



Résidence Le Jardin des Oiseaux

C'est au coeur d'un quartier résidentiel que se niche la résidence Le Jardin des Oiseaux. Elle propose des appartements du studio au T4 avec de vastes jardins en rez-de-chaussée. Elle a été spécialement réalisée pour répondre à la demande du marché narbonnais en proposant des loyers modérés. Ce programme, offrant une rentabilité de 4.3% en moyenne, s'adresse ainsi principalement à une clientèle d'investisseurs.





Résidence LE JARDIN DES OISEAUX
38 appartements – Livraison 1er trimestre 2011



SOMMAIRE

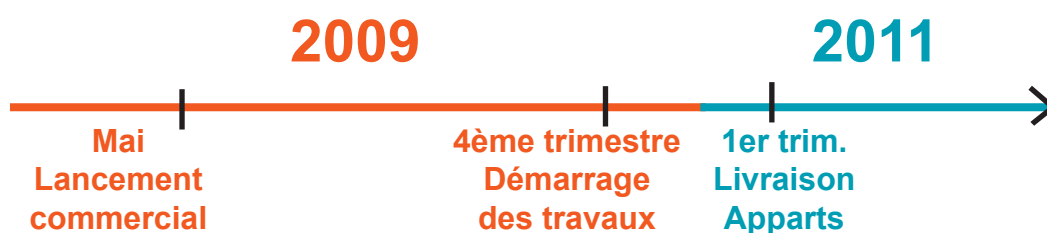
- ⇒ Résumé du programme
- ⇒ Points forts du programme
- ⇒ Plans de situation
- ⇒ Photos du site
- ⇒ Vue aérienne du terrain
- ⇒ Attestation d'obtention du permis de construire
- ⇒ Plans de vente
- ⇒ Notice descriptive
- ⇒ Contrat de réservation
- ⇒ Gestion locative

RESUME DE PROGRAMME

Synthèse opération

- Résidence en R+2, éligible à la loi Scellier
- 38 appartements du studio au T4, avec balcon
- Jardins au RDC d'une surface comprise entre 58.5 et 100m²
- Surfaces habitables de 24 à 70 m²
- Parking et/ou garage pour chaque lot
- Prix de vente entre 75.000 et 189.000€ TTC, stationnements inclus
- Bonne rentabilité locative
- Les acquéreurs d'un appartement au sein de la résidence bénéficient de l'offre nomade

Timing prévisionnel



Partenaires opération

Maître d'ouvrage :
SARL LA DOMITIENNE
ZAC Bonne Source
BP 324
11 103 NARBONNE

Notaire :
Etude LE BOURSICOT
11 Boulevard Gambetta
11 100 NARBONNE

Commercialisateur :
VILLAGE CENTER PATRIMOINE
4 rue de Dublin
BP 80 123
34 202 SETE CEDEX

POINTS FORTS DU PROGRAMME

Situation

- A 10 minutes de Narbonne Plage
- A proximité immédiate des commerces, du centre-ville et des gares routières et SNCF
- Environnement résidentiel

Rentabilité

- Rentabilité de 4,3% (base prix commercial).
- Gestionnaire local rigoureusement sélectionné
- Garanties locatives complètes

Equipement et prestations

- Sols en grès émaillé
- Interphone
- Cuisines équipées selon descriptif technique: plaques vitrocéramiques, four pour les T3 & T4
- Convecteurs électriques pilotés par thermostat d'ambiance commun
- Convecteur radiant sèche-serviette dans les salles de bain

Offre Nomade



- En devenant propriétaire dans cette résidence, vous bénéficiez des avantages exceptionnels de la Carte Nomade.
- Profitez de séjours à la semaine moyennant une simple participation forfaitaire de 50 € TTC dans l'ensemble des destinations du catalogue vacances Village Center.

PLANS DE SITUATION

Grande échelle



Plan local



VUE AERIEENNE DU TERRAIN



PERMIS DE CONSTRUIRE

(Obtenu le 14/02/08)

MAIRIE
DE NARBONNE

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

<u>Cadre 1</u>		<u>Cadre 2</u>
<i>Demande de permis de Construire Modificatif</i> déposée le 21/12/2007		<i>Permis de Construire Modificatif</i> n : PC 11 262 06 N0229 01
Par :	MEDITERRANEE IMMOBILIER	Surface hors œuvre brute (1) : 3217 m²
Demeurant :	M. Jean Louis BARSALOU ZAC BONNE SOURCE 11100 NARBONNE	Surface hors œuvre nette (1) : 2421 m²
Pour :	Construction neuve	Nbe de bâtiment(s) : 1
Sur un terrain sis à :	106 AVENUE CARNOT AK 326 (3300 m²)	Nbe de logement(s) : 38
		Destination : Habitation

MONSIEUR LE MAIRE DE NARBONNE

Vu la demande de Permis de construire modificatif sus visée,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu l'arrêté municipal de permis de construire n° 11 262 06 N0229 en date du 26 septembre 2007,
Vu la demande de permis de construire modificatif relative:

- à la suppression de 4 logements et de 8 garages,
- à la réalisation d'un local vélos en limite de propriété,
- au déplacement du local poubelles à l'entrée de l'opération.
- à la réorganisation des aires de stationnement portant leur nombre à 54 places.

Vu les plans présentés

ARRETE

ARTICLE 1: Le permis de construire MODIFICATIF est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée avec la surface figurant au cadre 2

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Les réserves et prescriptions du permis d'origine sont maintenues et complétées comme suit :

- Compte tenu de la suppression de 4 logements, le montant de la Participation au Raccordement à l'Egout (PRE), réactualisable, s'élève à la date du présent arrêté à 33 060 Euros, soit une réduction de 3 480 Euros par rapport au montant figurant sur l'arrêté initial.



Pour l'Adjoint empêché
Le Conseiller Municipal Délégué

Georges LAMILHAU

NARBONNE, le :

14 FEV. 2008

PHOTOS DU SITE



Le terrain



A dix minutes de Narbonne-plage

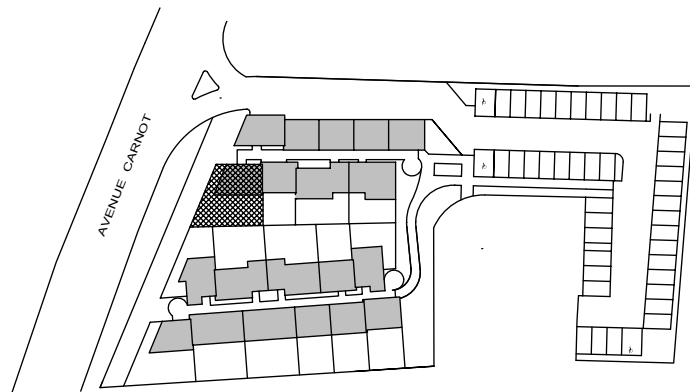
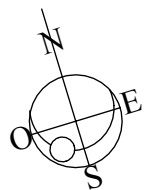


