professionnel, y compris les entraînements,

- 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.

Exclusions propre 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.

Exclusions communes

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

> L'assurance des résidences secondaires est sans effet.

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.

Déclaration de sinistre

L'Assuré ou le Bénéficiaire doit déclarer l'événement Générateur à l'Assureur dans les

5 jours ouvrés qui suivent la date à laquelle il est connu, ou, en cas d'empêchement, dès qu'il en a connaissance.

Le dossier de déclaration comprendra : Les justificatifs du prix d'achat et la date 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 de la garantie 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 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 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 divorce,** pour les Assurés ayant acquis une habitation principale, une copie certifiée de la décision judiciaire définitive ayant prononcé le Divorce.

> **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,** pour les assurés ayant effectué un investissement locatif, 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.

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) Assuré(s) 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 European Group Limited souhaite vous préciser quels sont les différents moyens d'information dont vous disposez concernant votre contrat d'assurance.

Vous pouvez appeler ACE European Group Limited au 01 55 91 45 45. En précisant le numéro du contrat, vous serez mis en relation avec une personne apte à répondre à votre demande.

En cas de désaccord, écrivez à la Direction Clientèle de ACE European Group Limited -

Le Colisée - 8, avenue de l'Arche - 92419 Courbevoie Cedex, qui étudiera votre dossier et vous répondra dans les meilleurs délais.

Si la réponse de ACE European Group Limited ne vous convenait pas, ACE European Group Limited vous mettra en relation avec le médiateur des Assurances.

L'autorité en charge du contrôle des opérations de ACE European Group Limited. est Financial Services Authority - 25 The North Colonnade, Canary Wharf, Londres Royaume Uni.

Montant maximum de la perte financière garantie :
20 % du prix d'achat y compris frais de notaire
avec un maximum de 23 000 €

Nom et adresse du notaire chargé de l'opération : désigné(s) dans les conditions particulières.

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.

> 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".

> Le(s) Acheteur(s) d'une habitation principale déclarer(nt) ne pas être en instance de divorce ni de séparation judiciaire de corps et de bien.

> 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 indemnités.

IMPORTANT :

> **Effet de la garantie :** le présent contrat prend effet à la date du procès verbal de réception des travaux pour les acquisitions neuves ou de l'acte notarié pour les autres biens pour une durée ferme de cinq années consécutives pour une habitation principale et pour une durée ferme de neuf années consécutives pour une habitation à usage locatif.

> **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.

> Disposition CNIL :

« Je soussigné(e)....., conformément aux dispositions de l'article 26 alinéa 1 de la Loi du 6 janvier 1978 "Informatique et liberté", m'oppose à toute mise à disposition de mes coordonnées par ACE. »

Signature

Fait à....., le.....

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

Signatures précédées de la mention manuscrite "lu et approuvé, bon pour accord"

Acheteur 1

Acheteur 2

Compagnie

J. myr-



ACE European Group Limited

S.A. au capital de 148 736 000 £

Autorité de contrôle : Financial Services Authority – 25 The North Colonnade, Canary Wharf, Londres Royaume Uni

DIRECTION GENERALE POUR LA FRANCE : 8, AVENUE DE L'ARCHE - 92419 COURBEVOIE CEDEX

RC. 325 743 904 NANTERRE B - N° D'IDENTIFICATION 325 743 904 00139 - APE 660E

DOMAINE RIVES DE MARNE

PREAMBULE

Les prestations, produits ou marques décrites dans la présente notice descriptive, sont donnés à titre indicatif et de référence, ils seront remplacés le cas échéant par des produits de qualité équivalente. En conséquence, et sans que cela soit pour autant spécifié systématiquement, chaque produit cité sera prévu : « ou similaire ».

L'ensemble des prestations doit permettre d'assurer la conformité à la demande du Label VIVRELEC.

Sont considérées comme pièces principales : séjour, salle à manger, chambres

et pièces de services : cuisine, WC, salles de bains et salles d'eau.

Notice descriptive prévue par l'article R.261-13 du CCH et conforme à l'annexe de l'arrêté du 10 mai 1968.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. Infrastructure

1.1.1. Fouilles

Terrassements en pleine masse et évacuation des matériaux excédentaires.

1.1.2. Fondations

Suivant préconisations du rapport du bureau d'études de sols.

Dalle portée à rez-de-chaussée en béton armé suivant rapport de sols.

1.2. Murs et ossature

1.2.1. Murs du sous-sol

1.2.1.1. Murs périphériques

Sans objet

1.2.1.2. Murs de refends

Sans objet

1.2.2. Murs de façades (aux divers niveaux)

Murs en maçonnerie de parpaings de 0,20 m d'épaisseur ou mur en béton épaisseur 16 cm.

Parement en : enduit mono couche avec façon de joint (coloris au choix de l'architecte),

Modénatures de façades en béton peint selon choix de l'architecte.

Isolation des murs en contact avec l'extérieur par un doublage.

1.2.3. Murs pignons

Murs de constitution identique à 1.2.2.

1.2.4. Murs mitoyens

Sans objet.

1.2.5. Murs extérieurs divers (loggias – séchoirs)

Murs de constitution identique à 1.2.2.

1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Murs en béton banché armé de 0,16 m épaisseur minimum.

1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs

Murs en béton banché armé d'épaisseur conforme aux spécifications de la réglementation acoustique en vigueur (NRA) 0,18 m épaisseur minimum.

1.3. Planchers

1.3.1. Planchers sur étage courant

Plancher en béton armé, épaisseur 0,20 m minimum.

1.3.2. Planchers sous terrasses

Plancher en béton armé recevant le complexe d'étanchéité et l'isolation.

1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés

Plancher en béton armé d° étage courant.

1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Plancher d° étage courant avec isolation thermique en sous-face.

1.3.5. Rampe d'accès au sous-sol

Sans objet.

1.4. Cloisons de distribution

1.4.1. Entre pièces principales

En panneaux composites de plaques de plâtre et âme alvéolaire, type PLACOPAN, épaisseur 50 mm.

1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service

En panneaux composites de plaques de plâtre et âme alvéolaire, type PLACOPAN, épaisseur 50 mm. Avec traitement hydrofuge sur cloisons au droit de la baignoire et du receveur de douche.

1.5. Escaliers (en parties communes)

1.5.1. Escaliers

En béton préfabriqué ou coulé en place, à noyau central.

1.5.2. Escaliers de secours

En béton préfabriqué ou coulé en place, à noyau central.

1.6. Conduits de fumée et de ventilation

1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Sans objet.

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

En gaine béton préfabriqué ou maçonnerie suivant réglementation.

1.6.3. Conduits d'air frais

d° ci-dessus.

1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie

Sans objet.

1.6.5. Ventilation haute de chaufferie

Sans objet.

1.6.6. Conduits de ventilation des locaux commerciaux

Sans objet.

1.7. Chutes et grosses canalisations

1.7.1. Chutes d'eaux pluviales

En tuyaux PVC avec tampons de dégorgeement en pied de chute.

Isolation acoustique pour dévoiement dans les parties privatives.

Descentes en PVC à l'extérieur ou barbacanes.

1.7.2. Chutes d'eaux usées

En tuyaux PVC avec tampons de dégorgeement en pied de chute et aux changements de parcours horizontaux.

Isolation acoustique pour dévoiement dans les parties privatives.

Ventilations de chute en tuyaux PVC.

1.7.3. Canalisations en rez-de-chaussée

En tuyaux PVC avec tampons de visite et de dégorgeement.

1.7.4. Branchements aux égouts

Sur égouts EU et EP du réseau public en tuyau PVC renforcé ou suivant prescriptions des Services Techniques de la Ville.

1.8. Toitures

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

Tuiles béton selon plans architecte.

Zinc prépatiné ou ardoises selon plan architecte.

Rampant de toiture en plaque de placoplâtre et isolation laine de verre et CTBH suivant nécessité acoustique.

1.8.2. Etanchéité et accessoires

En bitume élastomère sur pare-vapeur et isolation thermique, protection par :

- dalles de béton préfabriquées avec gravillons lavés en surface, pour les terrasses accessibles en étage.

Les parties d'étanchéité au-dessus des locaux non chauffés ne comporteront pas d'isolation thermique.

Au Rdc, les dalles en béton préfabriquées avec gravillons lavés en surface seront posées sur grave ciment.

1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

En béton ou maçonnerie d'éléments préfabriqués et enduit, ou conduit type Poujoulat en tôle ou similaire, revêtu de peinture pliolite.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. Sols et plinthes

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

Séjour, entrée :

- Parquet stratifié flottant BERRY FLOOR série REGENCY ou équivalent (plusieurs coloris au choix),
- Plinthes en médium de 7 cm à peindre.

Chambres, et dégagement :

Moquette velours coupé sur sous-couche mousse, U2SP2, RESIDENTIEL 3000 de chez BALSAN, ou équivalent.

