

DOSSIER DE RESERVATION

Le Mas des Flamants

Documents à joindre :

- Compromis de vente daté, paraphé et signé (indiquant le choix du financement : option 1 ou option 2. Attention si acquisition en HT il est obligatoire de mandater le cabinet comptable CAP conseil) : **X 3**
- Etat des Risques Naturels et Technologiques signé : **X 3**
- Notice descriptive (paraphée et signée en dernière page) : **X 3**
- Plan de masse daté et signé (faisant apparaître le parking) : **X 3**
- Plan de vente du lot (daté et signé) : **X 3**
- Contrat mobilier (daté et signé) : **X 3**
- Kit fiscal daté et signé (voir dernière page du kit fiscal) : **X 3**
- Bail «spécimen» paraphé, signé et non daté (indiquant le choix du bail : financier ou occupation) : **X 3**
- Copie de la carte d'identité de l'acquéreur
- Chèque de réservation : **I 600 € ENCAISSABLE À L'ORDRE DE MAÎTRE CLARON**

**Tous les documents doivent être complétés intégralement.
Chaque acquéreur doit les parapher sur chaque page et en signer la dernière.**

Pensez à valider votre option :

Adressez nous par fax la copie du chèque ainsi que la 1ère et dernière page du contrat de réservation signées et complétées.

Nom client :

N°lot :

Nom conseiller :

Le

Société :

Signature :

Le Mas des Flamants



Récupération de TVA :

- Si l'acquéreur choisit un autre cabinet que CAP conseil, alors **son financement devra être TTC.**
- Choix de la SNC VIRS : TVA sur les encaissements, ce qui signifie que les acquéreurs récupéreront la totalité de la TVA à l'acte (en pratique, dans les 3 mois suivant l'acte).

CAP CONSEIL :

- Cap Conseil ne prend pas en charge la représentation fiscale des acquéreurs étrangers (zone UE et zone hors UE) – dans ce cas utiliser le kit GEFI
- Cap Conseil laisse la possibilité aux acquéreurs de choisir un financement HT (kit fiscal LMNP financement HT) ou un financement TTC (kit fiscal LMNP financement TTC – dans les documents à télécharger)
- Cap Conseil propose un kit fiscal pour les LMP (dans les documents à télécharger)
- Cap Conseil gère l'ensemble des obligations déclaratives cependant l'acquéreur devra avoir renouvelé la prestation de Cap Conseil l'année d'achèvement du bien.

COMPROMIS DE VENTE

PROGRAMME "MAS DES FLAMANTS"

AIGUES MORTES

ENTRE LES SOUSSIGNES

VENDEUR

La Société dénommée **VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES**, Société en nom collectif au capital de 1.500 €, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 8 Rue Heyrault, identifiée au SIREN sous le numéro 437568561 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Ci-après dénommée "LE VENDEUR"

ACQUEREUR

- **Nom de(s) l'acquéreur(s) :**
- **Prénom :**
- **Adresse :**

.....
.....

Ci-après dénommé "L'ACQUEREUR"

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

PRESENCE – REPRESENTATION

1°) La société **VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES** est représentée par la société dénommée **VINCI IMMOBILIER PROMOTION**, société par action simplifiée au capital de 4 938 000 euros, dont le siège social est à Boulogne (Hauts de Seine) – 8 rue Heyrault, Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 339 788 309, agissant en sa qualité de gérante de la S.N.C. **VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES**, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes tant en sa dite qualité qu'en vertu des statuts.

Ladite **SAS VINCI IMMOBILIER PROMOTION** elle-même représentée par Monsieur Jean-Pierre **DABLANC** demeurant à **LYON (7ème.) 63 rue André Bollier**.

2°) L'acquéreur est présent.

PREALABLEMENT A LA CONVENTION FAISANT L'OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

I - DESCRIPTION GENERALE

L'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes consiste en :

Un ensemble immobilier représentant 64 logements ainsi que des locaux d'accueil et de gestion, et 64 places de parking extérieur.

Ainsi qu'il résulte des plans établis par le Cabinet d'Architecte **SCP Caremoli-Miramond** dont les bureaux sont situés 54, rue Louis Roussel – 34070 Montpellier.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le **VENDEUR** a édifié.

II - PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été obtenu le 30 Avril 2010 sous le numéro **PC 030003 09Y0047** et autorisant la réalisation d'une Résidence de Tourisme d'une surface hors œuvre nette d'environ 2 775 m². **LE VENDEUR** déclare que ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait administratif.

Toutefois, le **VENDEUR** se réserve la faculté de déposer toute demande de permis de construire modificatif nouveau et de modifier la consistance de son programme immobilier, la destination, l'affectation et la subdivision des locaux.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE AU COMPROMIS DE VENTE OBJET DES PRESENTES.

COMPROMIS DE VENTE

Par ces présentes, le **VENDEUR** vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à l'**ACQUEREUR** qui accepte sous les mêmes conditions suspensives le **BIEN** ci-après désigné.

DESIGNATION

De L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Sur la Commune de **AIGUES MORTES** (Gard) 4 Rue du Vidourle, Les Boudres

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété, dénommé «**LE MAS DES FLAMANTS** ».

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	405	Les Boudres	00 ha 79 a 98 ca

Des BIENS :

Se reporter à l'annexe I ci-jointe.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le vendeur a fait établir l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier dont s'agit, suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe CLARON, Notaire à MONTPELLIER, le 10 décembre 2010,

Dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NIMES le 7 février 2011 volume 2011P numéro 1704.

Un modificatif de l'état descriptif de division a été établi suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe CLARON, Notaire à MONTPELLIER le 15 juin 2011.

Ledit modificatif n'a pas été publié s'agissant simplement d'un acte contenant dépôt d'un nouveau plan de masse de la résidence, la modification en résultant n'ayant engendré aucune modification dans les quotes-parts de parties communes et de charges ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

MODIFICATION DU PLAN DE MASSE DE LA RESIDENCE

LE **VENDEUR** déclare, par la voix de son représentant, que des modifications ont été apportées par rapport au plan de masse d'origine de la Résidence dont s'agit demeuré joint et annexé à l'acte reçu par Maître Jean-Christophe CLARON le 10 décembre 2010.

Monsieur OSMO, géomètre expert à MONTPELLIER, a indiqué que ces modifications sont les suivantes, telles que littéralement rapportées :

"- Déplacement du lot n°76 (parking n°12) en lieu et place du parking n°29 qui était anciennement une partie commune. L'ancien emplacement du lot n°76 devient partie commune. S'agissant juste du déplacement d'un parking (qui est en fait une partie commune à jouissance exclusive), et ce, sans modification de tantième de copropriété associé, seul le plan de masse a été mis à jour. Les tableaux de quotes-parts restent inchangés.

- Déplacement de la partie commune (parking n°29) à un autre emplacement dans la copropriété (entre les lots 17 et 22).

Les modifications n'engendrant aucune autre modification, ni dans les plans (RDC et R+1), ni dans les tableaux de quotes-parts de parties communes

et charges, seuls la présente note explicative et le plan de masse sont annexés à ce présent modificatif. "

Ces modifications ont donc été transcrites sur un nouveau plan de masse, demeuré joint et annexé à l'acte reçu par Maître Jean-Christophe CLARON le 15 juin 2011, sus-analysé, contenant modificatif à l'acte contenant état descriptif de division – règlement de copropriété.

L'**ACQUEREUR** reconnaît être parfaitement informé de ces modifications et déclare les accepter.

DEPOT DE PIECES DU PROGRAMME

Les pièces du programme immobilier dont s'agit ont été déposées au rang des minutes de Maître Jean-Christophe CLARON, notaire à MONTPELLIER, aux termes d'un acte reçu le 27 décembre 2010.

SERVITUDES

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'acte d'achat du terrain, reçu par Maître Alice AVEZOU Notaire à AIGUES-MORTES le 9 août 2010, il a été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de l'existence de servitudes d'implantation par l'Etat d'un tronçon d'un pipe-line dans le sous-sol ainsi que de divers droits de passage, aux termes d'un acte administratif en date du 4 octobre 1961 portant convention de servitude d'utilité publique, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES, le 26 octobre 1961 volume 5265 Numéro 11.

Le plan de masse établi par le géomètre de l'opération fait apparaître l'emplacement de ladite servitude sur l'assiette de l'ensemble immobilier.

Ce plan demeure annexé à l'acte contenant état descriptif de division – règlement de copropriété du programme immobilier dont s'agit, ci-dessus analysé.

De même, une note de renseignements émanant de OLEODUCS DE DEFENSE COMMUNE, 22 b route de Demigny, BP 81, 71103 CHALON SUR SAONE CEDEX en date du 7 novembre 2008, est également demeurée annexée à l'acte contenant état descriptif de division –règlement de copropriété du programme immobilier dont s'agit, ci-dessus analysé.

Les interdictions et recommandations liées à l'existence de cet oléoduc sont indiqués dans un document annexé à l'acte contenant état descriptif de division – règlement de copropriété dont il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

"

1. *Dans une bande de 5 mètres de largeur (zone forte de protection) où sont enfouies les canalisations, il est interdit :*
 - *D'édifier une construction en dur même si ses fondations ont une profondeur inférieure à 0,60m.*
 - *D'effectuer des travaux de toute nature y compris les façons culturales à plus de 0,60m.*
2. *L'exploitant de la canalisation a le droit, à l'intérieur d'une bande de terrain de 15 mètres de largeur garanti par la servitude de passage au profit de l'Etat*
 - *D'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien et de réparation ;*
 - *D'essarter tous arbres et arbustes ;*
 - *De construire, en limite des parcelles cadastrales des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite.*
3. *Les propriétaires ou leur ayants-droit sont tenus de :*
 - *Ne procéder à aucune plantation d'arbre dans la bande de 15 mètres ;*
 - *S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, en l'entretien et à la conservation de l'ouvrage*
 - *D'énoncer, en cas de vente ou d'échange de parcelles en cause, la servitude dont elles sont grevées*

Service bénéficiaire de cette servitude et gestionnaire de l'oléoduc à l'échelon central est :

MINISTERE DE L'ECOLOGIE ET DEVELOPPEMENT ET DE
L'AMENAGEMENT DURABLE,
DIRECTION GENERALE DE L'ENERGIE ET DU CLIMAT
SERVICE NATIONAL DES OLEODUCS INTERALLIERS
59, BOULEVARD VINCENT AURIOL – TELEDON 021
75703 PARIS CEDEX 13

Service exploitant à consulter pour l'accomplissement des formalités préalables à la réalisation des travaux exécutés à proximité du pipe-line (Décret numéro 91-1147 du 14 octobre 1991 et arrêté du 16 novembre 1994) ainsi que l'obtention de tous renseignements sur la conduite et notamment son emplacement :

Monsieur le Directeur de la Division des Oléoducs de défense Commune,
22b Route de Demigny – Champforgeuil
BP 81
71103 CHALON SUR SAONE CEDEX"

L'ensemble de ces dispositions devront être respectées par l'ensemble des copropriétaires de la Résidence "MAS DES FLAMANTS" et en particulier par les copropriétaires des lots numéros 14, 16, 18, 20, 39 et 40 bénéficiant d'un jardin à jouissance privative traversé par ladite servitude.

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, le **VENDEUR** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS**, soumis à celle-ci :

- m2 pour le lot numéro

Ainsi que le déclare le **VENDEUR** OU qu'il résulte d'une attestation établie par le

Par suite, les parties ont été informées par le rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alice AVEZOU, Notaire à AIGUES-MORTES, le 9 août 2010.

Dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NIMES le 17 août 2010 volume 2010P numéro 8504.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, ledit bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** faisant l'objet des présentes n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

PRIX

La vente des biens et droits immobiliers objets des présentes se fera moyennant le prix ferme désigné dans l'annexe 1, ci-jointe.

En cas de variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix ci-dessus stipulé sera majoré ou diminué en conséquence.

En sus du prix l'ACQUEREUR devra régler tous les frais, droits et honoraires de l'acte notarié réitérant les présentes ainsi que les autres frais indiqués ci-après sous l'article "FRAIS"

Le prix ne tient pas compte des frais d'acte de vente notarié d'établissement de règlement de copropriété, des frais de publicité foncière et autres frais éventuels à la charge du RESERVATAIRE.

Pour un financement hors taxe (option 1), le prix de vente sera payable par l'ACQUEREUR de la manière suivante

PARTIE PAYEE COMPTANT

La somme formant le prix de vente hors T.V.A. sera payée comptant par l'ACQUEREUR au VENDEUR en totalité par la comptabilité de Maître CLARON, Notaire sus nommé, le jour de la signature de l'acte notarié réitérant les présentes.