A proximité immédiate du centre-ville et de ses commerces

Résidence Le Jardin des Oiseaux



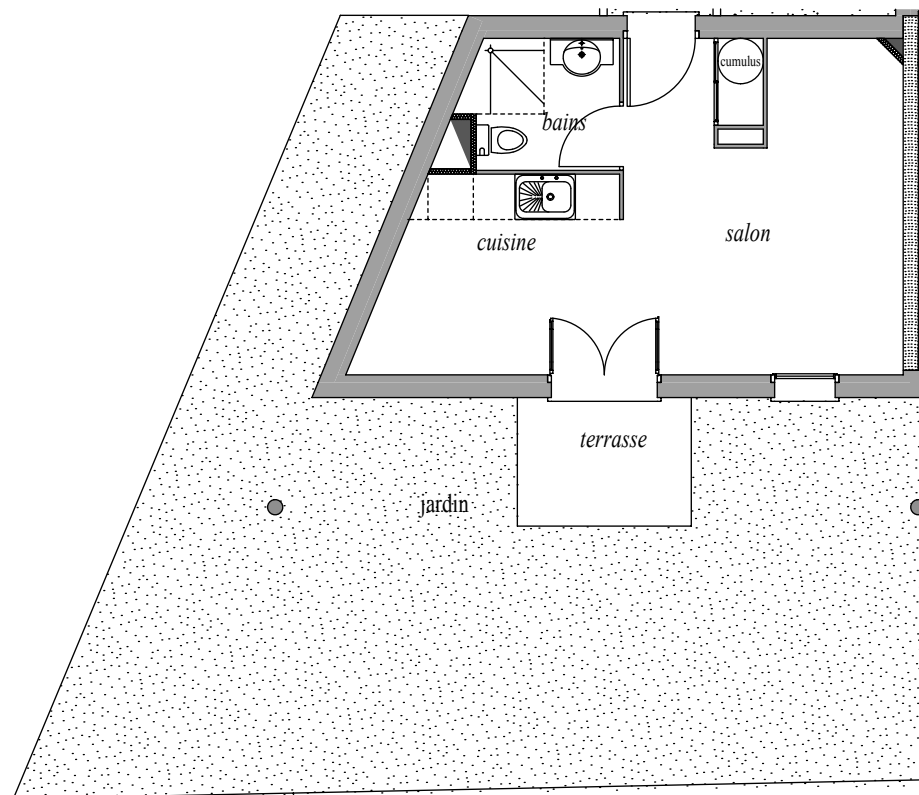
PLANS DE VENTE



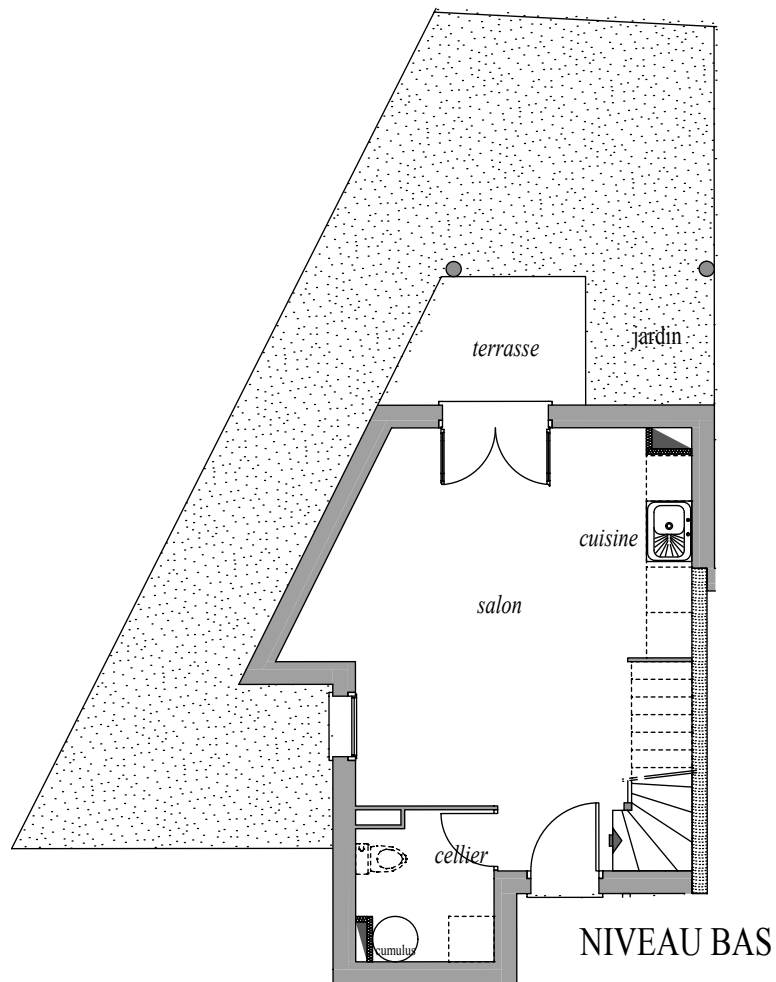
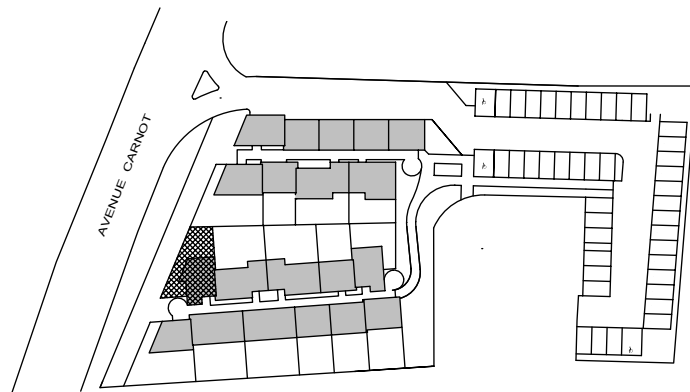
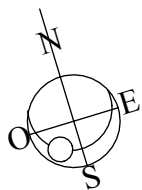
LE JARDIN DES OISEAUX

NARBONNE

surface du lot			STUDIO
salon cuisine	24,35	m ²	
bains	3,42	m ²	RDC
total	27,77	m ²	lot N°4
			visa du maître d'ouvrage
			visa du client
terrasse	3,91	m ²	
Surface terrain	99,72	m ²	
Les surfaces indiquées ci-dessus sont conformes à la loi Carrez			



NIVEAU BAS



NIVEAU BAS

LE JARDIN DES OISEAUX

NARBONNE

surface du lot		
salon cuisine	23,42	m ²
cellier	3,38	m ²
dégagement	1,78	m ²
chambre 1	11,51	m ²
chambre 2	9,66	m ²
salle de bain	3,53	m ²
total	53,28	m ²
terrasse	3,96	m ²
Surface terrain	76,60	m ²

Les surfaces indiquées ci-dessus sont conformes à la loi Carrez

visa du maître d'ouvrage

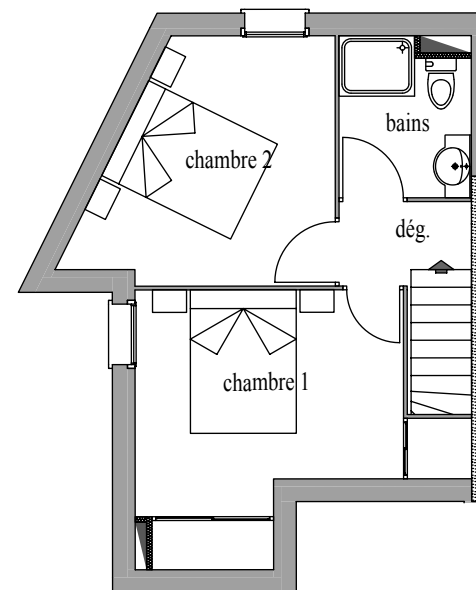
T 3

RDC

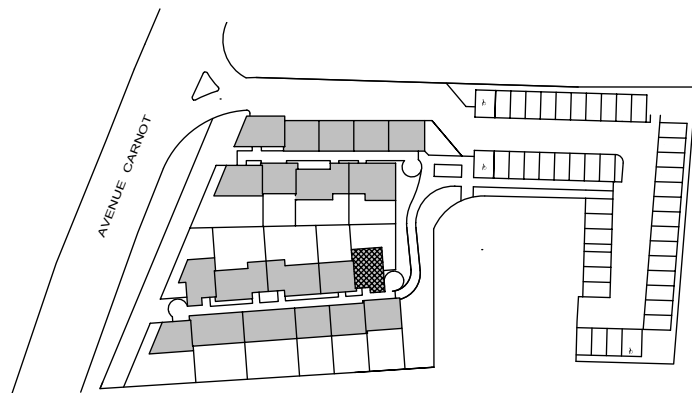
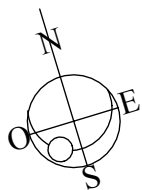
lot
N°9