Coloris au choix dans la gamme sélectionnée par le Maître d'Ouvrage.

Plinthe en sapin de 7 cm à peindre.

2.1.2. Sols et plinthes des pièces de services

Cuisines, WC, salles de bains et salles d'eau :

Carrelage 20 x 20 ou 30 x 30 environ des Ets MARAZZI ou SALONI dans la gamme sélectionnée par le Maître d'Ouvrage, avec plinthes assorties.

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements

Dito 2.1.1.

2.1.4. Sols des balcons, loggias et séchoirs

En béton surfacé.

2.2. Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1. Revêtements muraux des pièces de services

Carreaux de faïence murale type 20 x 25 ou 25 x 36 environ des Ets MARAZZI ou SALONI dans la gamme sélectionnée par le Maître d'Ouvrage :

Salles de bains : trois côtés au droit de la baignoire toute hauteur, selon plans.

Salle d'eau : deux ou trois côtés au droit du bac à douche toute hauteur suivant plans.

Kitchenette (selon plan): sur mur d'ados et retours selon plans (sur une hauteur de 0,60 m).

2.2.2. Revêtements muraux dans autres pièces

Sans objet.

2.3. Plafonds (sauf peintures, tentures)

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

En béton plus enduit pelliculaire, en général, et en plaques de plâtre (soffites/faux-plafonds si nécessaire) pour masquer, dans certains cas, les déviements de canalisations (soffites) suivant les contraintes techniques.

2.3.2. Plafonds des séchoirs à l'air libre

Sans objet.

2.3.3. Plafonds des loggias

Sans objet.

2.3.4. Sous-face des balcons

Béton brut et ragréage.

2.4. Menuiseries extérieures

2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales

En profilés PVC extrudés, avec double vitrage isolant, ouvrant à la française suivant plan architecte.

2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de services

En profilés PVC extrudés, avec double vitrage isolant, ouvrant à la française suivant plan architecte.

2.4.3. Vitrage retardateur d'effraction

Sans objet.

2.5. Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire

2.5.1. Pièces principales :

Volets roulants en PVC, manœuvre par tringle, dans toutes les pièces.

Dans toutes les pièces accessibles du RDC et des terrasses accessibles en étages : volets d° ci-dessus avec condamnation.

Coffres intérieurs : en PVC blanc apparent avec Isolation intérieure (ou Bois Cofrastyl si nécessité acoustique).

2.5.2. Pièces de services

Volets roulants en PVC, manœuvre par tringle, dans toutes les pièces.

2.6. Menuiseries intérieures

2.6.1. Huisseries et bâtis

En acier à peindre des Ets EDAC.

2.6.2. Portes intérieures

Portes isoplanes à âme alvéolaire de 40 mm à peindre :

- pour les séjours : Portes alvéolaire des Ets BLOC-FER avec oculus :

- sur le grand ouvrant pour les portes tiercées

- sur l'ouvrant dans le cas de portes normales

- pour les autres pièces : portes isoplanes des Ets BLOC-FER.

- Quincaillerie en aluminium façon Inox série DIANE des Ets CADAP.

- Serrure à condamnation/dé-condamnation pour les portes des WC et salles de bains, salles d'eau.

- Serrure à bec de cane pour les séjours et cuisines, et à pêne dormant 1/2 tour pour les chambres.

2.6.3. Impostes en menuiseries :

Sans objet.

2.6.4. Portes palières

A âme pleine.

Revêtement peinture brillante avec moulures extérieures en bois des Ets BLOCFER.

Serrure 3 points A2P 1 étoile, avec cylindre Vachette VIP et ergots anti-dégondage.

Degré pare-flamme conforme à la réglementation.

Pommeau en laiton poli ou en nickel mat des Ets CADAP.

Seuil à la suisse en bois exotique.

2.6.5. Portes de placards

Portes coulissantes ou façade pivotante selon plans architecte.

Finition mélaminée blanc, 12 mm d'épaisseur, type KENDOORS des Ets SOGAL, ou équivalent.

2.6.6. Portes des locaux de rangement

Dito 2 6 5.

2.6.7. Moulures et habillages

Moulures sur bâtis des portes palières, côté palier.

2.6.8. Trappes de visite

En panneau de particules ou médium.

2.7. Serrurerie et garde-corps

2.7.1. Garde-corps et barres d'appuis

En acier thermolaqué.

2.7.2. Grilles de protection des baies

Sans objet.

2.7.3. Ouvrages divers

Séparations de balcons et de loggias : glace type DURLUX, ou équivalent.

2.8. Peintures, papiers, tentures

2.8.1. Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1. Sur menuiseries

Sans objet

2.8.1.2. Sur fermetures et protection

Sans objet

2.8.1.3. Sur serrureries

Deux couches de peinture brillante ou satinée au choix de l'architecte pour les serrureries non

laquées.

2.8.1.4. Plafonds des loggias, sous-faces et rives des balcons

Peinture pliolite.

2.8.2. Peintures intérieures

2.8.2.1. Sur Menuiseries : 2 couches de peinture blanche.

2.8.2.2. Sur murs : 2 couches de peinture blanche

- Dans salle de bains, salle d'eau, cuisine et WC : satinée en complément du carrelage

- Dans les pièces sèches : mat velours

- Sur plafond

2 couches de peinture blanche :

- Dans les pièces humides : satinée

- Dans les pièces sèches : mat

Sur canalisations, tuyauteries, chutes, tuyaux de chauffage et divers

2 couches de peinture sur toutes canalisations apparentes (non encastrées).

2.8.3. Papiers peints

2.8.3.1. Sur murs

Sans objet.

2.8.3.2. Sur plafonds

Sans objet.

2.8.4. Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc)

2.8.4.1. Sur murs

Sans objet.

2.8.4.2. Sur plafonds

Sans objet.

2.9. Equipements intérieurs

2.9.1. Equipements ménagers

2.9.1.1. Bloc évier, robinetterie

Studios-2 pièces

Meuble kitchenette des Ets BENTHOR ou similaire, dimensions : suivant plans, comportant :

- 1 évier 1 cuve en acier inox 18/10 embouti, 1 égouttoir, robinetterie d° ci-dessus, vidage à chaînette, siphon

- 2 plaques électriques

- réfrigérateur incorporé

3 pièces et plus

Meuble évier 2 cuves, 1 égouttoir des Ets BENTHOR ou équivalent, en acier inox 18/10 embouti.

Dimensions 1,40 x 0,60 m environ.

Robinetterie : mitigeur à bec orientable chromé,

vidage à chaînette, siphon. Série SLIMLINE des Ets IDEAL STANDARD.

2.9.1.2. Appareils et mobiliers

Sans objet.

2.9.1.3. Evacuation des déchets

Sans objet.

2.9.1.4. Armoire et sèche-linge

Sans objet.

2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1. Distribution d'eau froide.

Depuis les gaines techniques en tuyau de cuivre ou PER jusqu'à chaque appareil sanitaire, évier et attente E.F.

Distribution apparente.

2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage

Sans objet.

2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle

Production par chauffe-eau électrique NF, catégorie B, des Ets CHAFFOTEAUX ET MAURY capacité :

Studio	100 litres
2P	150 litres
3 P	200 litres
4 P	250 litres
5 P	300 litres

Distribution apparente ou encastrée depuis le chauffe-eau jusqu'aux appareils sanitaires.

Suivant nécessité technique, complément par chauffe-eau instantané positionné dans un placard.

2.9.2.4. Evacuations

En tuyau PVC, apparent.

Crosse double ou simple siphonnée pour évacuation pour machine à laver le linge et lave-vaisselle (une évacuation simple dans les studios).

2.9.2.5. Distribution du gaz

Sans objet.

2.9.2.6. Branchements en attente

Robinet double ou simple pour alimentation machine à laver la vaisselle et machine à laver le linge (un robinet simple dans les studios).

2.9.2.7. Appareils sanitaires

Tous les appareils sanitaires sont de couleur blanche des Ets ROCA.

Vasque simple sur plan de toilette suivant plans dans les salles de bain :

Vasque en polymère FLEUR D'EAU des Ets ROCA

Plan de toilette stratifié Classic et meuble GENIUS de type CHENE VERT, miroir et bandeau lumineux.

Lavabos sur colonne et miroir dans les salles d'eau.

Baignoires : En acier émaillé blanc, CONTESA 160 x 70 des Ets ROCA

Habillage du tablier de la baignoire en faïence collée sur carreaux de plâtre avec trappe de visite.

Receveur de douche grès fin ETNA 80 X 80 environ des Ets ROCA.

Cuvette de WC : Série VICTORIA des Ets ROCA et réservoir dorsal 3/6 litres en porcelaine vitrifiée blanche, mécanisme classement NF, abattant double en plastique rigide de couleur blanche.