PARTIE PAYABLE A TERME

Quant au solde du prix, correspondant au montant de la T.V.A. Il est convenu entre les parties qu'il sera payé au **CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK compte 31489 00010 00250356709 47**, ouvert au nom du VENDEUR dans les livres de cet établissement, par le biais de la récupération de la TVA ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

Ledit solde de prix ne sera productif d'aucun intérêt.

Pour un financement toutes taxes comprises (option 2), le prix de vente sera payable par l'ACQUEREUR de la manière suivante :

La somme formant le prix de vente T.T.C. sera payée comptant par l'ACQUEREUR au VENDEUR en totalité par la comptabilité de Maître CLARON, Notaire sus nommé, le jour de la signature de l'acte notarié réitérant les présentes.

Remarque générale sur la T.V.A.

Il est expressément rappelé que la Loi de finances rectificative pour 2012 a opéré une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, passant celui-ci de 19.6% à 21.2% à compter du 1^{er} Octobre 2012.

En application de ce texte, toute somme qui deviendrait exigible après le 1^{er} Octobre 2012, se verra appliquer la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 21.2%.

Aussi, en fonction de la date du paiement du prix, celui-ci se verra appliquer une taxe sur la valeur ajoutée au taux de 19.6% si l'acte notarié est signé au plus tard le 30 Septembre 2012 ou au taux de 21.2% si l'acte notarié est signé à partir du 1^{er} Octobre 2012..

En cas de nouvelle variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée (variation autre que celle indiquée ci-dessus), le prix indiqué en annexe 1 sera majoré ou diminué en conséquence.

Conditions particulières relatives à la location et conditions de remboursement de la TVA grevant le PRIX

Le présent contrat porte sur des biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble dont la destination est une résidence de Tourisme devant faire l'objet d'une décision de classement définitive (3*), conformément à l'arrêté du 4 Juin 2010 et à la loi numéro 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques.

Le contrat de bail commercial à intervenir avec la société ODALYS (tel que précisé ci-après) étant assujettie à la TVA conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° du Code général des impôts et prévoyant notamment en plus de l'hébergement au moins trois des prestations énoncées audit article du Code Général des Impôts, l'ACQUEREUR pourra récupérer la TVA grevant l'acquisition objet des présentes.

Il pourra également bénéficier du statut de loueur en meublé, professionnel ou non, dès lors qu'il remplira les conditions nécessaires. L'ACQUEREUR aux présentes reconnaît d'ailleurs avoir été parfaitement informé, préalablement à la signature des présentes, sur le statut de loueur en meublé professionnel ou non, ses principes, obligations et incidences. Il confirme par les présentes en avoir parfaitement compris les termes et l'ensemble des obligations juridiques, comptables, sociales et fiscales en découlant.

Afin de pouvoir bénéficier des statuts fiscaux ci-dessus, L'ACQUEREUR devra, concomitamment à la signature des présentes, signer :

- d'une part un projet de contrat de bail commercial, le bail définitif devant obligatoirement être signé préalablement à la réitération des présentes par acte notarié

- d'autre part un contrat de vente de bien mobiliers.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir parfaitement été informé, en cas de cessation d'activité de loueur en meublé ou de cession des biens et droits immobiliers objets des présentes avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achèvement desdits biens et droits immobiliers, qu'il y aura lieu à régularisation du droit à déduction de la T.V.A. exercé, en le rendant redevable d'un vingtième de la TVA récupérée par année restant à courir.

1 - Bail commercial à consentir par L'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR, au plus tard simultanément à l'acquisition des biens, s'engage à donner à bail commercial à un gestionnaire unique, la Société Odalys – 655, Avenue René Descartes – Aix en Provence – enregistré au RCS d'Aix en Provence sous le numéro 487 696 080, les locaux aménagés faisant l'objet des présentes à compter de leur mise à disposition par LE VENDEUR. Ce contrat de bail sera d'une durée minimum de 9 années entières et consécutives. Ce bail résultera d'un contrat sous seing privé dont le projet a été joint aux présentes et communiqué ce jour à l'ACQUEREUR, qui déclare en avoir pris connaissance.

2 - Droit du Preneur à bail commercial à obtenir une indemnité d'éviction prévue par l'article L.145-14 du code du commerce en cas de refus de renouvellement du bail ainsi que les modalités générales de son calcul.

A titre d'information de l'ACQUEREUR, et en application de l'article L 321-1 du Code du Tourisme, LE VENDEUR déclare que le bail commercial dont s'agit, ouvre droit au versement d'une indemnité dite d'éviction prévue à l'article L 145-14 du Code de Commerce, en cas de refus de renouvellement du bail.

LE VENDEUR déclare au surplus que les modalités générales de calcul de l'indemnité d'éviction sont données par l'article L 145-14-2 du Code de Commerce, lequel article fait référence à la « valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession ».

3 – Clause relative aux risques encourus par L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare avoir pleinement conscience sur le fait que l'opération projetée constitue un investissement locatif à but de défiscalisation et que dès lors, les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés dans le cadre des discussions pré contractuelles ont une simple valeur indicative et ne constituent en aucun cas un engagement de la part du VENDEUR.

LE VENDEUR est donc soumis, pour ce qui concerne les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés, à une simple obligation de moyens.

Enfin, L'ACQUEREUR déclare être parfaitement conscient de ce qu'il réalise un investissement qui, comme toute opération de ce type, comporte un aléa, dont LE VENDEUR ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable.

4 - Mandat à un Cabinet Fiscal et délégation au profit du VENDEUR dans le cadre de l'option 1 de l'article PRIX.

L'ACQUEREUR s'engage expressément à conférer tous pouvoirs au Cabinet Cap Conseil (Lyon) à l'effet de faire en son nom auprès de la Recette des Impôts dont il dépend, les démarches nécessaires pour procéder aux demandes de remboursement de crédit de TVA résultant des présentes ainsi que de l'achat de biens mobiliers devant garnir les lieux loués.

Le montant de ces remboursements de TVA grevant ces ventes sera versé par l'Administration fiscale entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente dont le nom figure en annexe.

L'ACQUEREUR s'engage à déléguer la totalité de cette somme à la Société Venderesse et à donner mandat irrévocable au Notaire rédacteur de l'acte authentique de vente pour qu'il en reçoive le montant et en effectue le virement au compte de la Société Venderesse.

L'ACQUEREUR devra fournir à l'Administration compétente toutes les justifications et les pièces nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux dans un délai de huit jours de la demande qui pourrait lui être faite.

Les modifications de changement de taux de TVA qui pourraient intervenir seraient supportées par l'acquéreur.

5 - Modalités de paiement du solde du prix de vente correspondant au montant de la TVA récupérable dans le cadre de l'option 1 de l'article PRIX.

Les sommes dues au titre du solde du prix d'acquisition, payable à l'aide des fonds provenant du remboursement de la TVA, sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès d'un Acquéreur, personne physique avant libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement, tant de ce qui resterait alors dû, que des frais de signification prescrite à l'article 877 du Code Civil.

Ce paiement à terme est consenti par LE VENDEUR pour autant :

- que L'ACQUEREUR ait bien opté pour l'imposition de ses revenus locatifs dudit immeuble au régime des bénéficiaires industriels et commerciaux,

- que L'ACQUEREUR ait bien délivré un mandat à la société nommée par LE VENDEUR à l'effet d'effectuer les formalités de demande de remboursement du crédit de TVA, et faire pour cela, les déclarations nécessaires, recevoir, répondre aux demandes de renseignements de l'Administration,

- que L'ACQUEREUR ait bien fourni en temps utile à la société CAP CONSEIL ou à l'Administration compétente sur simple demande les justifications et pièces nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux dans le délai de huitaine.

Il est précisé que le montant des remboursements à recevoir à ce titre sera effectué par l'Administration, à la Comptabilité de la Société Civile Professionnelle de Maître CLARON, Notaire à Montpellier, a qui L'ACQUEREUR donne par les présentes, mandat irrévocable de reverser au VENDEUR les sommes dues au fur et à mesure de leur réception par ses soins.

De plus, L'ACQUEREUR, s'il n'est pas domicilié fiscalement en France, doit, pour bénéficier du remboursement de la TVA, avoir désigné un représentant fiscal en France.

Dans ces conditions, ce solde du prix ne sera pas productif d'intérêts.

Si du fait de la carence de l'ACQUEREUR à remplir l'une des conditions ci-dessus, l'Administration n'est pas en mesure de procéder au remboursement de la TVA entre les mains du Notaire rédacteur de l'acte authentique de vente dans les conditions ci-dessus prévues, L'ACQUEREUR sera tenu de s'acquitter personnellement et directement de l'intégralité du solde du prix dans les quinze jours de la constatation par LE VENDEUR du refus de paiement de l'Administration pour les motifs sus exposés.

Dans ce cas, il appartiendrait ensuite à l'acquéreur de récupérer par lui-même le montant de la TVA auprès de l'Administration sans qu'il ne puisse aucunement conditionner le paiement immédiat du solde du prix d'acquisition à la décision de l'Administration.

Informations de l'ACQUEREUR sur la réduction d'impôt en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé qu'il existe une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de certains investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle. (les loueurs en meublés professionnels sont donc exclus de cette réduction d'impôt)

Précision étant ici faite que pour pouvoir bénéficier de ces avantages fiscaux, plusieurs conditions cumulatives doivent être remplies, notamment :

- la résidence de tourisme doit faire l'objet d'une décision de classement prise par le préfet,
- et elle doit répondre à la définition énoncée à l'article D. 321-1 du code du tourisme.

En cas d'absence de Mandat conféré à la société CAP CONSEIL à LYON

Si L'ACQUEREUR ne souhaite pas recourir aux services de la société CAP CONSEIL, il reconnaît avoir été parfaitement informé qu'il devra faire son affaire personnelle des conséquences et obligations de son acquisition et notamment la demande de remboursement de T.V.A. grevant l'acquisition objet des présentes et le mobilier.

L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé de la nécessité de respecter le délai de **quinze jours** à compter de la signature de l'acte notarié pour accomplir l'ensemble des formalités fiscales inhérentes à l'opération objet des présentes, tant en matière de BIC que de TVA.

L' **ACQUEREUR** déclare parfaitement connaître le détail de ces formalités et en faire son affaire personnelle dès lors qu'il n'aurait pas mandaté un professionnel comptable ou autre, pour les accomplir.

MOBILIER

Devant s'agir de location meublée, l'**ACQUEREUR** aux présentes sait qu'il doit garnir les locaux qu'il donne à bail du mobilier nécessaire à leur exploitation par la société ODALYS RESIDENCES. A cet effet, un bon de commande sous seing privé a été signé par l'**ACQUEREUR**, concomitamment aux présentes.

Le prix de ce mobilier, dont le montant est indiqué en annexe I ci-jointe devra être payé comptant, par la comptabilité de Maître CLARON, le jour de la réitération des présentes par acte notarié.

USAGE DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES A L'ENSEMBLE DES APPARTEMENTS ET SPECIALEMENT DES LOCAUX DE SERVICES

Chaque acquéreur, du fait de son acquisition, s'oblige à adhérer ou souscrire aux droits et obligations qu'entraîne l'existence de services spécifiques rendus sous forme de prestations communes à chaque lot privatif d'habitation. L'existence et l'utilité de ces services sont déterminantes pour la jouissance de chacun de ces lots, car, en l'absence de ces prestations, il n'aurait pas été procédé à l'acquisition des lots concernés. En conséquence, chaque copropriétaire s'oblige à faire respecter par ses locataires ou ayants droit les mêmes obligations.

Les activités de service ne pourront être exercées que dans le cadre des dispositions prévues au règlement de copropriété et sous réserve du respect du caractère et de la destination de l'immeuble.

Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans les locaux. Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif des parties communes ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les locaux ne pourront être utilisés qu'à l'usage exclusif de services, auquel ils sont destinés ; seul un changement de nature du service résidentiel pourra être effectué, dans le respect de la destination générale de l'immeuble. En aucun cas, ils ne devront être affectés à l'usage de commerce ou pour l'exercice d'une activité professionnelle ou industrielle.

RESERVE A L'ENGAGEMENT DES PARTIES

Les présentes engagent les parties sous réserve qu'aucun droit de préemption applicable en l'espèce ne soit exercé. L'exercice du droit de préemption, s'il arrive, obligera le **VENDEUR** à l'égard du préempteur et rendra les présentes caduques, ce que les parties reconnaissent expressément, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après stipulées dans l'intérêt des deux parties, en conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'**ACQUEREUR** pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code Civil aux termes desquelles : « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* »

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes, destinées à arrêter la volonté des parties sans attendre l'expiration des délais nécessaires à l'obtention des pièces nécessaires à l'instrumentation de la vente, sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

Que le **VENDEUR** justifie de la propriété régulière du **BIEN** objet des présentes ainsi que du paiement de la taxe foncière pour les quatre dernières années, par suite il s'engage à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** déclare être l'habitation.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques. Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance le **BIEN** a la situation hypothécaire suivante : aucune inscription..