visa du client

La société se réserve le droit d'apporter des modifications à ce plan en fonctions des nécessités techniques et administratives par la réalisation du programme, tant en ce qui concerne les dimensions que l'équipement. Les surfaces sont indicatives. Les retombées, soffites et faux plafond ne sont pas figurés. Les cotes et les surfaces sont données sous réserve des impératifs de construction et de tolérance d'exécution.



NIVEAU HAUT

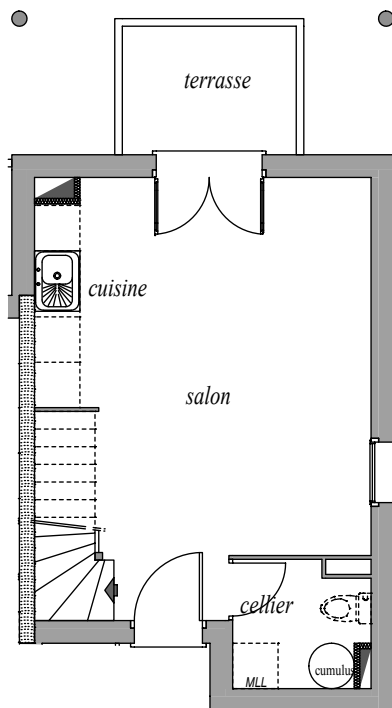


LE JARDIN DES OISEAUX

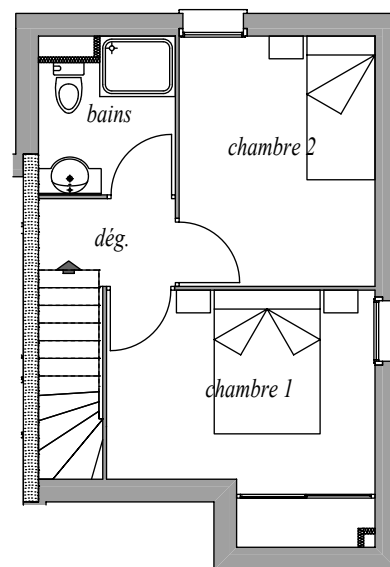
NARBONNE

surface du lot			T 3
salon cuisine	22,53	m ²	
cellier	2,83	m ²	R+2
dégagement	1,93	m ²	
cham bre 1	10,38	m ²	visa du maître d'ouvrage
cham bre 2	8,57	m ²	
salle de bain	3,52	m ²	
total	49,76	m ²	
balcon	3,91	m ²	
Les surfaces indiquées ci-dessus sont conformes à la loi Carrez			visa du client

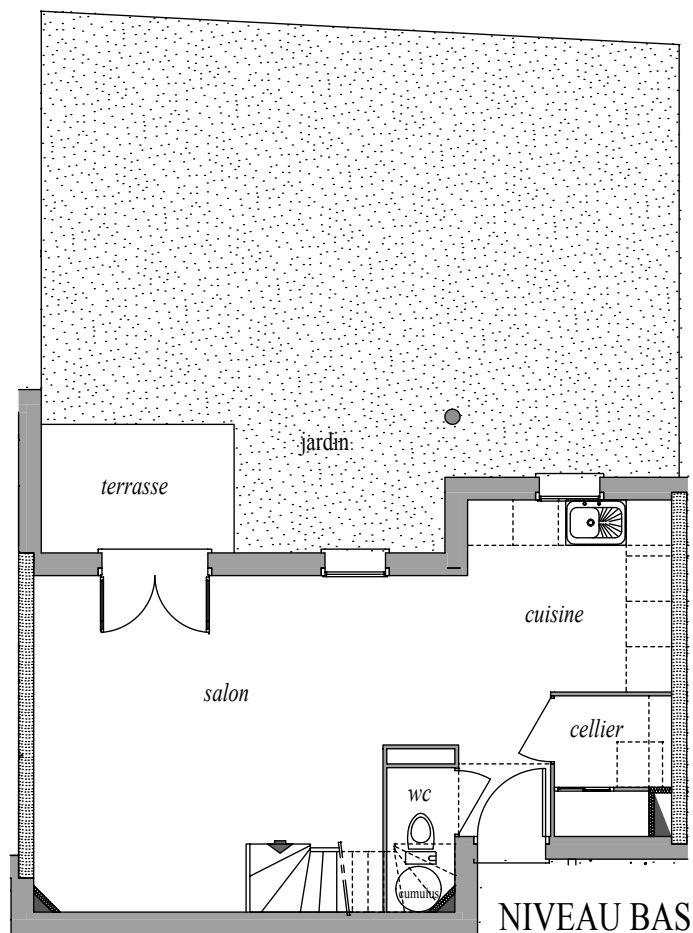
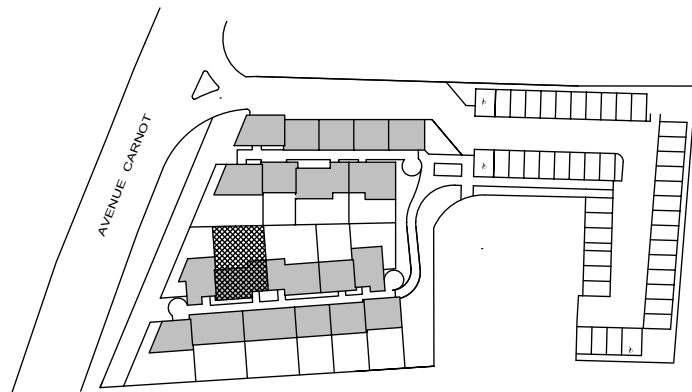
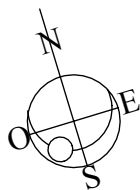
La société se réserve le droit d'apporter des modifications à ce plan en fonctions des nécessités techniques et administratives par la réalisation du programme, tant en ce qui concerne les dimensions que l'équipement. Les surfaces sont indicatives. Les retombées, soffites et faux plafond ne sont pas figurés. Les cotes et les surfaces sont données sous réserve des impératifs de construction et de tolérance d'exécution.