2.9.2.8. Robinetteries

Robinetterie des lavabos / vasques : monotrou mitigeur, vidage par tirette. Série SLIMLINE des Ets IDEAL STANDARD.

Robinetterie des baignoires : mitigeur, bain-douche avec inverseur et douchette Série SLIMLINE des Ets IDEAL STANDARD.

Robinetterie des receveurs de douche : ensemble de douche avec barre de douche YUCA2 des Ets IDEAL STANDARD.

Toutes les robinetteries ont le classement NF.

2.9.2.9. Accessoires divers

2.9.3. Equipements électriques

2.9.3.1. Type d'installation

Installation réalisée suivant les prescriptions NF C 15-100 permettant l'obtention du Label .

2.9.3.2. Puissance à desservir

Studio et 2 Pièces 6 KW
3 Pièces et 4 Pièces 9 KW
5 Pièces et plus 12 KW

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

Appareillage ALCYON des Ets ALOMBARD ou similaire.

Cuisine des 2 Pièces et plus :

- 1 centre S.A.
- 6 P.C. 10/16 A + T (dont 4 à hauteur de plan de travail)
- 3 P.C. 10/16 A + T spécialisée pour lave-vaisselle, lave-linge et réfrigérateur
- 1 boîtier terminal 32 A + T pour la plaque de cuisson ou cuisinière

Cuisine des Studios :

- 1 centre S.A.
- 3 P.C. 10/16 A + T
- 2 P.C. 10/16 A + T pour lave linge ou lave vaisselle et réfrigérateur
- 1 boîtier terminal 32 A + T pour la plaque de cuisson

Salle de bains, salles d'eau :

- 1 point lumineux en plafond ou en imposte sur S.A.
- bandeau lumineux avec spots uniquement pour les salles de bains
- 1 P.C. 10/16 A + T protection

Dressing, buanderie, lingerie ou autre pièce : selon projet

- 1 centre sur S.A.

WC :

- 1 centre S.A.

Séjour :

- 1 centre S.A.
- 5 prises 10/16 A + T
(1 prise par tranche de 4 m² avec minimum de 5 prises)

Chambre :

- 1 centre S.A.
- 3 prises 10/16 A + T

Entrée :

- 1 centre simple allumage
- 1 prise 10/16 A + T en plinthe
- 1 interphone
- Sonnerie de porte palière : Sonnerie incorporée au tableau

Dégagement :

- 1 centre commandé va et vient
- 1 prise 10/16 A + T

Balcons sur séjour : Néant

Terrasses : Néant

- 1 douille à bout de fil sur simple allumage dans pièce attenante

2.9.4. Chauffage, cheminée, ventilations

2.9.4.1. Type d'installation

Chauffage électrique individuel direct par convecteurs avec thermostat.

Régulation par horloge de programmation deux zones (sauf pour studios).

2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces

Température extérieure minimale : - 7°C

Température intérieure au centre des pièces :

Séjour : 19°C

Chambres et cuisine : 19°C

Salles de bains : 22°C

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur
Convecteurs à thermostat, à sortie frontale PONCHO des Ets TRESKO, avec peinture de finition claire appliquée en usine, position au choix de l'architecte.

Panneau rayonnant AZUR ST des Ets TRESKO dans le séjour.

Sèche-serviettes SS 2012 des Ets ATLANTIC dans la salle de bains principale.

2.9.4.4. Conduits de fumée
Sans objet.

2.9.4.5. Conduits et prise de ventilation
Ventilation mécanique : extraction dans les pièces de Service.

2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais
Introduction d'air par des bouches conforme à l'étude thermique situées en partie haute des menuiseries des pièces sèches (ou dans coffres de volets roulants).

Circulation de l'air sous les portes intérieures.

2.9.5. Equipement intérieur des placards et pièces de rangement

2.9.5.1. Placards :
- Aménagement d'un placard de type SOGAL EXTENSO 2292 avec 2 tiroirs dans entrée ou chambre (selon plans).

- Autres placards : tablette chapelière et tringle (2/3), tablette de rangement (1/3).

2.9.5.2. Pièces de rangement
Sans objet.

2.9.6. Equipements de télécommunications

2.9.6.1. Radio - T.V.
- 1 prise pour les logements inférieurs à 35 m².
- 2 prises pour les logements compris entre 35 et 100 m² (1 dans le séjour, 1 dans la chambre principale)
- 3 prises minimum pour les logements supérieurs à 100 m² (1 dans le séjour, 1 dans chaque CHAMBRE).

2.9.6.2. Téléphone
Conjoncteur dans toutes les pièces principales et cuisines.

2.9.6.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble
Commande d'ouverture de la porte du SAS par digi-

code et interphonie entre porte d'entrée du hall de l'immeuble et chaque appartement.

Dans l'appartement, combiné et commande d'ouverture de la gâche électrique de la porte.

L'entrée dans l'immeuble est également assurée par la clef de chaque appartement.

2.9.7. Autres équipements

Sans objet

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. Caves, celliers, greniers

3.1.1. Murs et cloisons

Sans objet.

3.1.2. Plafonds

Sans objet.

3.1.3. Sols

Sans objet.

3.1.4. Portes d'accès

Sans objet.

3.1.5. Ventilation naturelle

Sans objet.

3.1.6. Equipement électrique

Sans objet.

3.2. Box et parkings couverts

3.2.1. Murs ou cloisons

Sans objet.

3.2.2. Plafonds

Sans objet.

3.2.3. Sols

Sans objet.

3.2.4. Porte d'accès véhicules

Sans objet.

3.2.5. Ventilation naturelle

Sans objet.

3.2.6. Equipement électrique

Sans objet.

3.2.7. Rampes d'accès pour véhicules

Sans objet.

3.3. Parkings extérieurs

3.3.1. Sol

Le sol des parkings extérieurs sera réalisé en enrobé.

3.3.2. Délimitation au sol

Marquage au sol et numérotation des emplacements.

3.3.3. Système de repérage

Sans objet.

3.3.4. Système condamnant l'accès

Portail télécommandé en entrée et sortie de l'opération.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. Halls d'entrée de l'immeuble

4.1.1. Sols

Revêtement en grès cérame type 30 x 30 environ des Ets MARAZZI ou SALONI suivant projet de décoration de l'architecte.

4.1.2. Parois

Peinture décorative et/ou revêtement vinylique et/ou revêtement décoratif de chez SIGNATURE MURALE ou revêtement bois et miroir selon projet Architecte.

4.1.3. Plafonds

Faux plafonds selon étude de décoration.

4.1.4. Eléments de décoration

Suivant projet architecte.

4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Accès protégé par SAS, avec portes en acier laqué équipé de ventouses magnétiques, barre de tirage et ferme-porte.

4.1.6. Boîtes aux lettres et à paquets

Ensemble conforme aux PTT de type VISOREX ou RENZ.

4.1.7. Tableau d'affichage

Incorporé.

4.1.8. Chauffage

Sans objet.

4.1.9. Equipement électrique

Eclairage par spots ou appliques selon projet.

4.2. Circulations du RDC, couloirs d'étage

4.2.1. Sols

Revêtement en moquette U3P3 SIGNATURE de chez BALSAN

Plinthes de 10 cm peintes.

4.2.2. Murs

Revêtement décoratif en lés des Ets VESCOM, BUFLON ou TEXDECOR.

4.2.3. Plafonds

En béton armé avec revêtement de peinture.

4.2.4. Eléments de décoration

Selon décoration architecte.

4.2.5. Chauffage

Sans objet.

4.2.6. Portes

Portes à âme pleine avec peinture brillante au RDC et sur les paliers d'étages.

4.2.7. Equipement électrique

- Eclairage par appliques murales décoratives au choix de l'architecte, allumage par radar détecteur de présence ou interrupteur sur minuterie.

1 PC 16 A dans chaque dégagement d'étage.

4.3. Circulations piétons sous porches

4.3.1. Sols

Délimitation de l'accès piéton au hall par peinture anti-poussière.

4.3.2. Murs

Peinture vinylique mate à l'airless.

4.3.3. Plafonds

Peinture mate blanche à l'airless dans sas.

4.3.4. Portes d'accès

Accès protégé par une porte en acier laqué, ouverture avec la clef de l'appartement.

4.3.5. Rampes d'accès pour véhicules

Sans objet.

4.3.6. Equipement électrique

Eclairage de type incandescent sur minuterie.

4.4. Cages d'escaliers

4.4.1. Sols des paliers

Peinture anti-poussière.

4.4.2. Murs

Peinture, finition bagar.

4.4.3. Plafonds

Peinture, finition bagar.

4.4.4. Escaliers (marches, contre-marches, limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la paille)

Peinture anti-poussière.

4.4.5. Chauffage, ventilation

Chauffage : sans objet.

Désenfumage en partie supérieure, selon réglementation.

4.4.6. Eclairage

Eclairage à incandescence sur minuterie.

