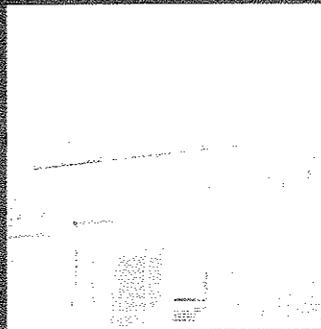
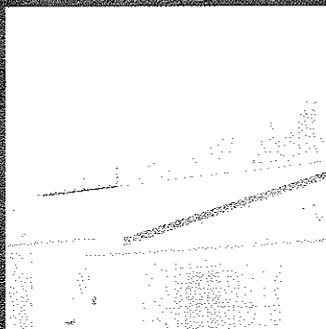


DOSSIER DE RESERVATION



LES TERRASSES DE PORT SUD
AVENUE DES SABLES
31520 RAMONVILLE SAINT-AGNE

Cadre réservé à l'UFG

Nom du réservataire

Numéro du lot Code

Mercrdi 24 octobre 2007

Le présent document ainsi que les plans sont à compléter en double exemplaires.

Groupe UFG
un monde d'alternatives

Mandat de gestion ICADE ADB "spécial investisseur"

Titre I - Conditions particulières

N° du registre

I-1 LE MANDANT

Nom POLOS Prénoms Cedric
Né(e) le 29 Mars 1973 à PAU Profession Responsable Support SBA
Nom conjoint THOREL Prénoms Emilie
(s'il est propriétaire)
Né(e) le 19 Juin 1977 à PARIS Profession Conseil Média
Domicilié(s) 6 Allée Josephine - 93160 Noisy le Grand
Téléphone 03 72 42 79 22 Portable 06 46 95 09 41
Régime matrimonial PACES
 Propriétaire Usufruitier Nu-proprétaire Indivisaire des biens ci-après

I-2 LE MANDATAIRE

ICADE Administration de Biens, 5 rue Bellini 92806 PUTEAUX CEDEX, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° G859 délivrée par la Préfecture des Hauts de Seine et garantie par la SOCAMAB - ASSURANCES, 18, rue Beaurepaire 75010 Paris
Représentée par Philippe BARTHE, lui-même représenté par Nicolas COING, Directeur, dûment habilité à l'effet des présentes

I-3 LES BIENS CONFIES EN GESTION

Adresse postale Avenue des Sables - 31520 RAMONVILLE
Type Lot n° A04 Etage RDC Superficie 53,51
Annexes: Cave Lot(s) n° Parkings Lot(s) n° 7-9
Régime fiscal: BORLOO Libre de Robien
Loyer mensuel garanti (hors charges) 565 €

I-4 LA REMUNERATION

I-4.1 - Pour la gestion courante : 6 % HT soit 7,18 % TTC
I-4.2 - Pour "l'option spécial investisseur" définie en annexe : 4 % (Taxes d'assurance incluses)
I-4.3 - Pour la location : selon tarif en vigueur

I-5 DATE DE PRISE D'EFFET

I-5.1 - La date de prise d'effet est fixée au
(à défaut de cette mention, la date d'effet sera la date de la signature)

I-6 CONDITIONS SPECIALES

Assurer à la demande la réception de l'appartement, la remise des clés, le suivi des levées de réserves si nécessaire
Adresser au client le solde disponible mensuellement après comptabilisation des factures à régler

Reddition des comptes trimestrielle

Transmettre les éléments relatifs à la déclaration fiscale (assistance à la déclaration des revenus fonciers avec l'élaboration des montants servant d'assiette au calcul des taxes)

Le mandant reconnaît avoir reçu, en même temps que les présentes conditions particulières, incluant l'option spécial investisseur, les conditions générales constitutives les unes et les autres de l'intégralité du mandat. Les garanties accordées pour le spécial investisseur ne s'appliquent qu'à la condition que ce dernier soit signé trois mois avant la livraison du logement.

Fait en deux exemplaires originaux, à NOISY-LE-GRAND Le 25 Mars 2008

Lu et Approuvé
 Lu et approuvé


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



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

Pièces jointes: Copie du titre de propriété Plan
 Relevé d'identité bancaire Autres :
 Copie du règlement de copropriété

Icade adb - mandat de gestion - ICADE SPECIAL INVESTISSEUR UFG 31/07/07V2

LES TERRASSES DE PORT SUD

Option ICADE ADB "spécial investisseur"

A 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Par la souscription de ce mandat, le mandant devient "le bénéficiaire" des garanties "loyers impayés" "garantie locative" souscrites par le mandataire auprès de la Compagnie d'assurance GENERALI France ; l'objet de ces garanties est précisé ci-après.

Les garanties accordées pour les lots à usage mixte d'habitation et professionnel, et ne s'appliquent pas lorsque les biens gérés sont à usage commercial, industriel, artisanal, rural, professionnel, de parking, de résidence universitaire, ainsi que pour les locations en meublés ou saisonnières.