FINANCEMENT DU PRIX

I/ - AVEC PRET

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

en application des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 - Chapitre II (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé des dispositions desdits articles et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application desdits articles et répondant aux caractéristiques précisées sur la fiche particulière.

En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'**ACQUEREUR** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions énoncées en la dite fiche.

I - Obligations de l'ACQUEREUR vis à vis du crédit sollicité

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, et à justifier de celles-ci au **VENDEUR** dans un délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le **VENDEUR** aura la faculté de demander à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le **VENDEUR** pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

L'**ACQUEREUR** devra informer, sans retard le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

II - Réalisation de la condition suspensive

Le prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 312-1 à L 312-36 sus visés et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque à l'**ACQUEREUR** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard dans un délai de 45 jour de la dernière en date des signatures des présentes.

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **VENDEUR** aura la faculté de mettre l'**ACQUEREUR** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'**ACQUEREUR** n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **VENDEUR** retrouvera son entière liberté mais l'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **VENDEUR**.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR**, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au **VENDEUR** qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés.

III - ABSENCE DE PRET

en application des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 - Chapitre II (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé des dispositions desdits articles et déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement, en tout ou partie, du prix de cette acquisition.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de ladite loi et notamment de la condition suspensive prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés.

A cet égard, l'**ACQUEREUR** porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L 312-17 du Code de la consommation :

« Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par l'article L 312-16 du Code de la consommation ».

MENTION MANUSCRITE portée par chacun du ou des ACQUEREUR(S) :**CLAUSE PENALE**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de DIX POUR CENT DU PRIX DE VENTE des biens et droits immobiliers objets des présentes, à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est ici expressément précisé et convenu entre les parties que cette clause pénale a également pour objet de sanctionner le comportement de l'une des parties dans la mesure où il n'a pas permis de remplir toutes les conditions d'exécution de la vente.

La présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

DEPOT DE GARANTIE

L'**ACQUEREUR** déposera immédiatement à la suite des présentes, à titre de dépôt de garantie, au tiers convenu ci-après désigné la somme indiquée en annexe I ci-jointe.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en en restituant le double.

L'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au **VENDEUR**, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'**ACQUEREUR** ou sa perte en faveur du **VENDEUR**.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'**ACQUEREUR** sera tenu :

1°- Sauf s'il est lui-même professionnel de l'immobilier, l'**ACQUEREUR** ne pourra supporter l'existence de clauses habituelles et de droit d'exonération de garanties des vices cachés en matière de vente de la part du **VENDEUR**, ce dernier étant un professionnel de l'immobilier, le tout conformément aux dispositions de l'article R 211-4 du Code de la consommation. De plus, l'**ACQUEREUR** prend le bien dans l'état où il se trouve, sous les garanties dues en vertu des articles 1792 et suivants du Code Civil, le tout dans la mesure où elles sont susceptibles d'être encore mises en jeu.

L'**ACQUEREUR** exercera ces garanties contre le **VENDEUR** si celui-ci est considéré comme constructeur de l'ouvrage ; dans le cas contraire, il sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** relativement au **BIEN**.

2° - Le **VENDEUR** ne pourra quant à lui se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie des vices cachés envers l'**ACQUEREUR**, parce qu'il est un professionnel de l'immobilier.

En sa qualité de maître d'ouvrages ou constructeur du **BIEN** vendu, il sera tenu à l'égard de l'**ACQUEREUR** des garanties prévues par les articles 1792 et suivant du Code civil pour celles de ces garanties susceptibles d'être encore mises en jeu compte tenu des délais fixés par l'article 2270 du Code civil. Il est précisé que l'immeuble objet de la présente vente a fait l'objet :

- d'un permis de construire délivré le 19 octobre 2009 sous le numéro PC 34 172 09V0143 ; ce permis a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R. 421-39 du Code de l'urbanisme, le tout sans recours, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

- d'une déclaration d'ouverture du chantier le 3 mai 2010 ;

- d'un procès verbal de réception des travaux

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil susvisés relatifs à la responsabilité du constructeur :

Article 1792

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Article 1792-2

« La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

Article 1792-3

« Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception. »

Article 1792-4-1

« Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article. »

3°- L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR** ; et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude, et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées aux présentes, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, de règlements particuliers, ou encore des titres anciens.

4°- L'ACQUEREUR respectera les obligations résultant du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les biens vendus et dont il déclare avoir pris connaissance.

5°- L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, dès le transfert de propriété, de la mutation à son nom ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques de construction ainsi que de tous autres contrats relatifs aux biens vendus, si ils ont été souscrits directement par le **VENDEUR**.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare que le bien vendu est actuellement assuré.

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** ne souhaiterait pas continuer l'assurance en cours, il lui appartient, pour le jour de la vente, de souscrire un nouveau contrat et de se munir d'une attestation d'assurance comportant les renseignements suivants : compagnie, date et numéro de contrat, nom et adresse de l'agent. Il devra alors avertir le **VENDEUR** afin de permettre à ce dernier de résilier son assurance pour le jour de la vente.

6°- L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur les biens vendus, les charges de copropriété ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité. Etant précisé qu'il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé. Le **VENDEUR** s'interdit de changer de fournisseur d'énergie.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Il n'existe aucun contrat d'affichage concernant le **BIEN** dont il s'agit, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Le **VENDEUR** déclare avoir souscrit une police d'assurance dommages-ouvrage, laquelle est en cours d'établissement auprès de la compagnie d'assurances dénommée ZURICH INSURANCE PLC, dont la succursale pour le France est située à LEVALLOIS PERET (92309), 96, Rue Edouard Vaillant.

Le **VENDEUR** déclare avoir obtenu de cette compagnie une attestation délivrée en application de l'article L.242.1 du Code des Assurances, des articles 2270 et 1792 et suivants du Code Civil et conformément à la loi n°78-12 du 4 janvier 1978, en date à LEVALLOIS-PERRET du 6 décembre 2010, déposée avec l'ensemble des pièces du programme aux termes de l'acte de dépôt susvisé.

Cette attestation porte le numéro 7400019533 et prend effet à compter de la date d'ouverture du chantier.

Le **VENDEUR** s'oblige dès réception de la police définitive d'en déposer un exemplaire au rang des minutes de Maître CLARON, ainsi que la quittance de la prime.

Le **VENDEUR** déclare que conformément à la loi du 31 décembre 1989, cette police exclut toute franchise.

Il est rappelé, en tant que de besoin, qu'au regard de la loi du 4 janvier 1978, l'**ACQUEREUR** a la qualité d'assuré, ce qui signifie qu'il demeure tenu des conséquences en résultant, notamment celle de **devoir déclarer tout sinistre dans les cinq jours de sa survenance**.

Point de départ: le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Cette construction n'a pas fait l'objet, ni dans son descriptif et ni dans ses modalités, d'un avenant postérieur à la souscription de l'assurance, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir pas eu à mettre en œuvre cette assurance.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds,	Illimitée

		canalisations	
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 Juin 1997, ainsi qu'il en est justifié.

Par suite, les dispositions sus visées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit depuis le 1^{er} Janvier 1949, ainsi déclaré par son propriétaire, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

TERMITES

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Cet arrêté préfectoral est en date du 15 octobre 2003.

En conséquence, un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites du **BIEN** objet des présentes a été délivré par en date du et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions dont l'**ACQUEREUR** déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes :

++++.

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement communal

L'**ACQUEREUR**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être joint à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure électrique de moins de quinze ans.

Aucun état de cette installation n'est en conséquence à produire.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et remis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de climatisation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé des conclusions de ce diagnostic.

Il est précisé que l'ACQUEREUR ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

REGLEMENTATION GENERALE

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques est demeuré ci-joint.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles :

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels prévisibles des risques d'inondation et de feux de forêt, applicables en l'espèce. Un dossier pour l'information des acquéreurs et des

locataires de biens immobiliers situés sur le territoire de la Commune d'AIGUES MORTES a été constitué par arrêté préfectoral n° 2011326-0018 du 22/11/2011.

Ce dossier comprend :

1°- les risques naturels et des risques technologiques auxquels la commune est exposée,

2°- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, comprenant le cas échéant la cartographie des zones couvertes par un PPR prescrit ou approuvé, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune et la liste des arrêtés de catastrophe naturelle ou technologique actualisée au 20/08/2011.

Relativement aux inondations :

Ces risques relatifs au débordement de cours d'eau ainsi que le risque littoral ont conduit Monsieur le Préfet du Département du Gard à approuver un plan de prévention des risques d'inondations PPRI dans un arrêté en date du 30 mai 2011, n°2011150-0004.

Relativement aux risques sismiques

Ce risque a conduit Monsieur le Préfet du Département du Gard à prescrire un plan d'information relatif aux risques sismiques aux termes d'un arrêté n°2011326-0018 en date du 22 novembre 2011.

Il résulte de ces documents portés à la connaissance de l'**ACQUEREUR** que la parcelle objet des présentes, **est situé dans le périmètre de sismicité de niveau UN (1) – Risque Très Faible** ».

En connaissance de cause, l'**ACQUEREUR** déclare vouloir faire son affaire personnelle des risques liés à la situation et décharge le **VENDEUR** de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Absence de sinistre

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'a subi, à la connaissance du **VENDEUR**, aucun sinistre qui ait donné lieu ou non au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle, telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes ou lié à ce plan de prévention.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'état des risques susvisé.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

COPROPRIETE - SYNDIC

1. Syndic de copropriété

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est la Société **SGIT Gestion** située à AIX EN PROVENCE (13591), B.P. 412, **à titre provisoire**.

2. Respect du règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en

découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

3. Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

- Principes de répartition

Principes légaux :

Le rédacteur a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;

- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndicat (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967) ;

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;

- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

- la charge financière relative aux travaux décidés en assemblée générale des copropriétaires se répartit entre **VENDEUR** et **ACQUEREUR** en fonction de la date d'exigibilité des appels de fonds ;

- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

B - Travaux :

La charge financière relative aux travaux décidés en assemblée générale des copropriétaires se répartit entre **VENDEUR** et **ACQUEREUR** en fonction de la date d'exigibilité des travaux, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et non pas en fonction de la date de vote des travaux.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du procès verbal de la dernière assemblée générale des copropriétaires dont une copie demeurera jointe aux présentes.

Pour ce qui concerne les travaux qui viendraient, le cas échéant, à être décidés à compter de ce jour jusqu'au jour de la date de l'acte authentique de vente, ils ne seront supportés par l'**ACQUEREUR** que si ce dernier a été mis en mesure d'assister à l'assemblée ayant décidé lesdits travaux.

En conséquence, en cas de réunion d'une assemblée générale des copropriétaires postérieurement aux présentes et jusqu'au jour de la date de l'acte authentique de vente, le **VENDEUR** devra en informer l'**ACQUEREUR** par écrit et lui communiquer l'ordre du jour de cette assemblée. L'**ACQUEREUR** pourra lors donner des instructions écrites au **VENDEUR** qui devra, dans ce cas, assister à la réunion de l'assemblée des copropriétaires et émettre un vote conforme aux instructions de l'**ACQUEREUR**. Le **VENDEUR** pourra toutefois, s'il le préfère, donner pouvoir à l'**ACQUEREUR** à l'effet de le représenter à cette assemblée.

En cas de non respect de ses engagements par le **VENDEUR**, la charge des travaux votés à compter de ce jour jusqu'à la date de l'acte authentique de vente serait alors supportée non par l'**ACQUEREUR** mais par le **VENDEUR**.

- Application de ces conventions au jour de l'acte authentique de vente :

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret susvisé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement effectués par le **VENDEUR** : le **VENDEUR** réglera au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- . l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- . tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte authentique de vente ;
- . et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;
- . sans omettre les honoraires de mutation incombant au vendeur tels que ceux-ci seront indiqués dans l'état daté qui sera délivré par le syndic préalablement à l'acte authentique de vente.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** remboursera le jour de la signature de l'acte authentique de vente, au **VENDEUR** le prorata des charges en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au vendeur ainsi qu'il vient d'être expliqué.

- Règlement effectués par l'**ACQUEREUR** : l'**ACQUEREUR** supportera :

- . les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à la vente ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette celle-ci ;
- . et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires postérieurement à la vente ;

Pour ce qui concerne les travaux incombant au **VENDEUR** (c'est à dire dans l'hypothèse d'une assemblée générale tenue entre la date des présentes et la signature de l'acte notarié et à laquelle l'**ACQUEREUR** n'aurait pas été mis en mesure d'y assister, conformément à la convention ci-dessus), travaux dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu au jour de l'acte authentique de vente et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic à l'**ACQUEREUR**, les parties déclarent dès à présent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : l'**ACQUEREUR** remboursera au **VENDEUR**, au jour de la vente, le montant de sa part dans le fonds de roulement, s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées par le syndic dans l'état daté qu'il sera amené à délivrer préalablement à la signature de celle-ci.