Eclairage de sécurité par blocs autonomes suivant réglementation.

4.5. Locaux communs

4.5.1. Garages à bicyclettes, voitures d'enfants

Sols :
peinture anti-poussière.
Murs et plafonds :
peinture vinylique.

4.5.2. Buanderie collective

Sans objet.

4.5.3. Séchoir collectif

Sans objet.

4.5.4. Locaux de rangement et d'entretien

Sans objet.

4.5.5. Locaux sanitaires

Sans objet.

4.6. Locaux sociaux

4.6.1. Salle de bricolage

Sans objet.

4.6.2. Salle de jeux et de réunions

Sans objet.

4.7. Locaux techniques

4.7.1. Locaux de réception des ordures ménagères

Sols :
peinture anti-poussière avec remontée de 0,60 m de hauteur sur les murs.

Murs et plafonds :
peinture vinylique.

Eclairage par appareil fluorescent, allumage simple, sur minuterie.

Siphon de sol et robinet de puisage.

Portes d'accès aux locaux avec ferme-porte et clé fonctionnant sur organigramme.

Degré coupe-feu conforme à la réglementation.

4.7.2. Chauffage

Sans objet.

4.7.3. Sous-station de chauffage

Sans objet.

4.7.4. Local des surpresseurs

Sans objet.

4.7.5. Local transformateur EDF

Selon prescriptions EDF ; transformateur intégré au Rdc du bâtiment A

4.7.6. Local machinerie d'ascenseur

Selon plans.

4.7.7. Local ventilation mécanique

Sans objet.

4.8. Conciergerie

4.8.1. Composition du local

Sans objet.

4.8.2. Equipements divers

Sans objet.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IM-MEUBLE

5.1. Ascenseurs et monte-charges

1 ascenseur (630 kg, 8 personnes) dans chaque cage des Ets OTIS.

Tous niveaux desservis, manœuvre collective descente.

Commande par clé sur palier pour l'accès depuis les sous-sols et en cabine pour l'accès aux sous-sols.

Equipement de cabine des Ets OTIS ou similaire:

Parois latérales en panneaux mélaminés.

Miroir mi-sur le panneau de fond, ou latéral.

Eclairage par spots en plafond ou latéral.

Portes palières en acier revêtu de peinture brillante

à tous niveaux sauf RDC en inox.

Appel en cabine et report vers société de télésurveillance et dépannage.

Bâche de déménagement, et clef d'arrêt intérieur.

5.2. Chauffage, eau chaude

5.2.1. Equipement thermique de chauffage

Sans objet.

5.2.1.1. Production de chaleur
Sans objet.

5.2.1.2. Régulation automatique
Sans objet.

5.2.1.3. Pompes et brûleurs
Sans objet.

5.2.1.4. Accessoires divers
Sans objet.

5.2.1.5. Colonnes montantes
Sans objet.

5.2.2. Service d'eau chaude

Sans objet.

5.2.2.1. Production d'eau chaude
Sans objet.

5.2.2.2. Réservoirs
Sans objet.

5.2.2.3. Pompes et brûleurs
Sans objet.

5.2.2.4. Comptage général
Sans objet.

5.2.2.5. Colonnes montantes
Sans objet.

5.3. Télécommunications

5.3.1. Téléphone

Adduction réalisée par opérateur local.

5.3.2. Antennes TV et Radio

Antenne TV collective avec amplificateur et distribution dans gaine technique spécifique et vers les appartements.

Réception hertzienne des 5 chaînes françaises.

5.4. Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères

Le stockage des ordures ménagères se fait dans le local situé au rez-de-chaussée de chaque cage.

5.5. Ventilation mécanique des locaux

Les locaux sont ventilés selon réglementation.

5.6. Alimentation en eau

5.6.1. Comptages généraux

La fourniture et pose du comptage général est assurée par la société concessionnaire de la distribution d'eau.

5.6.2. Surpresseurs, réducteur et régulateurs de pression, traitement de l'eau

Il n'est pas prévu de traitement particulier de l'eau froide distribuée.

5.6.3. Colonnes montantes

En acier galvanisé ou PVC pression avec protection anti-condensation.

5.6.4. Branchements particuliers

A partir des colonnes montantes, avec manchettes pour la pose éventuelle, aux frais de l'acquéreur, de compteurs divisionnaires.

5.7. Alimentation en gaz

5.7.1. Colonnes montantes

Sans objet.

5.7.2. Branchements et comptages particuliers

Sans objet.

5.7.3. Comptages des services généraux

Sans objet.

5.8. Alimentation en électricité

5.8.1. Comptages des services généraux

Dans locaux spécifiques, comptages mis en place par EDF.

5.8.2. Colonnes montantes

Dans gaine spécifique « EDF »

5.8.3. Branchements et comptages particuliers

Dans chaque appartement, comptages mis en place par EDF sur le tableau d'abonné.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1. Voirie et parkings

6.1.1. Voirie d'accès

Enrobés bitumineux ou asphalte.

6.1.2. Trottoirs

Sans objet.

6.1.3. Parkings visiteurs

Sans objet

6.2. Circulations des piétons

6.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours

Traités suivant calepin en béton désactivé, en béton balayé ou en dalles avec gravillons lavés.

6.3. Espaces verts

6.3.1. Aires de repos

Sans objet.

6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Apport de terre végétale ou pleine terre selon nécessité du projet.

Arbres et arbustes feuillus.

6.3.3. Engazonnement

Sur espaces délimités sur les plans à l'intérieur de la propriété.

6.3.4. Arrosage

A partir du robinet d'arrêt situé sous les deux porches.

6.3.5. Bassins décoratifs

Sans objet.

6.3.6. Chemins de promenade

Sans objet.

6.4. Aires de jeux et équipements sportifs

6.4.1. Sol

Sans objet.

6.4.2. Equipements

Sans objet.

6.5. Eclairage extérieur

6.5.1. Signalisation des entrées de l'immeuble

Par appliques décoratives commandées par interrupteur crépusculaire. (selon projet)

6.5.2. Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres

Par bornes de jardin allumage d° ci-dessus.

Eclairage du parking par mâts d'éclairage.

6.6. Clôtures

6.6.1. Sur rues

Grilles métalliques en acier galvanisé sur l'avenue du Maréchal Foch.

6.6.2. Avec les propriétés voisines

Clôtures rigides à maille carrée fixées sur murets en L entre parcelles à jouissance privative et parking extérieur.

Grillage souple à maille carrée, hauteur 1m20 entre parcelles à jouissance privative.

Clôture rigide à maille carrée hauteur 1m80 avec les avoisinants.

6.7. Réseaux divers

6.7.1. Eau

Alimentation souterraine par société concessionnaire.

6.7.2. Gaz

Sans objet.

6.7.3. Electricité

En basse Tension par les soins d'EDF.

6.7.4. Postes d'incendie, extincteurs

Sans objet.

6.7.5. Egouts

Raccordement séparatif aux réseaux publics, eaux usées et eaux pluviales.

6.7.6. Epuration des eaux

Sans objet.

6.7.7. Télécommunications

Raccordement au réseau Concessionnaire.

6.7.8. Drainage du terrain

Sans objet.



6.7.9. Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux

Par réseau intérieur raccordé au réseau public.

“Lu et approuvé”

Date :

Signature :

Etat des risques naturels et technologiques

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

 **Ministère de l'écologie et du Développement Durable**

Etabli par le Cabinet TARTAGDE-BOLLAERT
Géomètres-Experts D.P.L.G. Associés
8, rue d'Enghien - 75010 PARIS
Téléphone 01 44 79 00 44 +
Télécopie 01 44 79 00 22
www.tartacode-bollaert-geometre-expert.fr

24 juillet 2007

 **ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS**
SCP
CABINET
TARTAGDE-BOLLAERT
8, rue d'Enghien
75010 PARIS
Tél. 01 44 79 00 44
N° D'INSCRIPTION : 99001

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° 06/DAIDD/ENV n° 090 3 février 2006 mis à jour le

Situation du bien Immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal
4 avenue du Maréchal Fach
Quai Jacques Prévert
Chemin du Pâtis
MEAUX - Département de la Seine et Marne

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 Inondation oui ☒ non ☐
Les risques naturels pris en compte sont :
Inondation ☒ Crue torrentielle ☐ Remunée 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, révisé 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
Document cartographique délimitant les zones exposées au risque Inondation

vendeur/pollueur / acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom SOUS PRON HABITAT
payer la mention inutile

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom
payer la mention inutile

9. Date à Paris le 24/07/2007

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]



Qui doit et comment remplir l'état 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 au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

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

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

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 :

1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
2. 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 prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque communes 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 de ces plans ;

- lorsque 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 où 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 sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

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

Comment remplir l'état des risques ?

• Il suffit de reporter au bien, 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 1er juin 2006.