NIVEAU BAS



NIVEAU HAUT



LE JARDIN DES OISEAUX

NARBONNE

surface du lot		
salon cuisine	30,51	m ²
cellier	2,63	m ²
wc	1,66	m ²
dégagement	3,32	m ²
chambre 1	11,39	m ²
chambre 2	7,74	m ²
chambre 3	7,33	m ²
salle de bain	3,94	m ²
total	68,52	m ²
terrasse	4,33	m ²
Surface terrain	99,64	m ²

Les surfaces indiquées ci-dessus sont conformes à la loi Carrez

visa du maître d'ouvrage

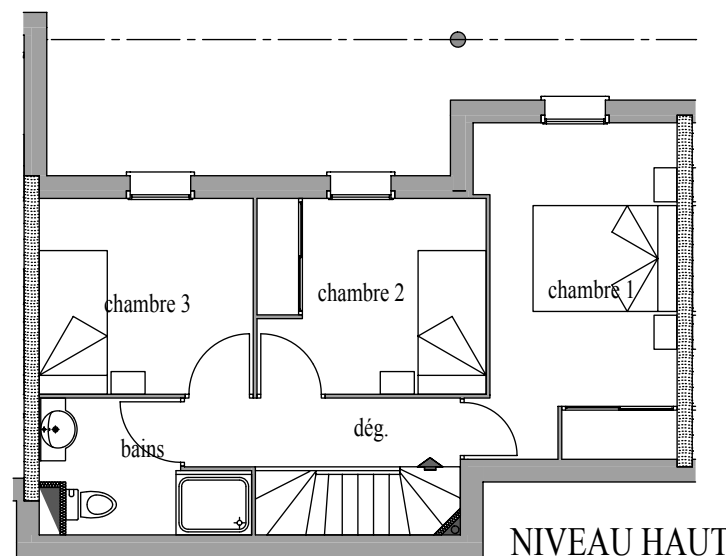
T 4

RDC

lot
N°8

visa du client

La société se réserve le droit d'apporter des modifications à ce plan en fonctions des nécessités techniques et administratives par la réalisation du programme, tant en ce qui concerne les dimensions que l'équipement. Les surfaces sont indicatives. Les retombées, soffites et faux plafond ne sont pas figurés. Les cotes et les surfaces sont données sous réserve des impératifs de construction et de tolérance d'exécution.



Résidence Le Jardin des Oiseaux



NOTICE DESCRIPTIVE



Maître d'Ouvrage

Méditerranée Immobilier

ZAC BONNE SOURCE – BP 324

24, rue Boucicaut -

11100 – NARBONNE

RESIDENCE DE 38 LOGEMENTS

«*Le jardin des oiseaux*»

A NARBONNE

Maître d'Œuvre

EURL BTD

8 rue Armand Gauthier

BP 621 – NARBONNE CEDEX 11106

NOTICE DESCRIPTIVE

PREVUE PAR L'ARTICLE 18 DU DECRET N°67-1166 DU 22 DECEMBRE 1967.**Résidence : LE JARDIN DES OISEAUX**
Commune de Narbonne*Note Préliminaire*

LES MATERIAUX, PROCEDES, EQUIPEMENTS OU MARQUES INDIQUEES DANS LA NOTICE DESCRIPTIVE POURRONT ETRE MODIFIEES EN RAISON DE CIRCONSTANCES INDEPENDANTES DE LA VOLONTE DU VENDEUR, OU EN CAS DE FORCE MAJEURE, SOUS CONDITION D'UNE EQUIVALENCE DE QUALITE OU DE CARACTERISTIQUES TECHNIQUES.

Ces modifications pourront notamment résulter :

- D'une pénurie même momentanée ou d'un arrêt de fabrication pour cause quelconque ou encore de délais de livraison non observés ou trop longs.
- D'exigences particulières de pouvoirs publics, des services concédés, ou de service de sécurité sur des points déterminés de la construction.
- D'exigences découlant de nouveaux règlements, normes ou documents techniques unifiés qui seraient applicables à l'immeuble.
- De nécessités techniques mises en évidence au cours de la construction
- D'une amélioration dite "esthétique" ou "technique".

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES :**1.1. Infrastructure****1.1.1. Fouilles :**

Selon études techniques

1.1.2 Fondations :

Selon études techniques

1.2. Murs et ossatures**1.2.1 Murs de soubassement :**

Blocs en agglomérés de ciment sur semelles ou équivalent selon étude BET.

Caractéristiques :

- Implantation, dimension et ferrailage conforme aux plans du BET.

1.2.2 Garages:

Les garages sont en rez-de chaussée de l'immeuble d'entrée.. La dalle sera en béton armé sur hérisson compacté.

1.2.3 Murs de façade :

Murs en agglomérés creux de ciment, enduit monocouche couleur selon étude architecturale..

Doublage par panneaux isolants, âme en polystyrène expansé, et parement en plaques de plâtre à peindre.

Localisation : Selon plans du BET, architecte et étude thermique

1.2.4 Murs pignons : Idem 1.2.3.**1.2.5 Murs de refends : en blocs de ciment pleins ou en BA selon spécifications du BET structure****1.3. Planchers****1.3.1 Plancher rez de chaussée : isolant avec hourdis en polystyrène à languette ou dallage isolé selon les normes en vigueur.**

Plancher des étages : les planchers séparatif des logements seront en BA « loi de masse », ceux qui séparent le niveau bas du niveau haut des duplex, au sein du même logement seront traités soit en pré-dalle +dalle BA soit en poutrelles et hourdis.

Plancher sur locaux non chauffés ou ouverts : hourdis béton ou prédalles avec isolation en sous face selon étude thermique.

Caractéristiques :

Armatures, épaisseurs selon plans du BET et étude thermique.

Localisation :

Ensemble des immeubles.

1.4 Cloisons de distribution :

1.4.1 Entre pièces principales :

Cloisons non porteuses à parement en plaque de plâtre sur réseau alvéolaire, épaisseur selon normes en vigueur.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service :

Idem 1.4.1. Pour les faces exposées en pièces humides (salles de bains) : cloisons non porteuses de type hydro, épaisseur selon normes en vigueur.

1.5 Escaliers intérieurs

1.5.1 Escaliers intérieurs

Escaliers en bois ou béton selon choix technique ou architectural.

1.6 Conduits de fumée et de ventilation

1.6.1 Conduits de fumée : sans objet

1.6.2 Conduits de ventilation :

Système de ventilation mécanique hygroréglable, comprenant un groupe d'extraction par immeuble.

1.7 Chutes et grosses canalisations :

1.7.1 Chutes EP : canalisations PVC , dauphins et toute sujétions.

1.7.2. Chutes EU :

Canalisations PVC comprenant les tés de raccordements et orifices de tringlage nécessaires y compris toutes sujétions d'exécution, collage, dilatation...

Caractéristiques :

Diamètres et pentes selon calculs.

1.7.3 Canalisations sous plancher : Idem 1.7.2

1.7.4 Branchement aux égouts : Conforme aux normes.

1.8 Toitures :

1.8.1 Charpentes, couvertures, accessoires :

Sans objet

1.8.2 Etanchéité et accessoires : les immeubles recevront une étanchéité multicouche sur isolant conforme à l'étude thermique, y compris relevés, solins et diverses sujétions .

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS :

2.1 Sols et plinthes :

2.1.1 Pièces principales :

Carrelage en pose droite scellée et plinthes sur périphérie des locaux carrelés selon les normes en vigueur

Caractéristiques :

Grès émaillé, teinte au choix de l'Architecte.

Localisation :

Ensemble des appartements.

2.1.2 Pièces de service : Idem pièces principales.

2.1.3 Entrées et dégagements : Idem pièces principales.

- 2.1.4 Sols des balcons et terrasses des logements collectifs :
Carrelage ingelif en pose droite scellée et plinthes sur périphérie.

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

- 2.2.1 Pièces de service :
- Revêtements collés en carreaux de faïence.
Caractéristiques :
Cuisine : Hauteur 0,60 au-dessus des appareils ménagers avec retour de 0,60
Salle de bain : Hauteur jusqu'au plafond autour du bac à douche (ou de la baignoire)
Localisation :
Ensemble des appartements.

2.3 Plafonds (sauf peintures) :

- 2.3.1 Plafond des pièces intérieures:
Tous les plafonds recevront un enduit plastique pelliculaire sous dalle BA ou un enduit au plâtre sous un plancher à hourdis.
Localisation : Tous les plafonds.