Il en sera de même de toute provision versée par le **VENDEUR** et comptabilisée dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, procès, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 Mars 1967.

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède : compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le **VENDEUR** se désiste en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux biens et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement l'**ACQUEREUR** fera son profit ou sa perte exclusifs de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Par suite, l'**ACQUEREUR** renonce en faveur du **VENDEUR** à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant la période antérieure à la vente.

4. Procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de procédure intentée par la copropriété ou à l'encontre de cette dernière.

Pour le cas où le syndicat des copropriétaires serait partie à une quelconque procédure au jour de l'acte authentique de vente, les parties sont convenues de ce qui suit :

- tous les appels de fonds effectués antérieurement audit jour resteront acquis au syndicat des copropriétaires, qu'elle qu'en soit la date et leur versement par le **VENDEUR**, sans que l'**ACQUEREUR** ait à les rembourser ;
- toutes les conséquences postérieures audit jour de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès et condamnation ou autre) ou une créance (gain du procès, remboursement de frais de procédure par l'adversaire condamné ou autre) feront le bénéfice ou la perte de l'**ACQUEREUR** qui sera tenu de leur paiement éventuel en sa qualité de subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** à ce sujet.

5. Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, avis de la mutation sera donné, dès la signature de l'acte authentique de vente, au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été averti des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, interdisant au Notaire chargé de recevoir l'acte de vente de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit **VENDEUR** est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le **VENDEUR** ne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

CARNET D'ENTRETIEN

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'**ACQUEREUR** les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment « *Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic* ».

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard dans les deux mois de la dernière en date des signatures des présentes, par le ministère de Maître **Jean-Christophe CLARON** Notaire à MONTPELLIER moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par chèque de banque à l'ordre du rédacteur. Des conditions supplémentaires quant à la régularisation de cet acte sont données en annexe I ci-jointe.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur le fait qu'en cas de paiement par chèque de banque, il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le chèque et justifiant de l'origine des fonds.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques expressément convenus entre les parties.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités en cours de validité, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la clause pénale stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la clause pénale, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUEREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

DECLARATION FISCALE

La vente de ce bien sera soumise à la taxe sur la valeur ajoutée s'agissant de la mutation à titre onéreux d'un bien achevé depuis moins de cinq ans, le **VENDEUR** étant un assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

En conséquence, le prix de ce bien est un prix toutes taxes comprises, l'**ACQUEREUR** supportera la taxe de publicité foncière sur le prix hors taxe laquelle sera incluse dans le montant des frais de l'acte notarié.

REGLEMENT DE LA TAXE D'HABITATION

La taxe d'habitation, dans la mesure où elle est exigible aux présentes, est due par l'occupant au 1^{er} Janvier sans aucune possibilité de répartition.

EXONERATION DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

Au sujet de la taxe foncière sur les propriétés bâties, et en l'état actuel de la législation fiscale, il est précisé que l'exonération temporaire de 2 ans de cette taxe est subordonnée à la production par le propriétaire, auprès de l'administration fiscale, d'une déclaration de construction nouvelle (modèle H2) à souscrire dans les quarante-dix jours de l'achèvement des travaux, et ce à peine de déchéance du bénéfice des éventuelles exonérations temporaires de taxes foncières. (pour l'administration fiscale une construction est considérée comme achevée dès lors qu'elle peut être affectée à l'usage prévu, même s'il reste encore des travaux accessoires à réaliser tel que peintures, papiers peints, revêtements de sols, etc...)

Toutefois, la Commune et/ou le groupement de commune peut décider, sur délibération, pour la part qui lui revient, de supprimer cette exonération. En conséquence, le Conseil Municipal a la possibilité chaque année de prendre une telle délibération pour une date de prise d'effet l'année suivante.

L'**ACQUEREUR** est informé (sauf à ce que le **VENDEUR** ait déjà fait le nécessaire, ce dont il devra alors en justifier lors de la réitération des présentes par acte notarié), qu'il lui appartient, en sa qualité de propriétaire, de faire son affaire personnelle :

- de récupérer cet imprimé modèle H2, auprès d'un centre des impôts (ou bien encore de le télécharger par internet sur impots.gouv.fr)
- d'envoyer cet imprimé, dans le délai précité.

Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations.

La déclaration tardive entraîne une limitation de ces mêmes exonérations à la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivant celle du dépôt hors délai.

Enfin, il est précisé que cette exonération ne vaut pas pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui sera donc appelée auprès de l'**ACQUEREUR** dès la première année civile qui suivra l'année d'achèvement de l'immeuble.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront à la charge de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, seront supportés également par l'**ACQUEREUR**.

Sera également à sa charge sa quote-part dans les frais annexes d'un montant, sauf à parfaire ou à diminuer, de 250 euros TVA incluse soit un montant hors taxe de 209,03 euros.

Les quotes-parts de frais annexes sont les suivantes :

- 1°) établissement de l'acte contenant dépôt des pièces du programme,
- 2°) établissement et copie de l'acte contenant état descriptif de division - règlement de copropriété de l'ensemble immobilier dont s'agit,
- 3°) établissement et copie de l'acte contenant cahier des conditions générales des ventes en l'état futur d'achèvement,
- 4°) géomètre (frais d'établissement de plans et calculs des quote-parts de parties communes et de charges).

Précision étant ici faite que les frais annexes indiqués ci-dessus seront répartis entre les acquéreurs de lots principaux par part égale entre eux.

REQUISITION

VENDEUR et **ACQUEREUR** donnent tous pouvoirs à tout clerc ou employé de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges et domicile respectifs.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'**ACQUEREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est ici précisé à l'**ACQUEREUR** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, si aucun versement ne peut intervenir directement entre les parties pendant le délai de rétractation, l'alinéa deuxième dudit article dispose que :

« Lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat de prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. »

Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. »

PRECISIONS	
Pluralité d'acquéreurs non mariés	Notification à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente
Acquéreurs sous régime de la communauté (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la communauté (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait intervenir à l'acte authentique, il faudra purger pour lui seul le délai de rétractation.
Acquéreurs sous régime de la séparation de biens (les deux ont signé	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs

l'avant-contrat)	implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la séparation de biens (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation.

DECLARATIONS GENERALES

PAR LE VENDEUR

Le représentant du **VENDEUR**, ès-qualité, déclare que :

- La Société qu'il représente est de droit français et a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- Que tous les membres qui la composent ont leur domicile en France,
- Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune des mesures prescrites par la loi numéro 85-98 du 25 Janvier 1985 et le décret numéro 85-1387 du 27 décembre 1985 sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises,
- Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution.

PAR L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, s'il est une personne physique, déclare :

- Que son état-civil, sa situation matrimoniale et sa nationalité sont ceux indiqués en tête des présentes,
- Qu'il est "résident" au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur,
- Qu'il n'est pas soumis à un régime de protection des incapables majeurs,
- Qu'il n'existe aucun obstacle ou restriction à son encontre, notamment par suite de faillite, liquidation ou règlement judiciaire, ou cessation de paiement.

L'ACQUEREUR précise en outre n'être concerné par aucune des dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

L'ACQUEREUR, s'il est une personne morale, déclare, par la voix de son représentant, que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux présentes, et il déclare également et notamment :

- que sa société n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.
- qu'elle n'est pas concernée par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus la concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, identification au Répertoire SIREN, dénomination, sont exacts.

FAIT A

L'AN

Le

En autant d'exemplaires originaux que de parties, outre un exemplaire pour le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente à établir à la suite des présentes.

LE VENDEUR

L'ACQUEREUR

ANNEXE I

COMPROMIS DE VENTE - FICHE PARTICULIERE

(*)

LE COMMERCIALISATEUR :

SOCIETE

NOM

.....

ACQUEREUR (S)

ACQUEREUR

CONJOINT
Ou CO-ACQUEREUR

NOM

Prénom

Date de naissance : /..... /.....

..... /..... /.....

Lieu de naissance : Villearrdt.....

Ville

arrdt.....

Nationalité.....

Profession :.....

Tel :.....

Adresse : N°.....

Rue /Lieudit

.....

.....

.....

Code postalVille

Non résident : **indiquer le pays**

joindre impérativement la copie de la carte d'identité ou du passeport

Domicile :

.....

Un contrat de mariage a-t-il été fait : <> OUI <> NON

Régime matrimonial :

Date et lieu du mariage :/...../..... Ville + arrd

.....Pays.....

I - REGULARISATION DE L'ACTE

(*)

L'acte sera régularisé par Me Claron, Montpellier

Le client se déplace chez Maître Claron

Le client souhaite signer par procuration chez Maître Ville
.....

Le client souhaite se faire représenter par son notaire

Nom : Me

Adresse :

Tel :

II - DESIGNATION DES BIENS RESERVES

(*)

PROGRAMME : **Résidence « Le Mas des Flamants »**

Adresse : **4, rue du Vidourle – Les Boudres – 30220 Aigues Mortes**

Lot N°	Type	Etage	Superficie
Stationnement N°			
Lot N°	Type	Etage	Superficie
Stationnement N°			
Lot N°	Type	Etage	Superficie
Stationnement N°			
Lot N°	Type	Etage	Superficie
Stationnement N°			

III - PRIX DE VENTE

(*)

Prix :

Appartement : _____ € HT soit _____ € TTC

Stationnement : _____ € HT soit _____ €

TTC

Mobilier : _____ € HT soit _____ €
TTC

TOTAL : _____ € HT soit _____ €
ITC

Soit un prix **hors taxes** en Euros (**EN LETTRES**) de :

_____ **Euros**

Soit un prix **toutes taxes comprises** en Euros (**EN LETTRES**) de :

_____ **Euros**

NB : Le RESERVATAIRE s'engage à acquérir le mobilier en TTC à la société désignée par le RESERVANT – contrat ANNEXE -

IV - PAIEMENT DU PRIX :

4-1 Le prix de vente sera payable par l'ACQUEREUR de la manière suivante:
Voir l'article PRIX du compromis.

(*)

4-2 Financement :
OPTION 1 : Financement HT

OPTION 2 : Financement TTC

RECUPERATION DE TVA CAP CONSEIL

oui

non

-Apport personnel : Euros

-Prêts: Euros

(*)

-Etablissements Prêteurs (**):

1-..... 2-..... 3-

.....

.....

.....

Tél:.....

Tél:.....

Tél:.....

V - DEPOT DE GARANTIE :

(*)

1 600 €, soit en lettres la somme de

.....

.....Euro

s

Ce montant est réglé par :

 Chèque N°..... de la
banque.....

 à l'ordre de d'un montant de
.....€

 Virement n°effectué le par la banque
.....

d'un montant de€

LE VENDEUR

L'ACQUEREUR

(*) A remplir obligatoirement

(**) Mettre obligatoirement 3 noms d'établissement

ANNEXE II**COMPROMIS DE VENTE PREALABLE A SA REITERATION PAR ACTE NOTARIE****FORMALITES PREVUES PAR L'ARTICLE L 121-23 DU CODE DE LA CONSOMMATION**Résidence « **Le Mas des Flamants** » – **Aigues Mortes**

Lot (s) n° :

Date et lieu du contrat :

Nom du commercialisateur :

BORDEREAU DE RETRACTATION SEPT JOURS DE REFLEXION**A compléter le cas échéant et à retourner par lettre recommandée avec AR à la Société :**

VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL
 Vinci Immobilier Résidences Services
 63, rue André Bollier
 69007 Lyon

Je (nous) soussigné(s)..... demeurant

..... acquéreur(s) du(es) Lot(s) n°
 de la RESIDENCE « **Le Mas des Flamants** »,
 déclare (déclarons) par la présente et en conformité avec l'article L 121-21 et suivants
 sur la législation sur la vente à domicile, user dans le délai légal de mon (notre) droit
 de renonciation à l'achat faisant l'objet du contrat de réservation fait à
 en date du

Fait à Le

Signature(s)



État des risques naturels et technologiques

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

Le présent état des risques naturels et technologiques établi par le cabinet PactExpert est certifié conforme aux informations relevées à la Préfecture du département du Gard, Service urbanisme, le 05/04/2012 à 09 heures.

Plans de prévention concernant la commune d'AIGUES MORTES

4 plans de prévention des risques naturels s'appliquent :

Plans	Bassin de risque	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le
PPRn Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	VISTRE-VIDOUR-P RHONE-RHONY-ME	13/08/2001	-	-
PPRn Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	VISTRE-VIDOUR-P RHONE-RHONY-ME	13/08/2001	-	-
PPRn Inondation - Par submersion marine	VISTRE-VIDOUR-P RHONE-RHONY-ME	13/08/2001	-	-
PPRn Inondation		30/05/2011	-	-

Aucun plan de prévention des risques technologiques ne s'applique.

Situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques.

L'immeuble visé par le présent état, sis **4 rue du Vidourle - Les Bourdes à AIGUES MORTES (30220)**, est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques actuellement applicable sur la commune.

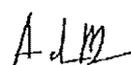
Sinistre ayant donné lieu à indemnisation en application d'un arrêté de catastrophe naturelle

Conformément au IV de l'article L 125-5 du code de l'environnement, le vendeur ou le bailleur d'un immeuble bâti ayant subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application d'un arrêté de catastrophe naturelle (articles L 125-2 et L 128-2 du code des assurances), est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en applications des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

À titre d'information, nous reproduisons en annexe la liste des arrêtés de catastrophe naturelle concernant la commune, sans préjuger de leur application au bien concerné.

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 le vendeur (ou le bailleur) a connaissance. Cette déclaration est de la responsabilité du vendeur ou bailleur.

A Villeurbanne, le 05/04/2012

A. de Maisonneuve
D.G.

571)

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° 2009-79-2

du 20/03/2009

mis à jour le 26/05/2010

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

4, rue du Vidourle - Les Bourdes à 30220 AIGUES MORTES

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

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

oui non

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

oui non

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

oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation

Crue torrentielle

Remontée de nappe

Avalanche

Mouvement de terrain

Sécheresse

Séisme

Cyclone

Volcan

Feux de forêt

autre

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

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

oui non

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

oui non

* Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

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 des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

forte zone 5

moyenne zone 4

modérée zone 3

faible zone 2

très faible zone 1

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

Le bien est situé dans l'une des zones de risque comme figurant sur la cartographie consultée auprès de la Préfecture du département du Gard le 05/04/2012. Voir annexes 1 et 2.

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
rayer la mention inutile

SN < VINS Agence Bailleur L'UN 7

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

9. Date

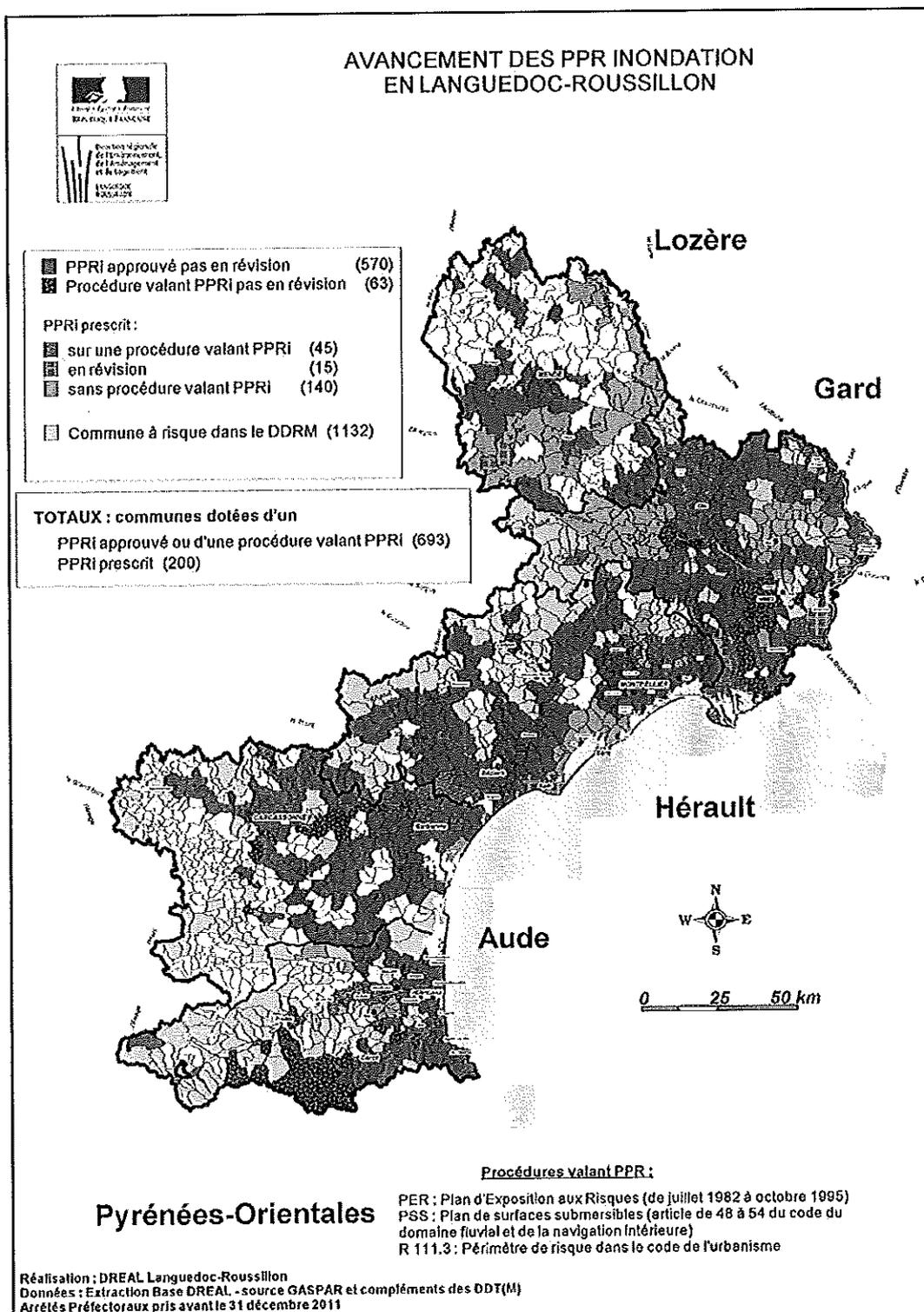
à Lyon

le 12/05/2012

État des risques naturels et technologiques

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

Annexe 1 : Cartographie des PPR inondation concernant la région Languedoc-Roussillon

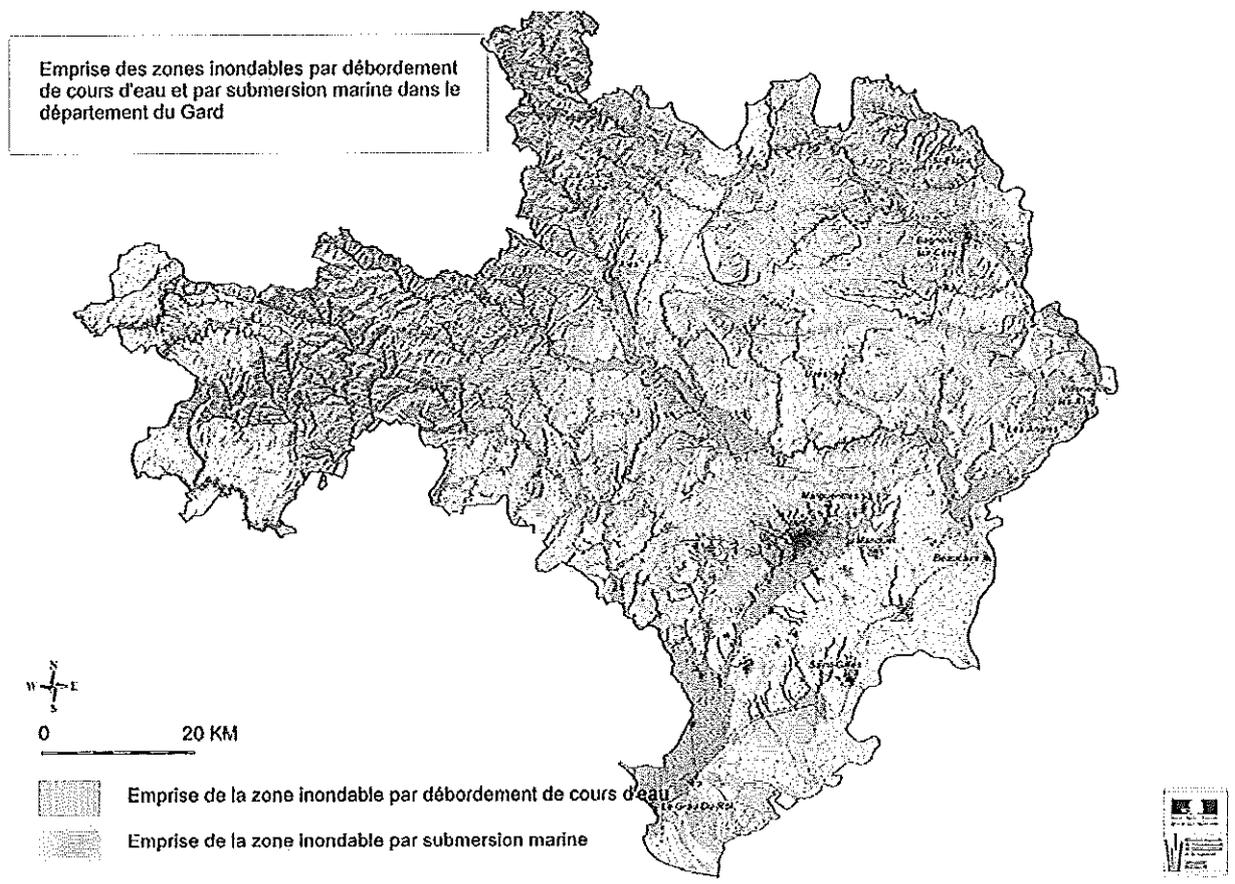


31)

État des risques naturels et technologiques

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

Annexe 2 : Cartographie de l'emprise des zones inondables par débordement de cours d'eau et par submersion marine dans le département du Gard



État des risques naturels et technologiques

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

Annexe 3 : Liste des arrêtés de catastrophe naturelle concernant la commune d'Aigues Mortes

Aigues-Mortes

INSEE : 30003 - Population : 7100

Département : GARD - Région : Languedoc-Roussillon

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boue	19/10/1994	21/10/1994	03/03/1995	17/03/1995
Inondations et coulées de boue	16/12/1997	19/12/1997	02/02/1998	18/02/1998
Inondations et coulées de boue	08/09/2002	10/09/2002	19/09/2002	20/09/2002
Inondations et coulées de boue	22/09/2003	22/09/2003	17/11/2003	30/11/2003
Inondations et coulées de boue	01/12/2003	04/12/2003	12/12/2003	13/12/2003

Mise à jour : 21/10/2011

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

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

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 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement.

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 de prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité 2, 3, 4, 5.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un 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 colocation, 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 colocataires.

Quelles informations doivent figurer ?

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

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, du développement durable, des transports et du logement – Arche Nord 925055 La Défense cedex
Standard +(33) 1 40 81 21 22

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

BON DE COMMANDE AMENAGEMENT / MOBILIER T2 DUPLEX

RESIDENCE "Le Mas des Flamants" - AIGUES MORTES

LOT N°

Mme, M.

Pour un montant de :TTC soitHT et de TVA à 19,6 % la fourniture, a livraison et la pose dans leur appartement d'un équipement complet "AMENAGEMENT et MOBILIER T2 DUPLEX" en vue de leur location suivant la liste non exhaustive ci-après :

ÉQUIPEMENT MOBILIER SEJOUR	T2 duplex
Canapé Gigogne (<i>y compris sommiers et matelas</i>)	1
Table repas (dim. En fonction du nbre de couchages)	1
Assises	4
Meuble 1 ou 2 portes (bas ou haut en fonction du style souhaité)	1
Table basse ou bout canapé	1
Miroir avec encadrement	1

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T2 duplex
Tête de lit pour lit en 140	1
Sommiers tapissier en 140 (<i>avec pieds</i>)	1
Matelas en 140 (HR 35 - ep. 13cm)	1
Chevet ou tablettes sur tête de lit	2

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 2	T2 duplex
Tête de lit pour lit en 80	0
Sommiers en 80	0
Matelas en 80 (HR 35 - ep. 13cm)	0
Chevet ou tablettes	0

Luminaires (à titre indicatif / en fonction des points lumineux)	T2 duplex
Lampe chevet ou appliques chambres	2
Plafonnier séjour et/ou chambre	2
Plafonnier SdB / WC	2
Appliques canapé gigogne	2

Textile	T2 duplex
Protège matelas	ok
Couverture	ok
Oreiller	4
Jeté de lit	1
Housse hôtelière pour canapé gigogne et lit superposé	ok
Rideaux ou voilage	ok

ÉQUIPEMENT ACCESSOIRES SdB (en fonction du nbre de sanitaires)	T2 duplex
Patère 2 ou 3 têtes	1
Porte serviettes	1
Poubelle	1
Dérouleur WC	1
Balai + porte balai WC	1

DIVERS EQUIPEMENTS	T2 duplex
Kit Vaisselle complet	ok
Si terrasse et/ou balcon : Mobilier adapté (chaises ou fauteuils + tables)	ok
Décoration en fonction du type d'appartement	ok

en fonction des plans côtés remis au gestionnaire, l'aménagement de la literie pourra être modifié

La présente commande sera payable par chèque, remis entre les mains du notaire à la signature de l'acte authentique.