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

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

La conservation de l'état des risques

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

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

Ministère de l'écologie et du développement durable
- 20, avenue de Ségur 75012 PARIS
- standard 01 42 19 20 21
- www.ecologie.gouv.fr

Arrêté préfectoral

INFORMATION SUR LES RISQUES MAJEURS


 Liberté • Égalité • Fraternité
 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de Seine-et-Marne

COMMUNE DE MEAUX

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

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

06/DAIDD/ENV n° 090 du 3 février 2004 mis à jour le

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 (PSS valant PPR)	date	aléa
Prescrit (en cours d'élaboration)	13 juillet 1994	Inondation
	7 juillet 2004	Inondation

Les documents de référence sont :

Le PSS de la vallée de la Marne sur la commune en 1 planche au 1/5000 ^{ème}	Consultable sur Internet
La carte des aléas du projet de PPR de la vallée de la Marne (planches 45/8 et 4N/8- version du 14/01/2005) au 1/5000 ^{ème}	Consultable sur Internet
	Consultable sur Internet
	Consultable sur Internet
	Consultable sur Internet

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

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

oui ☐ non ☒

date

aléa

Les documents de référence sont :

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 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-897 du 13 septembre 2000

La commune est située dans une zone de sismicité

zone Ia ☐ zone Ib ☐ zone II ☐ zone III ☐ non ☒

5. Description succincte de l'intensité du risque

Aléa	Intensité
Inondation	faible à moyenne ☒ forte ☒ très forte ☒
	très faible ☐ modérée ☐ moyenne ☐ forte ☐

Commentaire littéral succinct

pièces jointes

6. Cartographie

document permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Document cartographique délimitant les zones exposées au risque Inondation (1 format A4)

Arrêté préfectoral

INFORMATION SUR LES RISQUES MAJEURS Préfecture de Seine-et-Marne

Annexe à l'arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n° 195 en date du 28 août 2006
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels et technologiques

Liste des communes où s'applique l'obligation d'établir un état des risques naturels et technologiques

N° INSEE	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel appliqué par anticipation	PSS ou PER ou PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
77005	ANNET-SUR-MARNE	I		I - Mvt			0
77008	ARMENTIÈRES-EN-BRIE			I			0
77014	AVON			I			0
77016	BAGNEAUX-SUR-LOING			I			0
77021	BARBEY			I			0
77037	BOIS-LE-ROI			I			0
77038	BOISSETTES			I			0
77039	BOISSISÉ-LA-BERTRAND			I			0
77040	BOISSISÉ-LE-ROI			I			0
77042	BOISSY-LE-CHÂTEL	I - S					0
77048	BOURRON-MARLOTTE			I			0
77053	BRIE-COMTE-ROBERT	S					0
77054	BROSSE-MONTCEAUX (la)			I			0
77061	CANNES-ÉCLUSES			I			0
77062	CARNETIN			Mvt			0
77063	CELLE-SUR-MORIN (la)	I					0
77070	CHAILLY-EN-BRIE	I					0
77075	CHALIFERT	I - S		I			0
77078	CHAMIGNY			I			0
77079	CHAMPAGNE-SUR-SEINE			I			0
77083	CHAMPS-SUR-MARNE	S		I			0
77084	CHANGIS-SUR-MARNE			I			0
77085	CHANTELOUP-EN-BRIE	S					0
77088	CHAPELLE-LA-REINE (la)	S					0
77093	CHAPELLE-MOUTILS (la)	I					0
77094	CHARMENTRAY	I		I			0
77096	CHARTRETTES	S		I			0
77099	CHÂTEAU-LONDON			I			0
77106	CHAUFFRY	I					0
77107	CHAUMES-EN-BRIE	S					0
77108	CHELLES	Mvt - S		I			0
77109	CHENOISE	S					0
77111	CHESSY	I		I			0
77117	CITRY-SUR-MARNE			I			0
77118	CLAYE-SOUILLY	S					0
77120	COCHEREL	Mvt					0
77121	COLLÉGIEN	S					0
77122	COMBS-LA-VILLE	S					0
77125	CONDÉ-SAINT-LIBIAIRE	I		I			0
77126	CONGIS-SUR-THÉROUANNE			I			0
77128	COUILLY-PONT-AUX-DAMÉS	I - S		I			0
77131	COULOMMIERS	I - S					0

Arrêté préfectoral

N° INSEE	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel appliqué par anticipation	PSS ou PER ou PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
77132	COUPVRAY	S					0
77139	COURTRY	S					0
77141	COUTEVROULT	I					0
77142	CRÉCY-LA-CHAPELLE	I - S		I			0
77143	CRÉGY-LES-MEAUX	I-Mvt-S					0
77146	CROISSY-BEAUBOURG	S					0
77152	DAMMARIE-LÈS-LYS			I			0
77154	DAMMARTIN-SUR-TIGEAUX	I		I			0
77155	DAMP MART	I		I			0
77156	DARVAULT			I			0
77166	ÉCUELLES			I			0
77170	ÉPISY			I			0
77171	ÉSBLY	I - S		I			0
77175	EVRY-GRÉGY-SUR-YERRES	S					0
77179	FÉRICY	S					0
77180	FÉROLLES-ATTILLY	S					0
77182	FERTÉ-GAUCHER (la)	I					0
77183	FERTÉ-SOUS-JOUARRE (la)			I			0
77186	FONTAINEBLEAU			I			0
77188	FONTAINE-LE-PORT	S		I			0
77196	FRESNES-SUR-MARNE	I		I			0
77199	FUBLAINES	I		I			0
77202	GENEVRAÏE (la)			I			0
77203	GERMIGNY-L'ÉVÊQUE			I			0
77210	GRANDE-PAROISSE (la)			I			0
77216	GREZ-SUR-LOING			I			0
77219	GUÉRARD	I - S					0
77226	HÉRICY	S		I			0
77231	ISLES-LES-MELDEUSES			I			0
77232	ISLES-LES-VILLENVOY	I		I			0
77234	JABLINES	I		I			0
77235	JAIGNES			I			0
77238	JOUARRE			I			0
77240	JOUY-SUR-MORIN	I					0
77243	LAGNY-SUR-MARNE	I - S		I			0
77247	LESCHEROLLES	I					0
77248	LESCHES	I		I			0
77249	LÉSIGNY	S					0
77255	LIVRY-SUR-SEINE	S		I			0
77257	LIZY-SUR-OURCQ			I			0
77259	LONGPERRIER	S					0
77265	LUZANCY			I			0
77267	MADELEINE-SUR-LOING (la)			I			0
77276	MAREUIL-LES-MEAUX	I - Mvt		I			0
77279	MAROLLES-SUR-SEINE			I			0
77280	MARY-SUR-MARNE			I			0
77284	MEAUX	I		I			0
77285	MÉE-SUR-SEINE (la)			I			0
77287	MEILLERAY	I					0
77288	MELUN	S		I			0
77290	MERY-SUR-MARNE			I			0
77293	MISY-SUR-YONNE			I			0

Arrêté préfectoral

N° INSEE	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel appliqué par anticipation	PSS ou PER ou PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
77296	MOISSY-CRAMAYEL	S					0
77302	MONCOURT-FRÉMONVILLE			I			0
77305	MONTEREAU-FAULT-YONNE			I			0
77307	MONTEVRAIN	I - S		I			0
77312	MONTIGNY-SUR-LOING			I			0
77315	MONTRY	I		I			0
77316	MORET-SUR-LOING			I			0
77320	MOUROUT	I - S					0
77326	NANDY			I			0
77330	NANTEUIL-LES-MEAUX	I-Mvt-S		I			0
77331	NANTEUIL-SUR-MARNE			I			0
77333	NEMOURS			I			0
77337	NOISIEL			I			0
77349	OTHIS	S					0
77350	OZOIR-LA-FERRIÈRE	S					0
77352	OZOUER-LE-VOULGIS	S					0
77354	PAMFOU	S					0
77358	PENCHARD	S					0
77363	PIN (le)	S					0
77369	POINCY	I		I			0
77371	POMMEUSE	I - S					0
77372	POMPONNE	I - S		I			0
77373	PONTAULT-COMBAULT	S					0
77376	PRÉCY-SUR-MARNE	I		I			0
77382	QUINCY-VOISINS			Mvt			0
77388	REUIL-EN-BRIE			I			0
77389	ROCHETTE (la)			I			0
77390	ROISSY-EN-BRIE	S					0
77394	RUBELLES	S					0
77397	SAACY-SUR-MARNE			I			0
77401	SAINT-AULDE			I			0
77407	SAINT-FARCEAU-PONTHIÉRY	S		I			0
77413	SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN	I		I			0
77415	SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX			I			0
77419	SAINT-MAMMÉS			I			0
77423	SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	I					0
77428	SAINT-OUEN-EN-BRIE	S					0
77431	SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS			I			0
77432	SAINT-RÉMY-DE-LA-VANNE	I					0
77435	SAINT-SAUVEUR-SUR-ÉCOLE	S					0
77436	SAINT-SIMÉON	I					0
77438	SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	I - S		I			0
77440	SAMMERON			I			0
77441	SAMOIS-SUR-SEINE			I			0
77442	SAMOREAU	S		I			0
77445	SAVIGNY-LE-TEMPLE	S					0
77447	SEINE-PORT	S		I			0
77448	SEPT-SORTS			I			0
77450	SERVON	S					0
77455	SOIGNOLLES-EN-BRIE	S					0
77458	SOUPPES-SUR-LOING			I			0
77460	TANCROU			I			0