2.4 Menuiseries extérieures :

- 2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales :
2.4.1.1 Menuiseries PVC ouvrant à la française, paumelles, crémones, poignées, double vitrage.
Localisation : toutes ouvertures
Caractéristiques :
- Grille d'entrée d'air de ventilation de type hygroréglable dans les pièces principales selon étude thermique.
2.4.1.2 Menuiseries aluminium
sans objet
2.4.1.3 Menuiseries extérieures des pièces de service : Idem 2.4.1.
2.4.2 Portes d'entrée
2.4.3 Blocs-portes palières des appartements comprenant :
- Huisseries métalliques avec joint isophonique et tapée d'isolation
- Ouvrant à recouvrement en acier galvanisé montées sur paumelles
- Serrure de sûreté 3 points.
- Butoir d'arrêt
- Seuil suisse
- Judas
Localisation
- Portes palières de tous les appartements.

2.5 Fermetures extérieures et occultations, protection anti-solaire :

- 2.5.1 Pièces principales :
Volets roulants PVC, coulisses PVC
- Coffre intérieur isolé.
- Manœuvre manuelle par tringle.

Localisation : toutes ouvertures :

Sauf pièces de service

- 2.5.2 Pièces de service : (salles d'eau – WC)
Voir 2.7.2

2.6 Menuiseries intérieures :

2.6.1 Huisseries et bâti :

Bois massif adapté aux épaisseurs des cloisons.

2.6.2 Portes intérieures :

blocs-portes de distribution comprenant :

- portes postformées ossature bois et âme alvéolaire montées sur paumelles.
- Poignées en aluminium anodisé et serrure à clef pour les chambres et les locaux de rangements. Serrure bec de cane avec bouton intérieur.
Décondamnation possible de l'extérieur pour les salles de bains et WC.
- Butoir d'arrêt.

Localisation :

Toutes portes de distribution intérieure des appartements.

2.6.3 Portes pièces de service :

idem

2.6.4 Portes de placards :

- Porte coulissante ou pivotante (selon plans) en panneaux de particules revêtues deux faces mélaminées
- Rails de guidage avec cache en partie haute et basse, platines roulettes ou pivots

Localisation : selon plan

2.6.5 Portes des locaux techniques : portes en bois tri-ply ouvrant à la française avec condamnation.

2.7 Serrurerie et garde-corps :

2.7.1 Garde-corps et barre d'appui : métal suivant plan et choix de l'architecte

2.7.2 Grille de protection des fenêtres de salle de bains, salle d'eau et wc.

- Barraudage

2.8 Peinture, papiers, tentures :

2.8.1 Extérieurs :

2.8.1.1 Menuiseries : Pièces bois apparentes en façade : lasure pour bois, teinte au choix de l'architecte

2.8.1.2 Fermetures et protections : Sans objet.

2.8.1.3 Serrurerie : peinture aspect brillant, couleur au choix de l'architecte

2.8.2 Intérieurs :

2.8.2.1 Menuiserie bois :

Peinture aspect satiné sur toutes les huisseries intérieures

2.8.2.2 Murs :

Projection d'un enduit gouttelette, finition grain écrasé.

Peinture acrylique satinée sur projection gouttelette pour pièces humides.

2.8.2.3 Plafonds :

Projection d'un enduit gouttelette, finition grain fin.

2.8.2.4 Sur canalisations intérieures :

Peinture

2.9 Equipements intérieurs :

2.9.1 Equipements ménagers :

2.9.1.2. Appartements

2.9.1.2.1. Appareils et mobiliers :

- studio et T2 uniquement : Meubles en particules bois mélaminé,
Meuble bas sous évier avec évier en résine ou inox avec bonde, bouchon, chaînette, sur plan de travail, selon choix de l'architecte, selon dimensions et plans
Meuble haut avec réservation pour hotte aspirante,
plaque vitrocéramique 2 feux.
Réfrigérateur top 130 L.
 - T3 et T4 – Meubles en particules bois mélaminé :
Meuble bas sous évier avec évier en résine ou inox sur plan de travail, avec emplacement four traditionnel
Meuble haut avec réservation pour hotte aspirante
Plaque vitrocéramique 4 feux
Four électrique
- 2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie :
- 2.9.2.1 Distribution eau froide : desserte de tous les appareils à partir d'un robinet d'arrêt situé dans chaque logement par tubes de cuivre écroui, traité anticorrosion ou tubes réticulés.
Caractéristiques :
Diamètre selon normes.
Appareils à alimenter : W-C, évier, lavabo, baignoire, bac à douche, chauffe-eau électrique sur groupe de sécurité.
Alimentation pour lave vaisselle et lave linge par robinet mural
Robinet de puisage extérieur pour les logements en rez-de-jardin.
Localisation :
Selon plans Architecte.
- 2.9.2.2 Production, distribution eau chaude individuelle :
Chauffe eau électrique à accumulation, comprenant un groupe de sécurité – capacité selon normes en vigueur.
Localisation :
Selon plans Architecte
- 2.9.2.3 Evacuations :
Canalisations PVC raccordées aux orifices de vidange des appareils par l'intermédiaire de siphons visitables
Localisation :
Tous les appareils sanitaires des logements y compris chauffe eau électrique et machines à laver.
Caractéristiques :
Diamètres et pentes selon calcul des débits.
Localisation :
Sous plancher ou dans des gaines isolées pour l'ensemble des logements.
- 2.9.2.4 Branchements en attente : évacuations machines à laver dans cuisine
Localisation : cuisine ou celliers
- 2.9.2.5 Appareils sanitaires
- Douche ou baignoire, avec bonde, couleur blanche, dimensions et situation selon plan.
 - Meuble vasque en mélaminé postformé avec vasque encastrée, bonde, bouchon, miroir et bandeau lumineux.
 - Cuvette de W-C en grés émaillé, avec réservoir de chasse attenante double commande, double abattant, robinet d'arrêt.
- Localisation : dans tous les logements selon plans
- 2.9.2.6 Robinetterie
- évier sur meuble vasque, mitigeur, robinet EF pour lave mains. Receveur de douche et baignoire : mitigeur sur rosace avec flexible et douchette articulée.

2.9.3 Equipements électriques :

2.9.3.1 Type d'installation : Conforme aux normes.

2.9.3.2 Puissance à desservir : Conforme aux études.

Caractéristiques :

- Alimentation monophasée à partir d'un compteur individuel.
- Distribution de la terre
- Ligne pilote
- Tableau de répartition et protection des circuits, sections des conducteurs selon note de calcul et équipement des logements.
- protection des circuits par disjoncteur

2.9.3.3 Equipement de chaque pièce :

Appareillage des appartements (y compris circuits d'alimentation) conforme aux normes

2.9.4 Chauffage, cheminées, ventilation

2.9.4.1 Type d'installation :

Appareillage des logements (y compris circuits d'alimentation) conforme aux normes.

2.9.4.2 Température intérieure garantie dans les diverses pièces par température minimale extérieure de -5° C

Cuisine : 18°

Salle de Bains : 22°

Autres pièces : 19°

2.9.4.3 Appareil d'émission de chaleur :

Chauffage : un convecteur électrique par pièce piloté par thermostat d'ambiance commun classe et capacité des appareils selon étude thermique. 1 convecteur radiant dans le séjour et 1 convecteur radiant sèche serviettes dans les salles de bains

2.9.5 Equipement de télécommunication

2.9.5.1 Antennes collectives (hertzienne + TNT) de télévision comprenant l'antenne et son mat support).

Caractéristiques : conformité aux normes en vigueur. Fourreaux et câblage en attente pour satellite.