A
 Le/...../.....

Signature de (ou des) acquéreurs

BON DE COMMANDE AMENAGEMENT / MOBILIER T3 DUPLEX

RESIDENCE "Le Mas des Flamants" - AIGUES MORTES

LOT N°

Mme, M.

Pour un montant de :TTC soitHT et de TVA à 19,6 % la fourniture, la livraison et la pose dans leur appartement d'un équipement complet "AMENAGEMENT et MOBILIER T3 DUPLEX" en vue de leur location suivant la liste non exhaustive ci-après :

ÉQUIPEMENT MOBILIER SEJOUR	T3 duplex
Canapé Gigogne (<i>y compris sommiers et matelas</i>)	1
Table repas (dim. En fonction du nbre de couchages)	1
Assises	6
Meuble 1 ou 2 portes (bas ou haut en fonction du style souhaité)	1
Table basse ou bout canapé	1
Miroir avec encadrement	1

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T3 duplex
Tête de lit pour lit en 140	1
Sommiers tapissier en 140 (avec pieds)	1
Matelas en 140 (HR 35 - ep. 13cm)	1
Chevet ou tablettes sur tête de lit	2

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 2	T3 duplex
Tête de lit pour lit en 80	2
Sommiers en 80	2
Matelas en 80 (HR 35 - ep. 13cm)	2
Chevet ou tablettes	1

Luminaires (à titre indicatif / en fonction des points lumineux)	T3 duplex
Lampe chevet ou appliques chambres	4
Plafonnier séjour et/ou chambre	3
Plafonnier SdB / WC	2
Appliques canapé gigogne	2

Textile	T3 duplex
Protège matelas	ok
Couverture	ok
Oreiller	6
Jeté de lit	2
Housse hôtelière pour canapé gigogne et lit superposé	ok
Rideaux ou voilage	ok

ÉQUIPEMENT ACCESSOIRES SdB (en fonction du nbre de sanitaires)	T3 duplex
Patère 2 ou 3 têtes	2
Porte serviettes	1
Poubelle	1
Dérouleuse WC	1
Balai + porte balai WC	1

DIVERS EQUIPEMENTS	T3 duplex
Kit Vaisselle complet	ok
Si terrasse et/ou balcon : Mobilier adapté (chaises ou fauteuils + tables)	ok
Décoration en fonction du type d'appartement	ok

en fonction des plans côtés remis au gestionnaire, l'aménagement de la literie pourra être modifié

La présente commande sera payable par chèque, remis entre les mains du notaire à la signature de l'acte authentique.

A
 Le/...../.....

Signature de (ou des) acquéreurs



AIGUES MORTES (30)
4, Rue du Vidourle



RESIDENCE DE TOURISME 3*

DESCRIPTIF COMMERCIAL

1 - FONDATIONS :

- Terrassement pour décapage du terrain naturel.
- Fouille pour fondations.
- Fondations suivant étude du sol en béton armé.

2 - GROS-OEUVRE :

- Murs de façades en maçonnerie d'éléments creux ou en béton revêtus d'enduit et d'éléments décoratifs suivant plans d'architecte et permis de construire,
- Plancher du RDC sur vide sanitaire,
- Planchers des niveaux en béton armé ou pré dalles et structure béton armé avec chaînage, poteaux, poutre, linteaux et raidisseur verticaux.
- Façade des villas et locaux d'accueil en enduit gratté taloché, éléments décoratifs en pierre suivant plans d'architecte et permis de construire.

3 - TOITURE :

- Toiture en tuile romanes,
- Alternance de pergolas et auvents sur terrasses.
- Terrasses protégées du soleil y compris par des stores avec coffre de protection, selon plan architecte.
- La pose de gravillons au pourtour des bâtiments, viendra protéger les pieds des bâtiments de la résidence, en cas d'impossibilité de pose de gouttières.

4 - PLATERIE - ISOLATION :

- Division des appartements par cloisons de 50 mm d'épaisseur.
- Isolation des murs par complexe plâtre et polystyrène, conforme aux normes en vigueur.

5 - MENUISERIE - OCCULTATIONS :

- Menuiseries extérieures :
 - ❖ En profilé PVC et double vitrage isolant.
 - ❖ Occultation par volets roulant électriques en rez-de-chaussée pour les portes fenêtres séjour, et par volet battant à l'étage. Protection par barodages pour les petits châssis du RDC.
 - ❖ Double vitrage isolant avec retard antieffraction en rez-de-chaussée.
- Menuiseries intérieures :
 - ❖ Huisseries bois
 - ❖ Portes d'entrée numérotées, à âmes pleine et aux normes acoustiques en vigueur, serrure à clé.
 - ❖ Porte de distribution isoplanes.
 - ❖ Placards, portes coulissantes (à partir de 1.20m) aménagés de penderie et d'étagères selon normes de classement
 - La marque et la qualité seront à faire valider par le gestionnaire
 - ❖ Escalier avec contre marches avec rambarde et main courante

6 – REVETEMENTS SOL :

- Carrelage mat U3P3 en grès cérame 30x30 dans toutes les pièces. Coloris à faire valider par le gestionnaire.
- Sol des terrasses : carrelage scellé sur dalle béton. Profondeur à minima 2.00 0 2.50 m selon le type de logement.

7 – REVETEMENT MURAUX :

- Coin kichenette : crédence faïencée 20x20 entre meuble haut et bas y compris retour suivant plans.
- Salle de bains : faïence couleur toute hauteur au droit de la baignoire et retours et tablier de baignoire.

8 – PEINTURE MUR :

- Peinture lisse lessivable murs et plafonds.
Coloris à faire valider par le gestionnaire.

9 – PLOMBERIE - SANITAIRES :

- Appareil de couleur blanche
- Meuble vasque avec porte et étagères, miroir et bandeau lumineux (à faire valider par le gestionnaire).
- WC avec réservoir et chasse demi charge.
- Baignoire acrylique de 1.60 m minimum – peinture lisse lessivable mur et plafonds.
- Robinetterie mitigeur avec colonne de douche, flexible longueur mini 2.00 m et pommeau large multi-jets.
- Pare douche en verre sécurisé (côté robinetterie) fixe ou amovible.
- Production d'eau chaude par ballon d'eau chaude 150 l pour les T2, et 200 l pour les T3.

10 – KITCHENETTE EQUIPEE :

- Meubles hauts et bas
- Evier inox simple bac et mitigeur
- Plaque vitrocéramique 2 feux pour les T2 et 4 feux pour les T3
- Hotte à recyclage
- Four à micro-onde grill (24 litres)
- Réfrigérateur de 200 litres avec freezer 3 étoiles
- Lave vaisselle 12 couverts (à positionner au milieu de la kitchenette)

11 – VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE :

- VMC simple flux, conforme aux normes

12 – CHAUFFAGE :

- Chauffage individuel par panneaux rayonnants ou convecteurs électriques muraux.

13 – ELECTRICITE, TELEVISION, F.M., TELEPHONE :

Tarif jaune

Les plans électriques seront soumis au gestionnaire pour validation

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

Appareillage électrique des appartements

- Dégagement :

1 point lumineux en plafond

1 tableau de protection avec porte

- Séjour :

4 PC 10/16 A

2 point lumineux pour appliques ou 1 point lumineux central en plafond, en va et vient.

1 prise TV

1 joncteur téléphone

1 prise RJ45 informatique

- Chambre principale :

2 PC 10/16 A

1 applique par couchage avec va et vient

1 point lumineux central en plafond, en va et vient.

1 prise TV

1 joncteur téléphone

1 prise RJ 45

- Coin Kitchenette :

1 PC 20 A + T sous plan de travail (plaques électriques)

1 PC 16 A + T sous plan de travail (réfrigérateur)

2 PC 16 A + T en hauteur (micro-ondes grill et hotte)

2 PC 16 A + T au dessus du plan de travail

1 applique classe 2 au dessus de l'évier sur simple allumage

- Salle de bains :

1 Prise rasoir 10/16 A

1 point lumineux central en plafond sur simple allumage

1 bandeau lumineux ou rampe de spots près du miroir

- Terrasse :

1 applique posée par le promoteur en simple allumage et 1 prise électrique

Les plans électriques seront soumis au gestionnaire pour validation. Les appliques des terrasses privatives et des locaux communs ainsi que celles de l'accueil seront fournis par le promoteur.

14 – EQUIPEMENT DE TELECOMMUNICATION :

- Télévision :

Installation permettant la réception de chaînes hertziennes et satellite de type collectif, par ensemble de logements.

- Internet :

2 prise RJ 45

15 – ESPACES EXTERIEURS :

- Espaces verts plantés :

Le plan des espaces verts sera soumis au gestionnaire pour validation, conformément aux prescriptions de l'architecte

- Séparatifs entre terrasses et jardins privatifs :

Séparatifs bois ou PVC et plantations, ainsi que murets avec habillage, selon plan architecte.

- Séparatifs entre parking et jardins privatifs :

Par haie vive d'au moins 1.50 m. Une attention particulière sera apportée pour les jardins donnant directement sur le parking.

- Arrosage :

Arrosage des haies assuré par un arrosage automatique à programmation.

1 point d'eau près des jardinets et terrasses privatives

16 – SIGNALÉTIQUE :

- Fléchage des principaux axes de vie de la résidence, des îlots.

- Mise en place d'un tableau éclairé du plan de situation de la résidence avec indication des lots.

17 – Parties Communes / Locaux d'accueil :

- Hall d'accueil aménagé d'une banque d'accueil sécurisée comprenant deux meubles bas fermés,
- Salle polyvalente prolongée d'une terrasse carrelée et couverte,
- Office fermé et équipé de meubles hauts et bas, d'un évier et égouttoir, d'un réfrigérateur, d'un lave vaisselle 12 couverts, d'une plaque vitrocéramique 2 feux et d'un plan de travail,
- Bureau administratif,
- Réserve,
- Laverie avec sol carrelé et siphon de sol – attentes pour 2 lave linge et 1 sèche linge,
- Lingerie avec ouverture sur l'extérieur et hall d'accueil,
- Sanitaires selon les normes en vigueur,
- Local ordures ménagères fermé, aménagé par une chape béton lisse, un siphon de sol, un point d'eau.

18 – Espace détente :

- Piscine chauffée de 95 m² avec plages périphériques composée de 114 m² d'espaces verts et de 190 m² de terrasse, selon normes en vigueur et équipé d'une échelle inox et d'une potence amovible de mise à l'eau pour PMR – Profondeur de 0.70 à 1.30,
- Pataugeoire extérieure d'environ 12 à 15 m², profondeur de 0,20 à 0,30 mètres,
- Pédiluve, douches et sanitaires selon normes en vigueur,
- Local technique et local de rangement de matériel d'environ 20 m².

19 – Desserte intérieure :

- Cheminements piétons en enrobé ou stabilisé selon plans architecte,
- Portillon avec accès digicode pour les piétons,
- Cheminement des véhicules en enrobé, emplacements matérialisés y compris les emplacements PMR,
- Accès des voitures via portail automatique coulissant, contrôle par vidéophone,
- Résidence entièrement clôturée par muret de 1,6 mètres selon variations du terrain doublée d'une haie arbustive.

Bail commercial de locaux meublés

Entre les soussignés :

Monsieur et Madame
Demeurant à
Monsieur né à le
Madame née à le
Mariés sous le régime de
Préalable à leur union célébrée à la Mairie de le

Ci-après « le Bailleur ».

et

La société Odalys Résidences, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 EUR, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), 655, avenue René Descartes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 696 080, représentée par son Président, Monsieur François Mariette.

Ci-après « le Preneur ».

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet.

Le Bailleur donne à bail à titre commercial, au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce et des textes subséquents, les lots _____ et _____ de l'état descriptif de division de l'immeuble à usage de résidence de tourisme 3 étoiles dénommé _____ et situé à Aigues Mortes (Gard) et la quote-part des parties communes y attachée, tels que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

Il est précisé que les Locaux, qui sont actuellement en cours de construction, sont loués meublés et équipés. La liste du mobilier et des équipements demeurant ci-après annexée.

Annexe 1 – Liste du mobilier et des équipements.

Récapitulatif des biens loués :

Numéro(s) de Lot :

Type :

Etage :

Surface :

Parking :

Article 2 – Durée.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui courra à compter de la date réelle de début de l'exploitation commerciale de la résidence, fixée, à titre prévisionnel, au 28 avril 2012 (ou à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition si celle-ci est postérieure), pour expirer le 31 octobre suivant sa dixième année.