Arrêté préfectoral

N° INSEE	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel appliqué par anticipation	PSS ou PER ou PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
77463	THOMERY			I			0
77464	THORIGNY-SUR-MARNE	I-Mvt-S		I - Mvt			0
77466	TIGEAUX	I		I			0
77468	TORCY	S		I			0
77474	TRILBARDOU	I		I			0
77475	TRILPORT	I		I			0
77478	USSY-SUR-MARNE			I			0
77479	VAIRES-SUR-MARNE			I			0
77482	VARENNES-SUR-SEINE			I			0
77483	VARREDDES			I			0
77486	VAUDOY-EN-BRIE	S					0
77487	VAUX-LE-PÉNIL	S		I			0
77491	VEUEUX-LES-SABLONS			I			0
77494	VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE			I			0
77495	VERT-SAINT-DENIS	S					0
77498	VIGNELY	I		I			0
77513	VILLENÖY	I		I			0
77514	VILLEPARISIS	S					0
77517	VILLEVAUDÉ			Mvt			0
77521	VILLIERS-SUR-MORIN	I		I			0
77529	VOULANGIS	I		I			0
77533	VULAINES-SUR-SEINE			I			0

Légende :	
Inondation	I
Mouvements de terrain (affaissements et effondrements dus à des cavités souterraines, glissements de terrain)	Mvt
Sécheresse (mouvements de terrain différentiels consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des argiles)	S
Risque technologique : - Effet thermique - Effet de surpression - Effet toxique	Th Surp Tox
Zonage sismique Commune non concernée	0

Paraphe

DOMAINE RIVES DE MARNE



PRÉFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale de l'équipement
de Seine-et-Marne

Service études et prospective
Pôle environnement

**Arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n° 090
fixant la liste des risques à prendre en compte sur le
territoire de la commune de Meaux et les documents à
consulter pour l'information des acquéreurs et des
locataires de biens immobiliers sur les risques naturels
et technologiques majeurs**

Le préfet de Seine-et-Marne
Officier de la légion d'honneur

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

VU le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n° 94-608 du 13 juillet 1994 portant approbation du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Marne, valant plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation ;

VU l'arrêté préfectoral 04 DAI 1 URB 101 du 7 juillet 2004 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation sur le territoire de la commune de Meaux située dans la vallée de la Marne ;

VU l'arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n° 001 du 03 février 2006 déterminant la liste des communes pour lesquelles l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers ;

CONSIDÉRANT que compte tenu des études en cours pour l'élaboration du projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de la Marne, le vendeur ou le bailleur pourra également se référer à la carte des aléas provisoire, pour l'établissement de l'état des risques ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE

Article 1er

La commune de Meaux est exposée aux risques naturels prévisibles d'inondation.

Article 2

Les arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur le territoire de la commune de Meaux sont :

- les arrêtés ministériels des 11 janvier 1983, 16 mai 1983, 20 juillet 1983, 20 août 1993, 12 avril 1994, 6 février 1995 et 1^{er} août 2002 pour le risque d'inondations et coulées de boue ;
- l'arrêté ministériel du 29 décembre 1999 pour le risque inondations, coulées de boue et mouvements de terrain ;
- les arrêtés ministériels des 20 octobre 1992, 16 août 1993 et 11 janvier 2005 pour le risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Article 3

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs, pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques utile à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers, sont consignés dans un dossier d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier d'information comprend :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité du risque auquel la commune est exposée et mentionnant les documents de référence auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer ;
- un document cartographique délimitant les zones exposées au risque inondation sur le territoire de la commune.

Article 4

Le dossier d'information visé à l'article 3 et annexé au présent arrêté ainsi que les documents de référence mentionnés dans la fiche synthétique sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie de Meaux, de la préfecture de Seine-et-Marne et de la sous-préfecture de Meaux.

Article 5

Le dossier d'information et les documents de référence visés à l'article 4 sont mis à jour en fonction de l'évolution des éléments nécessaires à l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques.

Article 6

Le présent arrêté sera notifié au maire de la commune de Meaux et au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Meaux.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien.

Il est également accessible sur le site Internet de la direction départementale de l'équipement : <http://www.seine-et-marne.equipement.gouv.fr>

Article 7

Les obligations découlant pour les vendeurs ou les bailleurs des dispositions des I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement sont applicables à compter du 1^{er} juin 2006.

Article 8

Le secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne et le maire de la commune de Meaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Une copie sera adressée à :

- M. le sous-préfet de Meaux
- M. le directeur départemental de l'équipement de Seine-et-Marne

Melun, le 03 février 2006

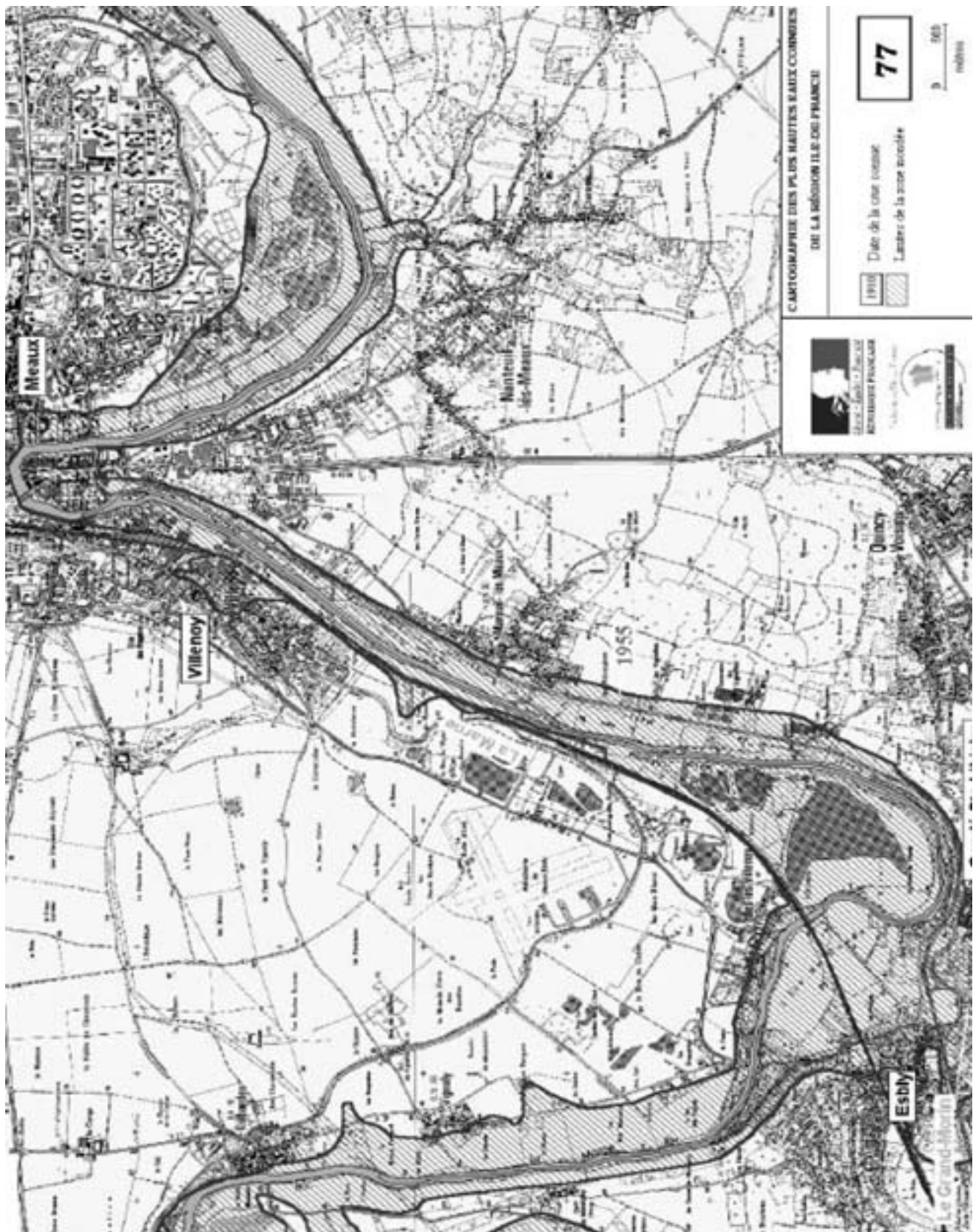
Le préfet,

Pour le préfet et par délégation

Le secrétaire général de la préfecture

Signé : Francis VUIBERT

Atlas des PHEC (exemple pour le département de Seine et Marne)



Mandat de gestion garantie totale

Conditions Particulières

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

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

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur

Madame

Demeurant ensemble

.....