Localisation :

Selon plans Architecte- étude thermique et réseaux.

2.9.5.2 Téléphone : Installation conforme aux normes

Localisation : Conjoncteurs situés selon plans Architecte

3 ANNEXES PRIVATIVES :

3.1 Garages

3.1.1 Murs et cloisons : mur en agglomérés creux laissés brut de construction.

3.1.2 Plafonds : constitué par la sous face BA des planchers supérieurs.

3.1.3 Sols : dallage ciment brut finition taloché

3.1.4 Portes d'accès : portail métallique à soulèvement.

3.1.5 Equipement électrique : hublot sur simple allumage et prise selon plan exécution

3.2 Parkings extérieurs :

3.2.1 Sols : Revêtement bitumineux ou dallage béton finition balayée selon choix architectural

3.2.2 Délimitation au sol : bandes peintes

3.2.3 Système de repérage : numérotation

3.2.4 Parkings extérieurs destinés aux personnes à mobilité réduites

3.2.4.1 Sols : idem 3.2.1

3.2.4.2 Délimitation au sol et système de repérage : peinture bleue sur toute les surfaces et sigle correspond peint en blanc

3.3 Boîtes aux lettres :

3.3.1 Boîtes aux lettres métalliques, finition laquée. Emplacement à définir par l'architecte, en accord avec la Poste.

4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES :

4.1 **Hall d'entrée des immeubles :** sans objet

4.2 **Circulations du rez de chaussée, couloirs et halls d'étage :** idem balcons et terrasses

4.3 **Escaliers :** idem

4.4 **Locaux communs :** traités comme les garages.

4.5 **Garages :** sans objet

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES :

5.1 **Ascenseur et monte charge :** sans objet

5.2 **Chauffage eau chaude :** sans objet

5.3 **Télécommunication**

5.3.1 Téléphone : Installation conforme aux normes de France Télécom

5.3.2 Télévision : antenne collective, chaînes hertziennes + TNT

5.3.3 Entrée commandée par interphone + code et gâche électrique

5.4 **Réception stockage et évacuation des ordures ménagères :**

5.4.1 Ordures ménagères

localisation : selon plan de masse de la résidence

5.5 **Ventilation mécanique des locaux :** voir 1.6.2

5.6 **Alimentation en eau :**

5.6.1 Comptage pour arrosage automatique des espaces verts communs

5.6.2 Comptage général situé en limite de propriété- Emplacement donné par la compagnie fermière.

5.6.3 Colonnes montantes immeubles

5.6.4 Branchement particulier : robinet d'arrêt.

Localisation : à l'intérieur de tous les logements

5.7 **Alimentation en électricité :**

5.7.1. Comptage des services généraux

éclairage extérieur et parties communes des immeubles

5.7.2. Colonnes montantes : immeubles

5.7.3. Branchement des logements

6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1 **Circulations :**

6.1.1. Voirie d'accès : en revêtement bitumineux selon plans VRD

6.1.2. Trottoirs : en béton finition balayée

6.1.3. Parkings visiteurs : Revêtement bitumineux selon plans VRD.

6.2 **Circulation des piétons :** voir 6.1.2

6.3 **Espaces verts :**

6.3.1 .Haies séparatives (le long des circulations) moyennes et hautes composées de 2/3 persistants et 1/3 caducs. Plantes grimpantes, jasmin, passiflore, chèvrefeuille, plumbago, spirées, pittosporum, viburnum, cotoneaster... (floraison échelonnée dans le temps et variée en couleur).

6.3.2 Autres plantations : selon plan permis de construire.

6.4 Eclairage extérieur : Candélabres selon plans VRD et normes en vigueur.

6.5 Clôtures :

6.5.1. En bordure de voies publiques, maille semi-rigide hauteur 1.40.

6.5.2. En séparatif, maille semi-rigide hauteur 1 m doublée d'une haie d'un seul côté

6.6 Réseaux divers :

6.6.1. Eau : Réseau raccordé au réseau existant selon les exigences de la Compagnie Générale des Eaux. Le réseau intérieur de desserte en eau potable sera conforme aux exigences de la Compagnie Générale des Eaux.

6.6.2. Electricité : Raccordement au Poste de Transformation selon l'étude technique des services EDF.

6.6.3. Egouts (E U) : raccordement au réseau existant selon les exigences de la compagnie Générale des Eaux. Le réseau intérieur d'eaux usées sera conforme aux exigences de la Compagnie Générale des eaux.

6.6.4. Télécommunications : Equipement en télécommunication relié au réseau existant.

6.6.5. Eaux de pluie (EP):

Le réseau d'eaux pluviales de la Résidence sera composé d'ouvrage de récupération des eaux de surface, ainsi que d'un système de rétention des eaux, qui sera réalisé sous les espaces communs avec débit de fuite et rejet sur le réseau communal existant.

Résidence Le Jardin des Oiseaux



CONTRAT DE RÉSERVATION

CONTRAT DE RESERVATION PRELIMINAIRE

RÉSIDENCE
"LE JARDIN DES OISEAUX"



CONTRAT DE RESERVATION PRELIMINAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La SARL « LA DOMITIENNE », dont le siège social est ZAC bonne source BP 324 11103 NARBONNE, immatriculée au RCS de Narbonne sous le n° 502 222 128, représentée par M. Barsalou, son gérant, dûment habilités aux fins des présentes.

Ci-après dénommée « **LE RESERVANT** »
D'UNE PART,

ET

ACQUEREUR

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

Nom :.....
Nom de jeune fille :.....
Prénoms :.....
Profession :.....
Adresse :.....
.....
Code Postal :.....
Ville :.....
Tél Domicile :.....
Tél Bureau :.....
Tél Portable :.....
E-Mail :.....

Né(e) le :.....
A :.....
☐ **Marié(e)** le :.....
A :.....
Régime matrimonial :.....
Notaire du contrat :.....
☐ **Célibataire**
☐ **Divorcé(e)** le :.....
A :.....
☐ **Pacsé(e)** le :.....
A :.....
☐ **Veuf (ve)**

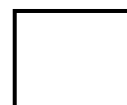
CoACQUEREUR

Nom :.....
Nom de jeune fille :.....
Prénoms :.....
Profession :.....
Adresse* :.....
.....
Code Postal* :.....
Ville* :.....
Tél Domicile* :.....
Tél Bureau* :.....
Tél Portable* :.....
E-Mail* :.....