En outre, le mandataire se réserve le droit de refuser le bénéfice des garanties, objet des présentes, pour toute location nouvelle à laquelle il n'aurait pas donné son accord personnel, au vu des justificatifs de la solvabilité et de la qualité du preneur et des documents qui lui sont nécessaires pour l'appréciation de la prise de garantie.

Le point de départ de ces garanties est fixé à la date de prise d'effet du mandat, à l'exception de la garantie Carence locative (première location) dont le point de départ est fixé au lendemain de la réception du lot d'habitation, sans réserve empêchant l'habitabilité, par son propriétaire ou son mandataire. La Compagnie d'assurance a la faculté de résilier le contrat à la fin de chaque période triennale moyennant un délai de préavis de trois mois.

Il est expressément convenu entre les parties au présent mandat que la résiliation des garanties ci-après n'entraîne pas résiliation du mandat de gestion. La résiliation du mandat de gestion, pour quelque motif que ce soit, fait perdre obligatoirement au mandant sa qualité de bénéficiaire au titre de la police susvisée. Par conséquent, toute indemnité cessera à la date de résiliation du mandat.

La garantie de paiement assurée dans le cadre du contrat ci-dessus désigné et précisée ci-après ne se confond pas avec la garantie financière légale que le mandataire doit souscrire pour l'exercice de son activité professionnelle dans les termes de la loi du 2 janvier 1970 visée aux conditions générales du mandat.

A 2 - LOYERS IMPAYES

A.2.1 - Objet de la garantie : La garantie porte sur la perte pécuniaire subie par l'assuré du fait du non-paiement par la défaillance du locataire, des loyers, charges et taxes locatives, prévus au bail correspondant à la location des biens immobiliers dont la gestion a été confiée au mandataire et déclarée par le mandataire à l'assureur.

A.2.2 - Montant de la garantie : En aucun cas l'indemnité due par l'assureur ne pourra excéder 80 000 € (Quatre vingt mille €) par sinistre; ce plafond est limité à 40 000€ par sinistre et par an pour les locations mixtes habitation et professionnelle. L'engagement de l'assureur se poursuit jusqu'au départ du locataire et à la reprise officielle des locaux selon les conditions et dans la limite du contrat.

A.2.3 - Paiement des indemnités : Le mandataire reverse les indemnités reçues de l'assureur au compte du mandant. Le versement de l'assureur intervient deux mois après la date du commandement de payer, puis tous les trois mois. Il prend en compte les impayés dès le premier mois. Ce règlement est effectué déduction faite de tous acomptes que le locataire pourrait verser directement entre les mains du mandataire. Le versement des indemnités s'effectue ensuite trimestriellement.

A l'occasion de chaque sinistre, et quel qu'en soit le montant, il est retenu, à la clôture définitive du sinistre ou lorsque le plafond de garantie aura été atteint, une somme correspondant à deux mois de loyers ou équivalente au dépôt de garantie.

A.2.4 - Exclusions : Cette garantie n'est pas acquise dans les cas suivants :

- suspension du recouvrement des loyers ou délais octroyés pour libérer les lieux par mesures légales, réglementaires, judiciaires ou administratives, qu'il s'agisse de dispense ou de report total ou partiel, définitif ou temporaire du paiement des loyers par le locataire ou touchant à l'occupation des locaux ;
- grève généralisée sur une commune, un département ou sur l'ensemble du territoire national à l'instigation d'une organisation représentative ou reconnue ;
- non-paiement des loyers lorsque ce non-paiement est légitime ou consécutif à des dispositions d'ordre général prises par une assemblée ou un organisme représentant les locataires ;
- en cas de non-respect par le bénéficiaire des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire.
- lorsque le non-paiement est consécutif à la survenance d'un sinistre dommage, garanti au titre d'un contrat multirisque habitation ou multirisque immeuble.

A 3 - PROTECTION JURIDIQUE

A.3.1 - OBJET DE LA GARANTIE : En complément de la garantie "loyers impayés", l'assureur garantit au bénéficiaire les frais de contentieux, de procédure (honoraires d'avocat et d'huissier inclus), d'expulsion et de déménagement des locataires sur factures acquittées.

A.3.2 - LIMITE DE LA GARANTIE : Pour les loyers impayés, cette garantie est consentie à concurrence des plafonds indiqués dans le paragraphe ci-dessus, soit 80 000 € (Quatre vingt mille €) par sinistre avec une sous limitation de 40 000 € (Quarante mille €) par sinistre et par an. En revanche, pour les autres litiges nés du contrat de bail, cette garantie est limitée à 4 000 € (quatre mille €) par sinistre.