De convention expresse entre les parties, le Preneur renonce à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

Le bail prendra fin dans les conditions de l'article L 145-4 du code de commerce sous réserve de l'envoi d'un congé adressé par l'une des parties, sous préavis minimum de 6 mois, par acte extrajudiciaire.

Article 3 – Destination et jouissance des lieux – Statut des baux commerciaux.

Les Locaux sont loués à usage de résidence de tourisme 3 étoiles devant faire l'objet d'une exploitation de nature para-hôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile.

Le Preneur s'oblige à se conformer aux dispositions du règlement de copropriété applicable aux Locaux.

Les Parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement,

pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

La destination exclusive est l'exercice par le Preneur dans les locaux constituant la Résidence, dont celui (ceux) objet(s) des présentes, d'une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite Résidence pour un usage d'habitation, pour des séjours en général de courtes durées. En conséquence, le Preneur bénéficiera de la jouissance exclusive des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène indispensable et indissociable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique et notamment touristique.

Le Bailleur déclare qu'il est déterminant de son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA.

En conséquence, le Preneur s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'ensemble de la Résidence :

- d'une part pour que la présente location soit soumise au régime de la TVA en vertu de l'article 261 D 4° a et ou b, et c du Code Général des Impôts, c'est à dire que Le Preneur s'engage notamment auprès du Bailleur à proposer aux clients de la Résidence, en plus de l'hébergement : le nettoyage des locaux privatifs, la fourniture du linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par les textes susvisés et par les instructions DGI du 11 avril 1991, 9 juillet 1991 et 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA, précision faite que certains de ces services pourront être proposés « à la carte ». Conformément à ces dispositions, il est précisé que le Preneur devra être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités d'exploitation de résidence de tourisme, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA.
- et d'autre part pour que la résidence, objet des présentes, conserve son statut de résidence de tourisme classée pendant toute la durée du bail.
- Engagement de promotion touristique à l'étranger : le Preneur s'oblige à respecter les conditions fixées par les articles 176/177/178 de l'annexe II au Code Général des Impôts et à remettre au Bailleur, sur sa demande, une copie de l'attestation d'engagement au service des impôts, de sorte que le Bailleur puisse justifier de l'application de la TVA à la location.

Article 4 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

1°) *État des lieux loués* : A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé qu'ils seront à l'état neuf (et meublés) et permettront une exploitation commerciale optimale de l'ensemble immobilier constitué par la résidence.

2°) *Assurances* : A s'assurer contre les risques résultant de l'exploitation commerciale des biens loués, la copropriété étant tenue d'assurer l'immeuble.

3°) *Entretien – Réparations locatives – Consommations* : A entretenir les lieux et le mobilier loués en bon état et à assurer les « réparations locatives », au sens du décret du 26 août 1987, pendant le cours du bail et à acquitter l'ensemble de ses consommations (eau, gaz, électricité, téléphone).

4°) *État des lieux loués en fin de bail* : A laisser à la fin de la location les lieux loués et le mobilier en un état d'usure normale.

5°) *Réparations autres que locatives* : A souffrir sans indemnité toutes les réparations autres que locatives, alors même que leur durée excéderait quarante jours et sous réserve, sauf cas de force majeure, qu'elles soient effectuées pendant les inter-saisons.

Au cas où ces réparations seraient effectuées pendant les saisons touristiques, les loyers seraient suspendus prorata temporis.

6°) *Charges de copropriété* : A acquitter l'ensemble des « charges récupérables » au sens du décret du 26 août 1987.

7°) *Fiscalité* : A acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (taxe professionnelle et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

B – De son côté, le Bailleur :

8°) *Livraison des biens loués* : S'engage, le cas échéant, à assister personnellement à la livraison des biens loués et à signer le procès-verbal qui sera alors dressé, en émettant les réserves qu'il estimera nécessaire de soulever.

Le Bailleur pourra mandater une société tierce choisie par le Preneur qui, moyennant une somme forfaitaire de cent cinquante euros hors taxes (150 EUR HT), avancée par le Preneur et déduite des premières échéances de loyer, prendra livraison des biens loués et signera pour le compte du Bailleur le procès-verbal qui aura été établi.

9°) *Cession de droit au bail – Sous-location* : Autorise le Preneur à céder son droit au bail (de manière isolée ou en l'intégrant à la cession du fonds de commerce), à charge de l'en prévenir au moins un (1) mois à l'avance, et sous réserve de demeurer garant solidaire de son premier cessionnaire pour la durée du bail initial restant à courir. A

compter de la deuxième cession (cession par le cessionnaire d'Odalys), l'engagement solidaire d'Odalys tombera.

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des Locaux, objet du présent bail, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, sauf sous-location consentie au profit de sociétés de son Groupe. L'exploitation des lieux par le Preneur dans le cadre normal de son activité n'est pas considérée comme une sous-location au regard du présent article. En cas de sous-location autorisée, le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L 145-31, alinéas 2 et 3 du nouveau code de commerce et en conséquence dispense le Preneur de l'appeler à concourir aux actes de sous-location.

10°) *Mandat de représentation aux assemblées générales de copropriété* : En contrepartie de l'obligation souscrite par le Preneur d'acquitter les charges de copropriété récupérables, le Bailleur donne mandat au Preneur ou à ses substitués de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

Le Preneur aura pouvoir de voter librement sur les points suivants : approbation des comptes, nomination du syndic et quitus de sa gestion, adoption du budget de fonctionnement.

Sur les autres points, le Preneur ne pourra prendre part au vote que s'il a reçu du Bailleur des instructions écrites.

Dans le cadre de ces instructions, le Bailleur s'interdit toutefois d'initier toute décision collective tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation du Preneur ou nuire aux activités de celui-ci ou à celles de ses sous-traitants.

En cas de révocation du mandat, ou à défaut de recevoir une seule fois le mandat, le Preneur sera exonéré de son obligation au paiement des charges de copropriété dont il s'est engagé à supporter le coût aux termes du 6°) qui précède.

11°) *Garanties de construction* :

Autorise irrévocablement le Preneur dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur de toutes garanties de vente et de construction, telles que garantie de parfait achèvement, garantie biennale et décennale (le cas échéant au travers de la copropriété). Dans ce cas, les indemnités éventuellement versées seront encaissées par le Preneur, qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Article 5 – Loyer

◇ Option 1 (sans occupation)

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de _____, TVA en sus, payable trimestriellement à terme échu les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre de chaque année.

Ce loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale, à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE, dans la limite conventionnelle de un et demi pour cent (1,5%) par an.

Indice de référence : dernier indice connu au jour de la prise d'effet du bail.

Le Bailleur déclare renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F du code général des impôts.

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le Preneur.

◇ Option 2 (avec occupation 2 semaines)

Loyer numéraire

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de _____, TVA en sus, payable trimestriellement à terme échu les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre de chaque année.

Ce loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale, à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE, dans la limite conventionnelle de un et demi pour cent (1,5%) par an.

Indice de référence : dernier indice connu au jour de la prise d'effet du bail.

Le Bailleur déclare renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F du code général des impôts.

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le Preneur.

Loyer en nature

Pour chaque appartement optant pour la présente option 2, le bailleur bénéficiera à titre strictement personnel d'un droit d'occupation de deux semaines par an, dans un appartement de même capacité dans la résidence d'acquisition, utilisable selon les conditions suivantes :

- Une semaine à prendre pendant les vacances scolaires pascales ou bien du second samedi de juin au second samedi de juillet.
- Et
- Une semaine du dernier samedi des vacances scolaires pascales au second samedi de juin ou bien du quatrième samedi de septembre jusqu'à la fermeture estivale de la résidence.

Il est entendu que ces deux semaines ne se reportent pas d'une année sur l'autre et sont perdues si elles ne sont pas utilisées.

Modalités de réservation des semaines d'occupation.

Les réservations des semaines d'occupation devront être faites au service propriétaire d'Odalys cinq mois (5) mois avant la date de séjour souhaitée.

Passé ce délai, le Preneur fera son possible pour donner satisfaction au Bailleur mais ne pourra garantir la disponibilité d'un appartement.

Pour chaque semaine d'occupation le Bailleur devra régler au preneur un forfait compris entre 50 et 100 EUR HT (en fonction de la capacité de l'appartement) à titre de participation aux charges (Électricité, eau, linge, etc.). Ce forfait sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

Les séjours sont au minimum d'une semaine pleine et entière et commencent le samedi à partir de 17H00 pour se terminer le samedi suivant à 10H00.

Les prestations seront identiques à celles fournies pour tout client payant.

La valeur fiscale des prestations en nature utilisées sera calculée selon les prix publics diminués de 25 %.

Le loyer en nature n'est pas révisable.

◇ **Option 3 (avec occupation 4 semaines)**

Loyer numéraire

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de _____, TVA en sus, payable trimestriellement à terme échu les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre de chaque année.

Ce loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale, à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE, dans la limite conventionnelle de un et demi pour cent (1,5%) par an.

Indice de référence : dernier indice connu au jour de la prise d'effet du bail.

Le Bailleur déclare renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F du code général des impôts.

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le Preneur.

Loyer en nature

Pour chaque appartement optant pour la présente option 3, le bailleur bénéficiera à titre strictement personnel d'un droit d'occupation de quatre semaines par an, dans un appartement de même capacité dans la résidence d'acquisition, utilisable selon les conditions suivantes :

- 2 semaines à prendre en période 1 :
De l'ouverture catalogue été de la résidence jusqu'au 2ème samedi de juin, vacances scolaires de Pâques exclues,

Ou bien du 4ème samedi de septembre à la fermeture catalogue été de la résidence

- 2 semaines à prendre en période 2 :
Vacances scolaires de Pâques,
Ou bien du 2ème samedi de juin au 2ème samedi de juillet,
Ou bien du 2ème au 4ème samedi de septembre

Il est entendu que :

- ces quatre semaines ne se reportent pas d'une année sur l'autre et sont perdues si elles ne sont pas utilisées.
- les semaines peuvent être consécutives uniquement en période 1 et/ou sur les chevauchements de période. Elles ne peuvent pas être consécutives en période 2.

Modalités de réservation des semaines d'occupation.

Les réservations des semaines d'occupation devront être faites au service propriétaire d'Odalys cinq mois (5) mois avant la date de séjour souhaitée.

Passé ce délai, le Preneur fera son possible pour donner satisfaction au Bailleur mais ne pourra garantir la disponibilité d'un appartement.

Pour chaque semaine d'occupation le Bailleur devra régler au preneur un forfait compris entre 50 et 100 EUR HT (en fonction de la capacité de l'appartement) à titre de participation aux charges (Électricité, eau, linge, etc.). Ce forfait sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

Les séjours sont au minimum d'une semaine pleine et entière et commencent le samedi à partir de 17H00 pour se terminer le samedi suivant à 10H00.

Les prestations seront identiques à celles fournies pour tout client payant.

La valeur fiscale des prestations en nature utilisées sera calculée selon les prix publics diminués de 25 %.

Le loyer en nature n'est pas révisable.

Article 6 – Condition particulière.

De convention expresse entre les Parties, le loyer sera fixé à 30% des recettes nettes effectivement encaissées par le Preneur (et réparties aux tantièmes de copropriété entre les propriétaires à bail) en cas de force majeure interrompant l'activité touristique du lieu de situation des biens loués (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes ou des biens...) ou d'évènement amenant un dysfonctionnement dans l'activité du Preneur notamment une quelconque modification dans la destination ou l'accès des parties communes ou encore leur mauvais entretien ou

fonctionnement, étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le Preneur aurait le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes.

Cette clause n'a pas vocation à s'appliquer dans l'hypothèse où le préjudice subi par le Preneur se trouverait couvert par sa police d'assurance.

Article 7 – Clause résolutoire.

Il est convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail, par l'une ou l'autre des parties, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par l'une des parties de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit.

Article 8 – Plan de préventions des risques naturels et technologiques.

Il résulte des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ce qui suit :

« Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-6 du code de la construction et de l'habitation ».

Un état des risques naturels et technologique est demeuré ci-après annexé.

Article 9 – Protection de l'environnement.

1 Pollution :

Les Parties déclarent être informés des dispositions de l'article 8-1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, modifiée par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992, codifié sous l'article 5 14-20 du Code de l'Environnement, dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

*« Article 8-1:
Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix. Il peut*

aussi demander la remise en l'état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Locaux loués ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation classée (Article 6 paragraphe VI de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement).

2 Installations classées :

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe dans les Locaux loués aucune installation relevant de la législation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Article 10 – Information du Bailleur.

Il est rappelé les dispositions suivantes :

Dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce.

