

Nom :

N°de dossier :



# DOSSIER DE GESTION

## **MODALITE de SUBSTITUTION DANS LE BAIL GLOBAL DE LOCATION**

### **De la Résidence de Tourisme METEOR VAL DE LOIRE**

Le réservant déclare qu'avant la première vente d'un logement meublé de la résidence, la totalité des logements compris dans la Résidence METEOR VAL DE LOIRE ont été loués par lui à l'exploitant de la résidence par bail commercial soumis au décret de 1953 pour la durée de 12 années entières et consécutives commençant le jour de la livraison des lots figurant dans le bail correspondant.

La destination des locaux loués est l'exercice par l'exploitant d'une activité d'exploitation de résidence de tourisme, consistant en la sous-location meublée des locaux à des touristes.

Le réservataire **M**....., lors de son acquisition, sera substitué, partiellement et dans la limite du logement acquis **n° de (s) lot (s)**....., dans les droits et obligations du bailleur.

L'exploitant interviendra à l'acte de vente définitif établi par le notaire pour reconnaître cette substitution partielle de bailleur et accepter les conditions particulières du bail commercial avec le Réservataire.

### **CONDITIONS PARTICULIERES DE LA SUBSTITUTION DU RESERVATAIRE DANS LE BAIL GLOBAL CONCERNANT LE LOYER: (cocher la formule retenue et compléter les montants)**

#### **PATRIMOINE LOISIR METEOR® OPTION FINANCIER**

Le loyer des biens réservés qui sera payé par l'exploitant de la résidence au Réservataire devenu propriétaire est fixé à la somme **de**.....€ HT (soit 5.3 % du prix HT de l'acquisition) à laquelle s'ajoutera la TVA au taux réduit actuellement en vigueur de 5,5 %

#### **PATRIMOINE LOISIR METEOR® OPTION MIXTE**

Le loyer annuel des biens réservés qui sera payé par l'exploitant de la résidence au Réservataire devenu propriétaire est fixé à la somme **de** ..... HT (soit 5.3% du prix HT) à laquelle s'ajoutera la TVA au taux réduit actuellement en vigueur de 5,5% se décomposant de la façon suivante :

1°) un loyer numéraire fixé à la somme **de** .....HT (soit 4.24 % du prix HT) à laquelle s'ajoutera la TVA au taux en vigueur (actuellement le taux réduit de 5,5%).

2°) le surplus converti en l'obligation pour l'exploitant de laisser le logement acquis à disposition du réservataire pour trois semaines de séjours, savoir : 1 semaine en haute saison, 1 semaine en moyenne saison et 1 semaine en basse saison, dans les conditions fixées à l'article 6 du bail global.

Précision étant ici faite que le nombre de semaines de jouissance pour la première année sera calculée prorata temporis en fonction de la date d'effet du bail si l'acte d'acquisition est passé avant la prise d'effet du bail et prorata temporis en fonction de la date de l'acte si celui-ci intervient postérieurement à la prise d'effet du bail. Ce calcul prorata temporis fera l'objet d'un arrondi au nombre entier inférieur.

## □ PATRIMOINE LOISIR METEOR® JOUISSANCE

Le loyer annuel des biens réservés qui sera payé par l'exploitant de la résidence au Réservataire devenu propriétaire est fixé à la somme de .....HT ((soit 5.3 % du prix HT) à laquelle s'ajoutera la TVA au taux réduit actuellement en vigueur de 5,5 %) se décomposant de la façon suivante :

- 1) Un loyer en numéraire annuel permettant le paiement de la partie du prix de vente payable en douze annuités et des intérêts dont elle est productive. Cette partie de loyer sera payée directement par l'exploitant au réservant.
- 2) Le surplus convertie en l'obligation pour l'exploitant de laisser le logement acquis à disposition du réservataire pour six semaines de séjours, savoir : 2 semaines en haute saison, 2 semaines en moyenne saison, et 2 semaines en basse saison dans les conditions fixées à l'article 6 du bail global.