.....

Mariés tous les deux le **à**

Sous le régime de

Ci-après dénommé le MANDANT,

D'une part

FONCIA Gairin Calvo, Société Anonyme au capital de 300 000 Euros dont le siège social est à 9, allées des Conviviales 33708 Mérignac, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 433 690 252, titulaire des cartes professionnelles « GESTION » g330631755 et « TRANSACTION » délivrées par la Préfecture de Gironde, bénéficiant d'une garantie financière n°100173j CGI ASSURANCES, représentée par Monsieur RODRIGUES.

Ci-après dénommé "LE MANDATAIRE",

D'autre part

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIVIT :

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

DESIGNATION DU BIEN

LOT			SURFACE	ETAGE	PIECES	ADRESSE NOM ET CODE DE L'OCCUPANT ÉVENTUEL	LOYER HORS CHARGES	DATE DE REMISE DES CLÉS
APPT	CAVE	PKG						
						DOMAINE RIVES DE MARNE Avenue du Maréchal Foch Chemin des Pâtis- Quai Jacques Prévert 77100 MEAUX		

RÉGIME FISCAL CHOISI

☐

LIBRE

☐

ROBIEN RECENTRÉ

☐

BORLOO POPULAIRE

DUREE DU MANDAT

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

HONORAIRES

Le mandataire aura droit, pour sa mission de gestion, à des honoraires d'un montant de 9,80 % H.T. des encaissements (dont 1.95 % H.T. d'honoraires au titre de la garantie loyers impayés et 1,85 % H.T. au titre de la garantie d'occupation) - T.V.A. au taux de 19.60 % en sus.

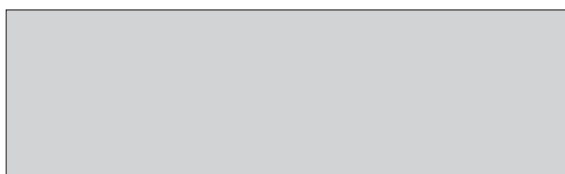
Fait en deux originaux dont l'un a été remis au mandant qui le reconnaît et dont l'autre est conservé par le mandataire.

Mots nuls :

Fait à, le



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



"Lu et approuvé" (mention manuscrite) - Signature du MANDATAIRE

Mandat de gestion garantie totale

(Hors locaux commerciaux et professionnels)

Conditions générales - Indissociables des conditions particulières signées et remises au mandant

MISSIONS DE GERANCE DU MANDATAIRE

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

GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE

- Gérer le bien désigné ci-dessus, rechercher les locataires, louer le bien, le relouer, renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos, donner ou accepter tous congés, dresser ou faire dresser tous constats d'états des lieux, signer ou résilier tous baux et accords, procéder à la révision des loyers. Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe une limitation à la fixation du loyer ou un plafonnement des ressources du locataire.

- Encaisser, percevoir, déposer tous loyers, charges, cautionnements, indemnités d'occupation, provisions, ainsi que toutes sommes ou valeurs relativement au bien géré, en délivrer quittances et décharges, donner mainlevée de toute saisie et opposition. Le mandataire ayant la charge de restituer le dépôt de garantie aux locataires en fin de location, ces dépôts resteront au crédit du compte du mandant ouvert dans les comptes du mandataire.

- Procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment des charges de copropriété ; acquitter les sommes dues au titre des impositions et les recouvrer éventuellement auprès des locataires, faire toutes réclamations en dégrèvement.

- Représenter le mandant devant toutes Administrations ou toutes Organisations Publiques ou Privées comme les commissions départementales ou les associations de locataires, à l'occasion de tout litige concernant le bien objet du présent mandat, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré.

- Embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail.

- Passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer en tout ou partie dans les présents pouvoirs et généralement, faire tout ce que le mandataire jugera convenable aux intérêts du mandant.

- Souscrire toutes assurances utiles et intervenir auprès d'elles en cas de sinistre.

- Dans la mesure où la convocation aux assemblées générales de copropriétaires est adressée au mandataire, ce dernier s'engage à aviser son mandant, ou à le représenter, ou à le faire représenter à la dite assemblée.

- Remettre les éléments au mandant pour lui permettre de rédiger sa déclaration annuelle de Revenus Fonciers.

- En cas de difficultés et à défaut de paiement, exercer toutes poursuites judiciaires, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous Tribunaux et toutes Commissions Administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces.

- Le mandataire bénéficiera du montant de l'indemnité due au titre de la clause pénale incluse dans le contrat de location signé avec le preneur.

- Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyens et non de résultat sauf en ce qui concerne le paiement des loyers et l'occupation du bien selon les conditions fixées au présent mandat. En cas de libération des locaux objets du présent mandat et de non relocation par le mandant comme par exemple en cas de reprise des locaux ou de vente, celui-ci deviendra le gardien juridique du bien. Il lui appartiendra de prendre toute disposition pour assurer la conservation de son bien et souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire.

GESTION TECHNIQUE

- Faire exécuter toutes réparations de faible coût et celles plus importantes mais urgentes en en avisant rapidement le mandant, en régler les factures. Prendre toutes mesures conservatoires.

- Faire exécuter tous travaux importants après accords, sauf urgence, du mandant ; en régler les factures.

- Faire appel à un homme de l'art aux frais du mandant (Architecte, maître d'œuvre, bureaux d'étude...) pour :

- Les livraisons et réceptions de logements et/ou immeubles neufs.

- Tous travaux relevant de la garantie décennale ou d'une autorisation administrative.

- Ainsi que pour les travaux pour lesquels le mandataire le jugerait nécessaire.

- Etablir, dans le cadre des dispositions de l'ordonnance du 8 juin 2005 et de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989, le document relatif à l'Etat des risques naturels et technologiques. Le mandataire ne pourra être tenu responsable pour défaut d'annexion de ce document au contrat de location si le bien objet des présentes est loué sans le concours de FONCIA.

- Informer le locataire du versement au profit du bailleur de toute indemnité d'assurance faisant suite à un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle portant sur le bien ci-dessus désigné, conformément aux obligations de l'article 125-5 du code de l'environnement .

Le mandant s'engage en conséquence à déclarer au mandataire le versement de toute indemnité perçue.

REDDITION DES COMPTES

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

GARANTIE LOYERS IMPAYES

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

Dans le cadre de sa mission, il incombe notamment au mandataire de choisir et de rechercher des locataires offrant toutes garanties quant à l'entière et complète exécution des clauses et conditions des baux qu'ils auront souscrits. A ce titre, le Cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières s'engage à garantir au mandant l'exécution des principales obligations souscrites par les locataires.

Mandat de gestion garantie totale

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

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

ARTICLE 2 : OBLIGATIONS ET GARANTIES

2.1 En cas de non paiement du loyer imputable au locataire, le mandataire s'engage à payer au mandant, les loyers impayés par le locataire augmentés des charges et taxes y afférentes, jusqu'au jour de l'évacuation des lieux par le locataire pour quelque cause ou motif que ce soit. En tout état de cause, pour la période allant au maximum jusqu'au trente sixième mois inclus postérieur à la date du premier non-paiement du loyer à son échéance.

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

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

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

Les travaux de réfection rendus nécessaires seront déterminés par comparaison des états respectifs d'entrée des lieux et de sortie des lieux pour chaque locataire concerné.

2.3 Le cabinet FONCIA désigné dans les conditions particulières conservera également à sa charge les frais d'expulsion, d'huissier et d'avocat.

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

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

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

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

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

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

2.10 Dans le cas où une décision législative ou réglementaire viendrait à restreindre ou à supprimer les dispositions existantes en matière de dépôt de

garantie, ou si pour faciliter la location du bien aucun dépôt de garantie n'aurait été exigé du locataire, le mandataire bénéficierait d'une franchise égale à deux fois le montant du loyer mensuel principal plus les charges en cours.

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

ARTICLE 3 : GARANTIE D'OCCUPATION

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

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

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

3.1 OBJET

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

Mandat de gestion garantie totale

3.2 MONTANT DES REVENUS FONCIERS DE SUBSTITUTION

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

- Pour les immeubles en copropriété ou collectifs, une somme couvrant forfaitairement les charges et taxes locatives égale à :
 - pour les immeubles avec chauffage collectif : 15 % du loyer garanti ;
 - pour les immeubles sans chauffage collectif : 10 % du loyer garanti.
- Pour les immeubles individuels, tels que maisons de ville, pavillon... il ne sera pas versé de charges forfaitaires.