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

De convention expresse entre les Parties, cette indemnité sera calculée de la manière suivante :

- A l'issue des neuf (9) premières années, le montant de l'indemnité dite d'éviction sera équivalent à 3 fois le loyer annuel de la dernière année d'exploitation précédent le non renouvellement.

- Au-delà de cette première période d'exploitation de neuf (9) ans, le montant de l'indemnité sera réduit de 1/6 par année d'exploitation.

Ces biens immobiliers font partie d'une Résidence de Tourisme destinée à faire l'objet d'une demande de classement préfectoral, conformément aux dispositions de l'article L 321-1 du code du tourisme et de l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme.

Dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce.

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

Dispositions de l'article L321-2 du Code de Tourisme.

« L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.

Fait à _____ ,
Le _____ ,

En deux (2) exemplaires originaux.

Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence ».

En conséquence, le Bailleur reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul, qui résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, sera laissé à l'appréciation souveraine des juges compétents.

Cette indemnité pourra représenter 1 à 2 années du chiffre d'affaires rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Article 11- Frais – Élection de domicile – Attribution de juridiction.

Enregistrement : Les frais d'enregistrement du présent bail seront pris en charge par la partie requérant cette formalité.

Élection de domicile : Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles et sièges sociaux respectifs figurant en tête des présentes.

Clause attributive de juridiction : Tous litiges à l'occasion des présentes seront soumis aux tribunaux compétents du lieu de situation des biens loués.

Le BAILLEUR

Le PRENEUR



Résidence « LE MAS DES FLAMANTS »

à Aigues Mortes (30)

KIT FISCAL L.M.N.P. SOUMIS A TVA

AVRIL 2011

RESIDENCE « LE MAS DES FLAMANTS » à Aigues Mortes

Suivi Administratif de départ du Loueur en meublé non professionnel

RESUME DE LA PRESTATION DE DEPART (LMNP / Remb. TVA / 1° obligat.)

Résumé de la prestation :

1° PARTIE : Immatriculation – Option et demandes de remboursement de TVA

- Etablissement et signature des déclarations relatives à l'immatriculation et l'option à TVA auprès des administrations compétentes,
- Etablissement des dossiers de demande de remboursement de TVA sur l'investissement immobilier et mobilier, au fur et à mesure de l'avancement des travaux (5 demandes),
- Dépôt des dossiers et réponses aux demandes d'informations de l'administration,
- Suivi des dossiers jusqu'au versement effectif de la TVA.

2° PARTIE : Obligations déclaratives en matière de TVA

- Etablissement des déclarations trimestrielles N° 3514 au cours de l'année de l'acquisition,
- Etablissement de la déclaration CA 12 de l'année d'acquisition.
- Suivi du dossier auprès de l'administration fiscale (limité aux travaux réalisés).

3° PARTIE : Obligations déclaratives en matière de détermination des revenus (BIC non professionnel) et TP l'année d'acquisition

- Etablissement et signature des déclarations 2031, 2031 bis, 2031 ter,
- Etablissement et signature des déclarations 2033-A, 2033-B, 2033-C, 2033-D,
- Etablissement d'une note d'information mentionnant les éléments à reporter sur la déclaration N° 2042 C pour la partie BIC Non Professionnel,
- Suivi du dossier auprès de l'administration fiscale (limité aux travaux réalisés),
- Contrôles et obligations déclaratives en matière de taxe professionnelle et demande d'exonération.

4° PARTIE : Assistance téléphonique

Une assistance téléphonique en matière de fiscalité de votre investissement accompagne l'acquéreur pendant les 6 premiers mois suivant son acquisition. Cette assistance est particulièrement utile du fait du cadre fiscal d'acquisition.



RESIDENCE « LE MAS DES FLAMANTS» à Aigues Mortes

Suivi Administratif de départ du Loueur en meublé non professionnel

TARIF DE LA PRESTATION DE DEPART (LMNP/Remb. TVA/1° obligat.)

AVRIL 2011

Tarif de la prestation (en euros) :

NOMBRE DE LOT*	PRIX H.T.	PRIX T.T.C.
Pour 1 lot	409,70	490
Pour 2 lots	443,14	530
Pour 3 lots et plus	484,95	580

* Pour un lot principal.

La TVA incluse dans nos honoraires est récupérable après paiement. La récupération de cette taxe est réalisée par nos soins par le biais de la première déclaration annuelle.

Une facture sera envoyée à l'acquéreur.

ADHÉSION « FORMALITÉS – RÉCUPÉRATION DE TVA – CA12 – BIC »
(Prestation L.M.N.P. complète)

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

 Domicile : _____  Portable : _____

 Fax : _____  E-mail : _____

Je soussigné,, désire que la Société CAP CONSEIL, dont le siège est situé à LYON (69007) – 31 rue Félix Brun, effectue pour mon compte :

- les formalités d'immatriculation et d'option* auprès de l'Administration,

- les demandes de remboursement de crédit TVA sur mon investissement immobilier et mobilier,

- les déclarations annuelles de TVA et de BIC non professionnelle pour l'année d'acquisition,

relatives à la location meublée de mon (mes) appartement(s) désigné(s) ci-après :

Résidence : « LE MAS DES FLAMANTS » (30) Lot(s) n° : _____

A cet effet, je verse la somme de € TTC** par chèque établi à l'ordre de CAP CONSEIL, correspondant à la prestation détaillée ci-dessus.

Dans le cadre de cet investissement, souhaitez-vous bénéficier de la Réduction d'Impôt « dispositif Censi-Bouvard » (art. 199 sexvicies du CGI) ?

OUI NON

Fait à

Le.....

SIGNATURE (de chaque acquéreur ou indivisaire)

* au Régime Simplifié d'Imposition, aussi bien en matière de BIC que de TVA

** la TVA incluse dans nos honoraires est récupérable après paiement. La récupération de cette taxe est réalisée par nos soins par le biais de la première déclaration annuelle. Une facture vous sera envoyée.

NOM :
PRÉNOM :
ADRESSE :
.....
.....

PROGRAMME : « LE MAS DES FLAMANTS » à Aigues Mortes

N° appartement:
N° lot:
Parking lot N° :

OPTION POUR L'ASSUJETISSEMENT A TVA

ET POUR LE REGIME DU REEL SIMPLIFIE

(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA/BIC)

Résidence para hôtelière avec services

Monsieur le Chef de Centre,

Je viens d'acquérir les locaux ci-dessus référencés, donnés en location par bail commercial à la Société : ODALYS (SAS) – 655 avenue René Descartes – 13100 AIX EN PROVENCE.

Les loyers afférents à cette location étant assujettis à la TVA, en vertu des dispositions de l'article 261 D 4 du CGI, j'ai l'honneur de vous confirmer par la présente, que je désire :

✓ Opter pour le paiement de la TVA d'après le régime simplifié d'imposition, et renoncer à la franchise de base de 32 600 € (Prestations de services) – 81 500 € (Fourniture de logement et restauration) prévue à l'article 293 B du CGI.

✓ Opter pour le régime du Réel Simplifié d'Imposition, en matière de BIC.

Veillez croire, Monsieur le Chef de Centre, à l'assurance de mes sentiments distingués.

A.....

Le,.....

SIGNATURE (de chaque acquéreur ou indivisaire)

PROGRAMME : « LE MAS DES FLAMANTS » à Aigues Mortes

N° APPARTEMENT:

N° LOT

Parking lot N° :

LOCATION MEUBLEE SOUMISE A T.V.A.

MANDAT-TVA

Je soussigné

.....
propriétaire du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial avec la Société d'exploitation : SAS ODALYS – 655 avenue René Descartes – 13100 AIX EN PROVENCE, donne mandat à :

SARL CAP CONSEIL

31 Rue Félix Brun

69007 LYON

☎ : 04-72-76-38-00

✉ capconseil3@wanadoo.fr

Pour faire en mon nom **une demande de remboursement de crédit de TVA (TVA sur acquisition des biens immeubles et du mobilier)** au terme des trimestres suivants :, auprès de la recette des impôts dont je dépends, et toutes les formalités nécessaires au remboursement de cette taxe, recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'Administration.

Le montant de ce remboursement devra être versé sur le compte de :

**Etude de Maître CLARON
23 bis rue Maguelonne – BP 2117
34026 MONTPELLIER cedex 01**

dont le Relevé d'Identité Bancaire est joint à la présente.

Fait à,

le.....

Signature (de chaque acquéreur ou indivisaire) précédée de "BON POUR MANDAT")

FICHE DE TRANSMISSION A CAP CONSEIL D'UN DOSSIER
POUR LE PROGRAMME : « LE MAS DES FLAMANTS» à Aigues Mortes
(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA)

NOM :

PRENOM :

DATE D'ACHAT :

Désignation des documents à nous adresser :

- Bulletin d'adhésion CAP CONSEIL et Règlement correspondant,
- Mandat TVA + RIB Notaire,
- Option TVA au régime du réel simplifié,
- Questionnaire indispensable,
- Extrait d'acte de vente,
- Bail commercial original + copie,
- Attestation d'acte du notaire,
- Facture Mobilier (si non compris dans l'acte),
- Statuts et extrait K-BIS (seulement si société),

OBSERVATIONS :

.....
.....
.....
.....

RESIDENCE : « LE MAS DES FLAMANTS » à Aigues Mortes
(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A T.V.A.)

LISTE DES DOCUMENTS A TRANSMETTRE A CAP CONSEIL POUR
CHAQUE DOSSIER

IMPORTANT

Les formalités d'immatriculation et d'option à TVA doivent être impérativement réalisées dans les quinze jours qui suivent la date d'acquisition du bien et la signature du bail commercial (même date).

Un minimum de deux à trois jours de traitements (y compris délais postaux), nous sont nécessaires pour réaliser les formalités d'immatriculation et d'option à TVA au nom des acquéreurs de la résidence, vous devez donc nous transmettre l'ensemble des éléments ci après listés dès que possible et au plus tard dans les 8 jours (y compris délais postaux) qui suivent la date à laquelle est conclue la vente.

1/ MANDAT CAP CONSEIL

IMPERATIF : compléter uniquement nom et adresse de l'acquéreur + signature acquéreur.

Ce mandat concerne les demandes de remboursement de crédit de TVA. Comme convenu, les remboursements de crédit de TVA seront effectués sur le compte bancaire du notaire de l'opération. **Nous joindre un relevé d'identité bancaire.**

2/ OPTION A TVA ET AU REGIME DU REEL SIMPLIFIE

IMPERATIF : compléter uniquement nom et adresse de l'acquéreur + signature acquéreur.

Nous vous précisons que **cette option devra être adressée IMPERATIVEMENT au service des impôts** compétent selon la situation des acquéreurs et des immeubles loués dans **un délai de 15 jours suivant l'acte notarié.**

3/ QUESTIONNAIRE INDISPENSABLE

IMPERATIF : à compléter et à faire signer par l'acquéreur.

Ce document est nécessaire à la **correcte réalisation des formalités d'immatriculation** auprès de l'Administration Fiscale.

4/ BULLETIN D'ADHÉSION

IMPÉRATIF : compléter les coordonnées complètes de l'acquéreur + signature acquéreur.

5/ COPIE DE L'EXTRAIT D'ACTE D'ACQUISITION

IMPÉRATIF : l'acte notarié doit stipuler , au paragraphe relatif au remboursement de T.V.A., le paragraphe suivant :

"En tant que de besoin, l'ACQUEREUR confirme le mandat qu'il a donné à la Société CAP CONSEIL ayant son siège à LYON (7°), 31 rue Félix Brun ou à toute autre Société que le VENDEUR lui substituerait, à l'effet d'effectuer les formalités de demande de remboursement de crédit de TVA et de faire pendant cette période les déclarations nécessaires, recevoir les demandes de l'administration et y répondre.

Le mandat ainsi donné à cette Société ne conférera pas à celle-ci la qualité de représentant fiscal".

6/ BAIL COMMERCIAL COMPLET

IMPÉRATIF : ▲ si bail notarié : une copie,
▲ si acte sous seing privé : un original signé des 2 parties (avec tampon de la société exploitante).

7/ ATTESTATION D'ACTE DU NOTAIRE

Délivrée par le NOTAIRE, 1 ORIGINAL devra être joint au dossier transmit.

8/ FACTURE DE MOBILIER

Délivrée par le VENDEUR DE MOBILIER, 1 ORIGINAL devra être signé par le client avec la mention « Bon pour acceptation ».



Rue de la trouche

ACCES
VEHICULES

ACCES
PIEDONS

Rue du Village

Rue de la trouche

ACCES VEHICULES
ACCES PIETONS

78
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

77	68
76	67
75	66
74	65
73	64
72	63
71	62
70	61
69	60

59	50
58	49
57	48
56	47
55	46
54	45
53	44
52	43
51	42

36	
35	41
34	40
33	39
32	38
31	
30	37
12	



13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28