Né(e) le :.....
A :.....
☐ **Marié(e)** le* :.....
A* :.....
Régime matrimonial* :.....
Notaire du contrat* :.....
☐ **Célibataire**
☐ **Divorcé(e)** le :.....
A :.....
☐ **Pacsé(e)** le :.....
A* :.....
☐ **Veuf (ve)**

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

CI-APRES DENOMME(S) « **LE RESERVATAIRE** »
D'AUTRE PART,



CONDITIONS PARTICULIERES

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

TERRAIN

Adresse : 106 avenue Carnot

11 100 NARBONNE

DATE D'ACHEVEMENT PREVISIONNELLE

1^{er} trimestre 2011

PERMIS DE CONSTRUIRE

N° PC : 11 262 06 N0229 01

Délivré par la mairie de Narbonne le 14/02/2008

PROJET DE CONSTRUCTION

Nom du programme :

Résidence « *Le Jardin des Oiseaux* »

Nombre total de logements prévus : 38

Nombre de stationnements : 46

NOTAIRE DE L'OPERATION

Maître : Me LE BOURSICOT

Adresse : 11 bvd Gambetta

11 100 NARBONNE

ORDRE DU CHEQUE :
Maître LE BOURSICOT

PRECISIONS CONCERNANT LE BIEN DU PRESENT CONTRAT :

RESERVATION

Nom du programme : Résidence « *Le Jardin des Oiseaux* »

Adresse : 106 AVENUE CARNOT – 11100 NARBONNE

Lot N° :

Surface habitable approximative (m²) :

Parking N° :

PRIX DE LA VENTE TVA COMPRISE

..... € (Lettres) € (Chiffres)

FINANCEMENT

Apport personnel :

..... € (Lettres) € (Chiffres)

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

..... € (Lettres) € (Chiffres)

DEPOT DE GARANTIE

..... € (Lettres) € (Chiffres)



CONDITIONS GENERALES

I - PROJET DE CONSTRUCTION

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

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

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

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

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

II - RESERVATION - DESIGNATION

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

III - PRIX

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

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

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

IV - ACCEPTATION ET PLAN DE FINANCEMENT DU RESERVATAIRE

Le réservataire déclare par les présentes, accepter la faculté qui lui est conférée par le réservant de se porter acquéreur, par préférence à tout autre, des fractions

d'immeubles désignées dans les conditions particulières et au prix fixé également dans les conditions particulières. Le réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261- 28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation littéralement reproduits ci-dessous à l'article X.

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

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

V-DEPOT DE GARANTIE

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

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

A défaut par le réservataire de satisfaire à son obligation de verser le dépôt de garantie dans les huit jours de l'expiration du délai de renonciation prévu à l'article L 121-25 du Code de la Consommation, le réservant sera délié de tout engagement envers celui-ci, sans formalité préalable.

Si l'acquéreur obtient un prêt sur la totalité du prix d'achat, le réservant remboursera le dépôt de garantie à la signature de l'acte notarié. Dans le cas contraire le dépôt de garantie, s'imputera sur la partie exigible du prix de vente lors de sa réalisation. Le dépôt de garantie sera restitué le cas échéant au réservataire dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-après à l'article X.

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

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



Pour le cas où, la vente ayant été offerte, le réservataire renoncerait à acquérir pour toute autre raison que celles prévues par l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au réservant sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre, et ce, si dans le délai de quarante-cinq jours à compter de l'envoi de cette offre, le dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du réservataire, faite conformément aux prévisions du paragraphe ci-dessus.

VI - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

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

<i>Etat d'avancement des travaux</i>	<i>% de l'appel de fonds</i>	<i>Total cumulé des appels de fonds (%)</i>
Dépôt de garantie	5%	5%
Ouverture de chantier	25%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Plancher bas rez-de-chaussée	30%	65%
Mise hors d'eau	5%	70%
Menuiseries extérieures posées	20%	90%
Achèvement des travaux	5%	95%
Remise des clés	5%	100%

Le réservataire s'oblige à retourner les différents appels de fonds par retour de courrier. Il prendra toutes dispositions pour prévoir, par avance, les déblocages de fonds. Tout règlement arrivant plus de huit jours après la date d'envoi de l'appel de fonds supportera, pour tout mois commencé, des agios au taux de 1 % par mois conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le dépôt de garantie effectué ainsi que dit ci-avant par le réservataire à l'article V s'imputera sur la partie de prix exigible le jour de la signature de l'acte authentique de vente. La somme à payer lors de la réalisation de la vente par acte authentique sera fonction de l'état d'avancement des travaux au jour de l'acte.

VII- CONDITIONS DE LA VENTE

Le réservant vend les fractions de l'immeuble qu'il fait édifier sous la forme de VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT, conformément à l'article 1601-3 du Code Civil, aux articles 6 et suivants de la loi n°67-3 du 3 janvier 1967 codifiés sous les articles L 261-1 à L 261-22 du Code de la Construction et de l'Habitation et aux articles 29 et suivants du décret 67-1166 du 22 décembre 1967 codifiés sous les articles R 261-25 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La conclusion de la vente est subordonnée à l'obtention du permis de construire purgé du recours des tiers et du droit de retrait de l'administration ainsi qu'à la mise en place d'une garantie bancaire d'achèvement dans les

conditions de l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation ou d'une garantie intrinsèque.

VIII – REALISATION DE LA VENTE

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

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

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

IX - DELAIS DE RENONCIATION ET DE RETRACTATION

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

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation le réservataire dispose d'un délai de rétractation de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée notifiant le présent contrat signé par le réservant ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de la réception ou de la remise.

Pour exercer sa faculté de renonciation ou de rétractation le réservataire utilisera le formulaire détachable figurant au présent contrat. La notification de la rétractation devra être effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

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



X - MENTIONS LEGALES

1° Extraits du Code de la Construction et de l'Habitation

Art R 261-28 - Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

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

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

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

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

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

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

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

Art. L.121-23: Les opérations visées à l'article L 121-2i doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes:

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

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

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

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

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

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

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

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

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

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L 121-27.

Art. L.121-26 : Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit (Loi n° 95-96 du 1^{er} février 1995).

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du Code Général des Impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.

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

XI - ELECTION DE DOMICILE

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



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

LE RESERVANT SARL « LA DOMITIENNE »
A..... le..... <u>SIGNATURE</u> :

LE RESERVATAIRE Acquéreur(s)
A..... le..... <u>SIGNATURE</u> :

--

AUTORISATION DE DEBLOCAGE DES FONDS

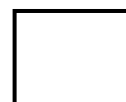
Je soussigné(e) (l'acquéreur) ,
acquéreur d'un logement dans la résidence LE JARDIN DES OISEAUX à NARBONNE,
autorise l'organisme qui finance mon acquisition à débloquer directement à la SARL « LA
DOMITIENNE » les sommes nécessaires au fur et à mesure des appels de fonds
correspondant à l'avancement des travaux suivant le tableau ci dessous.

Etat d'avancement des travaux	% de l'appel de fonds	Total cumulé des appels de fonds (%)
Dépôt de garantie	5%	5%
Ouverture de chantier	25%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Plancher bas rez-de-chaussée	30%	65%
Mise hors d'eau	5%	70%
Menuiseries extérieures posées	20%	90%
Achèvement des travaux	5%	95%
Remise des clés	5%	100%

FAIT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT,

A le

Signature de l'acquéreur :



Résidence Le Jardin des Oiseaux



GESTION LOCATIVE

ATTESTATION DE MONTANT DE LOYERS

Résidence « Le Jardin des Oiseaux » à Narbonne

Nous soussignés la Société Agence du Soleil, titulaire de la carte professionnelle n° 11-06-202 représentée par Mr Bertrand MALQUIER, après avoir vérifié la situation de l'immeuble, la qualité de construction, le marché environnant, considérons la grille de loyers qui suit comme adaptée à la destination du programme.