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

3.3 DATE DE PAIEMENT

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

3.4 PRISE D'EFFET

La garantie d'occupation prend effet :

3.4.1 - 30 jours calendaires après la date de fin du préavis légal de trois mois, quand bien même, le locataire partirait par anticipation,

3.4.2 - 60 jours calendaires après la date de fin du préavis légal d'un mois, quand bien même le locataire partirait par anticipation, à la suite de la libération ou de l'expulsion légale d'un locataire, plus le temps nécessaire à d'éventuels travaux,

3.4.3 - 90 jours après la date de mise à disposition prévue au paragraphe « Désignation du bien », figurant dans les conditions particulières, lorsqu'il s'agit de la première mise en location du bien désigné ci-dessus par le mandataire, à condition d'une remise effective des clés au mandataire dès le début du

préavis légal dans les cas 3.4.1 et 3.4.2 précités et dès la date de mise à disposition dans le cas 3.4.3 précité. Faute de remise des clés au mandataire aux dates précitées, le délai de prise d'effet de la garantie d'occupation ne commencera à courir qu'à la date effective de remise des clés. En cas de remise des clés, pour le cas 3.4.3, entre le 1^{er} novembre et le 31 mars, la prise d'effet de la garantie d'occupation commencera à courir, sauf accord écrit des soussignés, le 1^{er} avril.

3.5 CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE

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

- être conforme à sa destination et ne pas avoir subi depuis la signature des présentes, de changement d'environnement notoire à caractère exceptionnel, tels que création d'autoroute, aéroport, etc....
- être en bon état d'entretien et de réparation de toutes espèces
- être en état de servir à l'usage pour lequel le bien a été loué et répondre aux critères d'un logement décent. Les parties conviennent notamment que :

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

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

La présente garantie sera suspendue de plein droit et sans formalité, en cas de force majeure et/ou en cas de perte ou de destruction totale ou partielle du bien désigné ci-dessus ou de l'immeuble dont il dépend. En outre, il est expressément convenu entre les parties, à titre de disposition déterminante de l'engagement du mandataire, que ce dernier pourra si bon lui semble, suspendre l'exécution du présent contrat par simple lettre recommandée avec accusé de réception adressée au mandant, en cas de survenance d'une crise économique et sociale grave entraînant une insolvabilité importante des loca-

taires et se traduisant par une augmentation de plus de 20 % du nombre des chômeurs par rapport au nombre des chômeurs corrigé des variations saisonnières publié par l'INSEE au 1^{er} janvier de l'année précédente celle de la signature du présent contrat, en cas de suspension du contrat au titre du présent article supérieure à 6 mois, chaque partie aura la faculté de mettre fin au présent contrat, à tout moment si bon lui semble, sans indemnité de part et d'autre en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie. En cas de sinistre subi par le bien précité ou l'immeuble dont il dépend, la présente garantie d'occupation ne prendra ou ne reprendra effet qu'après la réalisation des travaux de réparations rendus nécessaires par ledit sinistre, le bien devant répondre à nouveau aux critères précités.

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

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

3.6 CONDITIONS DE LOCATION DEROGATOIRE

Le mandant autorise expressément le mandataire à louer en cas de nécessité à un montant de loyer inférieur au montant précisé au chapitre préliminaire. Dans ce cas, le mandataire versera au mandant, dans les conditions et les limites ci-dessus énoncées, et notamment dans la limite de 36 mensualités pleines et de 6 mensualités par location, la différence entre le montant des revenus fonciers de substitution tel que défini au point 3.2.2 et le montant des sommes encaissées du fait du montant du loyer de la location consentie.

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

ARTICLE 4 : HONORAIRES

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

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

Mandat de gestion garantie totale

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

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

Il sera perçu des honoraires, suivant le tarif du cabinet, pour les informations transmises aux propriétaires en vue de la déclaration des revenus fonciers ainsi que pour tout service rendu et ne faisant pas partie de la gestion courante (déclarations administratives, demandes de subventions ou de prêt, exécution de gros travaux), et 5,10 € H.T. par immeuble et par trimestre de frais administratifs valeur au 1er avril 2000 (photocopies, envoi, ...).

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

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

ARTICLE 5 : DUREE DU MANDAT

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

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

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

ARTICLE 6 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 7 : SERVICE QUALITE

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

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

> Disposition CNIL :

"Je soussigné(e)

conformément aux dispositions de l'article 26, alinéa 1 de la loi du 6 janvier 1978

"Informatique et liberté", m'oppose à toute mise à disposition de mes coordonnées par FONCIA."

Signature

Mots nuls : N° de mandat :

Fait à, le

en deux exemplaires

Nom et prénom du mandant



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

"Lu et approuvé" (mention manuscrite) - Signature du MANDATAIRE

Livraison des appartements

La société FONCIA propose de mandater un architecte pour le compte de ses mandants, afin d'effectuer les livraisons des parties privatives.

En effet, afin de protéger au maximum les intérêts de la clientèle UFG, et dans un souci de professionnalisme, nous avons choisi de confier cette mission à un homme de l'art.

Celle-ci se déroulera de la façon suivante :

- > Visite de livraison du bien avec établissement d'un procès verbal de réception mentionnant les éventuelles réserves.
- > Vérification des installations et contrôle de la conformité avec le descriptif technique du promoteur.

Vous trouverez donc en annexe à votre mandat de

gestion locative, un contrat d'assistance à la livraison à signer en trois exemplaires. Le coût de la mission sera de maximum 220 € TTC par lot.

Nous vous précisons que pour le client qui ne souhaiterait pas mandater un architecte par l'intermédiaire de FONCIA, la remise des clefs devra avoir lieu en sa présence, ou celle d'un tiers de son choix, autre que le gérant.

Contrat annexe - Mandat de livraison

DESIGNATION DU BIEN

Lot n° :

Résidence :

Ville :

Donne (donnons) pouvoir à la société....., dans le cadre de mon (notre) acquisition en l'état futur d'achèvement, pour prendre livraison de mon (notre) appartement, et de ses annexes en mon (notre) nom et place.

MISSION

La mission concerne :

> Visite de livraison du bien avec établissement d'un procès verbal de réception mentionnant les éventuelles réserves.

> Vérification des installations et contrôle de la conformité avec le descriptif technique du promoteur.

Le procès verbal de livraison et les clefs seront remis à mon (notre) gestionnaire sur place.

REMUNERATION

Le montant maximum des honoraires alloués à la société d'architecte mandatée par Foncia, pour la mission qui lui est confiée par le présent mandat, est de 220 euros TTC. Cette somme sera retenue sur le premier encaissement perçu par le gestionnaire pour le compte de son client.

Fait à, le

« Bon pour pouvoir »



Domaine Rives de Marne

Destinataire : ETUDE THIBIERGE

Adresse : 9, rue d'Astorg
75008 PARIS

NOM

PRENOM(S)

N° RUE NOM RUE

CODE POSTAL VILLE

OBJET : LE DOMAINE RIVES DE MARNE – 77100 MEAUX

VERSEMENT DEPOT DE GARANTIE Code de la Construction et de l'Habitation (Article R 261-29)

Madame, Monsieur,

En vertu d'un contrat de réservation passé ce jour avec SOGEPROM HABITAT, je vous informe avoir réservé les lots suivants :

APPART N°	ÉTAGE	MONTANT
PARKING N°	NIVEAU	MONTANT
PARKING N°	NIVEAU	MONTANT
		MONTANT TOTAL

La vente à mon profit aura lieu moyennant le prix, toutes taxes comprises, ferme et définitif de : € TTC (T.V.A 19,6 %) :

En contrepartie de cet engagement de réservation, je vous adresse ci-joint, à titre de dépôt de garantie, un chèque d'un montant de762 € libellé à votre ordre,

n° :

tiré sur :

Dès réalisation de la vente en votre étude, vous voudrez bien, à la date dudit acte de vente, virer au compte de la Société le dépôt de garantie correspondant au(x) lot(s) vendu(s), étant précisé que ces instructions sont irrévocables.

Dans le cas où je ne signerais 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, je vous donne, dès à présent mon accord irrévocable, conformément aux stipulations visées au Chapitre II Article 7 « dépôt de garantie » du CONTRAT DE RESERVATION, pour virer le montant du dépôt de garantie au compte de la Société sur simple demande de sa part.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

LE

SIGNATURE

DOMAINE RIVES DE MARNE

173, boulevard Haussmann 75008 PARIS FRANCE
RELATIONS PARTENAIRES-UFG PARTENAIRES
tél. : +33 (0)1 44 56 10 62 / www.ufg-partenaires.com

 **Groupe UFG**
un monde d'alternatives