A.3.3 - EXCLUSIONS : Outre les exclusions prévues au titre de la garantie "loyers impayés" sont exclus de la présente garantie de protection juridique : les litiges avec la copropriété, d'autres copropriétaires et avec des tiers au contrat de location, les litiges nés du non respect des obligations contractuelles et/ou légales par le propriétaire ou son mandataire, les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire, tant en principal ou caution, qu'en dommages et intérêts, les frais irrépétibles, les honoraires de résultats et les condamnations au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A 4 - DETERIORATIONS IMMOBILIERES

A.4.1 - OBJET DE LA GARANTIE : En complément de la garantie "loyers impayés", l'assureur garantit également le paiement des dégradations immobilières causées par le locataire et mises à la charge de ce dernier par la législation en vigueur, constatées à son départ par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie, établis contradictoirement. En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire, le propriétaire fera établir un constat par huissier, le coût de cette formalité restant à sa charge.

A.4.2 - MONTANT DE LA GARANTIE : Les dommages résultant de détériorations immobilières sont pris en compte après déduction d'un taux de vétusté calculé sur la base de 6 % l'an, avec un maximum de 50%, et sous réserve de justification, par le bénéficiaire, de l'exécution effective des travaux de remise en état. Ce taux de vétusté est appliqué à partir de la date de construction ou de réfection du lot concerné et sur présentation de justificatifs. En l'absence de justificatif, il sera appliqué la vétusté maximale. L'indemnité est consentie par l'assureur dans la limite 4 fois le loyer garanti pour les dégradations immobilières et de 2 fois le loyer garanti pour la perte de loyer consécutive au temps nécessaire pour la remise en état des lieux, et pour une somme maximum de 9.500 € (neuf mille cinq cents Euros) par sinistre.

A.4.3 - PAIEMENT DES INDEMNITES : Le paiement des indemnités intervient dans les 45 jours (quarante cinq jours) suivant la réception du dossier de sinistre complet par la compagnie d'assurance et à concurrence des factures, déduction faite du dépôt de garantie versé par le locataire au mandataire.

A.4.4 - LIMITES ET EXCLUSIONS : Cette garantie s'applique à toutes les détériorations immobilières, sauf :

- si elles sont consécutives à l'occupation des lieux par des occupants sans droit ni titre ;
- le défaut d'entretien et/ou les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs ;
- les dommages causés aux biens mobiliers et aux éléments de cuisine intégrée ;
- le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements ;
- les dommages matériels causés par la transformation des locaux autorisée ou réalisée par le propriétaire ;
- les dommages normalement couverts par une garantie "multirisques habitation", selon l'alinéa g) de l'article 7 de la loi n° 89- 462 du 6 juillet 1989 ;
- l'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie opposable au locataire (établi contradictoirement ou, en cas d'impossibilité, par huissier de justice).
- les dommages de nature purement esthétiques ou qui n'auraient pas été perpétrés par le locataire.

A 5 - GARANTIE LOCATIVE

A.5.1 - OBJET DE LA GARANTIE

L'assureur garantit au bénéficiaire le remboursement de la perte pécuniaire qu'il subit du fait de l'absence de locataire dès la première mise en location ainsi qu'à compter de la date de départ effectif du locataire sortant et ce, jusqu'à l'entrée dans les lieux du nouveau locataire

A.5.2 - MONTANT DE LA GARANTIE - FRANCHISE

Le montant de la garantie est fixé à 100 % du loyer hors charges figurant sur la grille locative dans la limite de 20.000 € (vingt mille Euros) pendant une période maximale 6 mois après application d'une franchise d'un mois à compter du lendemain de la date de réception sans réserve empêchant l'habitabilité du lot pour la première occupation et de la date d'expiration du préavis légal pour le locataire sortant.

A.5.3 - PAIEMENT DES INDEMNITES

Le paiement des indemnités intervient le 4eme mois suivant la date de réception du lot sans réserve empêchant l'habitabilité ou de la fin du bail, et ensuite tous les trimestres jusqu'à épuisement du délai de la garantie, de la relocation ou de l'entrée dans les lieux du premier locataire.

A.5.4 - EXCLUSIONS SPECIFIQUES

Cette garantie ne s'applique pas :

- > à la vacance en cours au moment de la souscription du présent mandat
- > aux baux commerciaux, ruraux et professionnels,
- > aux locations meublées, saisonnières, aux parkings et aux résidences universitaires
- > en cas d'occupation des lieux par des occupants sans droit ni titre
- > en cas de travaux ou de mauvais état du lot, le rendant impropre à la location.

A 6 – COUT DE L'OPTION SPECIAL INVESTISSEUR

L'Option "spécial investisseur" correspondant à la souscription de la garantie "loyers impayés (y compris "protection juridique" et "détériorations immobilières") et "garantie locative" est consentie moyennant le règlement d'une prime annuelle dont le taux est précisé aux conditions particulières ; l'assiette est constituée des loyers, charges et taxes facturés.

La révision de cette prime est susceptible d'intervenir sous réserve d'un accord entre la Compagnie et le souscripteur, au moins quatre vingt dix jours avant l'échéance. Toute modification ou création de taxes par disposition législative ou réglementaire, est répercutée dès son entrée en vigueur.

LE MANDATAIRE



LE MANDANT