JARDIN DES OISEAUX - NARBONNE

N°	Type	Etage	Shab.	Balcon	Surf. Jardin	Pkg	Gge	Loyer appart	Loyer pkg	Loyer gge	Loyer TOTAL
01	T4	RDC	69,83	3,91	79,18	101	201	600 €	30 €	50 €	680 €
02	T4	RDC	69,00	3,68	69,00	102	202	600 €	30 €	50 €	680 €
03	T3	RDC	44,03	4,34	58,52	103		430 €	30 €		460 €
04	T1	RDC	27,77	3,91	99,72	104		275 €	30 €		305 €
05	T3	RDC	49,76	3,91	72,07	105		465 €	30 €		495 €
06	T3	RDC	44,03	4,33	63,23	106		430 €	30 €		460 €
07	T4	RDC	68,52	4,34	97,04	107		590 €	30 €		620 €
08	T4	RDC	68,52	4,34	99,64	108		590 €	30 €		620 €
09	T3	RDC	53,28	3,96	76,60	109		465 €	30 €		495 €
10	T3	RDC	43,63	3,91	96,04	110		430 €	30 €		460 €
11	T4	RDC	69,96	3,91	95,51		203	610 €		50 €	660 €
12	T4	RDC	69,96	3,91	96,77		204	610 €		50 €	660 €
13	T3	RDC	44,03	3,91	64,97	111		430 €	30 €		460 €
14	T3	RDC	44,03	3,91	65,91	112		430 €	30 €		460 €
15	T3	RDC	44,03	4,34	69,66	113		430 €	30 €		460 €
16	T1	R+1	23,92	2,53		114		240 €	30 €		270 €
17	T1	R+1	23,92	2,53		115		240 €	30 €		270 €
18	T1	R+1	23,92	2,53		116		240 €	30 €		270 €
19	T1	R+1	24,36	2,53		117		240 €	30 €		270 €
20	T1	R+1	28,89	2,53		118		285 €	30 €		315 €
21	T3	R+1	51,84	3,91		119		440 €	30 €		470 €
22	T3	R+2	44,01	2,53		120		430 €	30 €		460 €
23	T3	R+2	44,01	2,53		121		430 €	30 €		460 €
24	T3	R+2	44,01	2,53		122		430 €	30 €		460 €
25	T1	R+2	24,36	2,53		123		240 €	30 €		270 €
26	T4	R+2	69,97	3,91		124	205	530 €	30 €	50 €	610 €
27	T4	R+2	68,99	3,68		125	206	530 €	30 €	50 €	610 €
28	T3	R+2	44,03	4,34		126		430 €	30 €		460 €
29	T3	R+2	49,76	3,91		127		465 €	30 €		495 €
30	T3	R+2	44,03	4,33		128		430 €	30 €		460 €
31	T4	R+2	68,56	4,34		129	207	530 €	30 €	50 €	610 €
32	T4	R+2	68,56	4,33		130	208	530 €	30 €	50 €	610 €
33	T3	R+2	53,37	3,77		131		440 €	30 €		470 €
34	T1	R+2	24,26	3,91		132		245 €	30 €		275 €
35	T4	R+2	69,96	3,91		133	209	530 €	30 €	50 €	610 €
36	T4	R+2	69,96	3,91		134	210	530 €	30 €	50 €	610 €
37	T3	R+2	44,03	3,91		135		430 €	30 €		460 €
38	T3	R+2	44,03	3,91		136		430 €	30 €		460 €

Nous nous engageons donc à assurer le remplissage de cette opération sur la base de cette grille.

FAIT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT

le 24 avril 2009
AGENCE DU SOLEIL SAS

Michel MALQUIER

217, Av. Pierre Brossolette

11210 PORT-LE-NOUVEAU

Tél. 04 68 48 01 22 Fax 04 68 48 84 65

Nadège

Le mandat est obligatoire
(art.6 Loi du 2 janvier 1970)

N°
Du registre des mandats

MANDAT DE GESTION IMMOBILIERE

« *Résidence Le Jardin des Oiseaux* »
à Narbonne (Gestion et location de logements nus)

Entre les soussignés :

Nom : Prénom :

Date et lieu de naissance :

Domicilié :

Profession :

Tel : E-mail :

Nom : Prénom :

Date et lieu de naissance :

Domicilié :

Profession :

Tel : E-mail :

Propriétaire(s) du bien ci-dessous, ci-après dénommé(s) « LE(S) MANDANT(S) »

D'une part,

Et :

La Société AGENCE DU SOLEIL dont le siège social est situé 217 avenue Pierre Brossolette 11210 PORT LA NOUVELLE, immatriculée au RCS de Narbonne sous le n° 450 467 493 2003 B339, titulaire de la carte professionnelle de gestion n° 11-06-202 délivrée par la préfecture de l'Aude, adhérent de la société de caution mutuelle dite « Caisse de Garantie de la FNAIM » sous le n° 26916G pour un montant de 6.140.000 €.

Administrateur de biens, ci-après dénommé « LE MANDATAIRE »

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : MANDAT

Le(s) mandant(s) donne(nt) par les présentes mandat à la **Société AGENCE DU SOLEIL** qui accepte de gérer et d'administrer les biens désignés à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2 : LOCAUX A LOUER

Les biens à gérer pour le compte du Mandant sont ceux ci-après :

Résidence : « Résidence Le Jardin des Oiseaux »

Adresse : 106 avenue Carnot – 11 100 Narbonne

N° :

Type d'appartement :

Surface habitable :

Annexes :

Garage n° :

Parking (ext. / ss-sol) n° :

Date d'acquisition :

Statut fiscal de l'investissement :

Usage :

ARTICLE 3 : POUVOIRS DU MANDATAIRE

Le Mandant donne pouvoirs au Mandataire, pour son compte :

- De louer pour la durée et aux conditions qu'il déterminera l'appartement,
- De rédiger et signer tous actes nécessaires à l'accomplissement des présentes et notamment les engagements exclusifs de réservation, le bail et procéder à la remise des clés.
- De percevoir tous loyers, charges et dépôts de garantie (dépôts dont le mandataire demeurera détenteur), indemnités d'occupation et d'assurances, provisions et plus généralement toute somme ou valeur relative au bien géré,
- De dresser tous les états des lieux et d'exiger toutes réparations locatives,
- De donner et d'accepter tous congés
- De renouveler ou de résilier les locations avec ou sans indemnités,
- De veiller au bon entretien de l'appartement,
- De délivrer toutes quittances, décharges, mains levées et, plus généralement, faire le nécessaire au mieux des intérêts du Mandant.
- D'exercer contre les défaillants toutes les actions judiciaires ou extrajudiciaires ou adjudicataires appropriées, de transiger, d'assigner, de défendre, de choisir tout défenseur, de faire exécuter les décisions rendues, d'exercer toute voie de recours et de s'en désister.
- De faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location ou la relocation, effectuer toute publicité à sa convenance et plus généralement mettre en œuvre tous les moyens nécessaires en vue de réaliser la mission confiée.

ARTICLE 4 : REDDITION DES COMPTES

- Le Mandataire s'engage à rendre compte de sa gestion et à faire parvenir au Mandant avant le 15 de chaque mois les sommes qui lui seront dues sur le mois échu.
- Le Mandataire adressera un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé.

LE MANDATAIRE
« Lu et approuvé - Mandat accepté »

SARL « LA DOMITIENNE »
ZAC bonne source BP 324
11103 NARBONNE

ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE DE LA GARANTIE de 1^{ère} OCCUPATION

OPERATION : « LE JARDIN DES OISEAUX » à NARBONNE(11 100).

Nous soussignés la SARL LA DOMITIENNE représentée par Mr Barsalou, son gérant, attestons par la présente prendre en charge une période de garantie de 1^{ère} occupation de 12 mois sur l'opération en référence, et ce, vis à vis de l'ensemble des acquéreurs ayant signé un mandat de gestion avec la société Agence du Soleil.

Cette garantie prendra effet le premier jour du mois suivant la livraison du bien, sous condition que le propriétaire soit à jour du paiement de son logement. Elle sera calculée d'après la grille de loyers ci jointe sur la base du loyer HC et taxes, et payable à trimestre échu.

Fait à Sète, le 24 avril 2009
Pour servir et valoir ce que de droit.

Jean Louis Barsalou
Gérant