Précision étant ici faite que le nombre de semaines de jouissance pour la première année sera calculée prorata temporis en fonction de la date d'effet du bail si l'acte d'acquisition est passé avant la prise d'effet du bail et prorata temporis de la date de l'acte si celui ci intervient postérieurement à la prise d'effet du bail. Ce calcul prorata temporis fera l'objet d'arrondi au nombre entier inférieur.

### **FACULTE DE RESERVATION PRIORITAIRE DE 6 SEMAINES DE VACANCES DANS LE LOGEMENT ACQUIS.**

Le propriétaire pourra réserver à titre prioritaire, le logement pendant 6 semaines supplémentaires (2 en haute saison, 2 en moyenne saison et 2 en basse saison) sous réserve de respecter la procédure de réservation prioritaire mise en place par l'exploitant et indiquée ci-après, et de verser à l'exploitant un prix de ses séjours au moins égal à 80 % du prix public et le coût des prestations fournies à la carte, telles que le petit déjeuner, le nettoyage des locaux, la fourniture du linge de maison.

Le droit de réservation prioritaire du propriétaire devra être exercé dans les conditions suivantes :

- le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année, l'exploitant des résidences définira les dates correspondant aux basse, moyenne et haute saisons. Pour l'année 2006, la basse saison ira du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars et du 4 novembre au 31 décembre, la moyenne saison du 1<sup>er</sup> avril au 16 juin et du 16 septembre au 3 novembre, et la haute saison du 17 juin au 15 septembre.
- le propriétaire aura la priorité pour la réservation du logement qu'il acquiert pendant les semaines qui lui sont attribuées à conditions d'effectuer la demande de réservation 6 mois au moins avant le début de la période concernée, et par exception pour la première période de chaque année, avant le 15 décembre. Pour l'année 2006, les dates limites de réservation seront donc les suivantes :

Avant le 15 décembre de l'année précédente pour les mois de janvier, février, mars, avril, mai et juin. Avant le 1<sup>er</sup> mars de l'année pour les mois de juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre

Les demandes de réservation en dehors de ces délais pourront uniquement être prises en compte dans la limite des semaines disponibles, aucune garantie de priorité ne pouvant dans ce cas être accordée.

Le propriétaire pourra échanger les droits de séjour fixés ci-dessus dans d'autres ensembles locatifs exploités par le groupe METEOR dans des conditions qui lui seront précisées chaque année par l'exploitant.

Fait à.....le.....signatures

## MANDAT DE RECUPERATION DE TVA

Je  
Soussigné(e).....

Demeurant à .....

Propriétaire de ..... appartement(s) n° .....et de .....parking (s)  
n°.....moyennant le prix de .....TTC sis Résidence de  
Tourisme METEOR VAL DE LOIRE RESORT, Lieu dit « Le Petit Paradis », à 37400 AMBOISE,  
ayant fait l'objet d'un bail avec la société MVLRL,

Donne mandat à la société L'ARCHE DU PARADIS 31, place de la Madeleine 75008 PARIS, avec  
faculté de substituer son cabinet d'expertise comptable (Cabinet MAZAUD) de faire en mon nom,  
auprès de la recette des impôts dont je dépends, une demande de remboursement de crédit de Taxe sur  
la Valeur Ajoutée, et toutes les formalités nécessaires au remboursement de cette taxe, pour les lots  
m'appartenant.

Le Montant de ces remboursements devra être versé, sous contrôle du cabinet d'expertise comptable à  
la société L'ARCHE DU PARADIS.

A

Le

Signature

Nom

Prénom

Adresse

**Centre des impôts de Amboise**

Palce Richelieu  
37 400 Amboise

---

Résidence « METEOR VAL DE LOIRE RESORT»

Lieu Dit « Le Petit Paradis » 37400 AMBOISE

TVA – art. 293 F du CGI Option pour le régime réel simplifié d'imposition

Messieurs,

Nous avons procédé, auprès de la société « L'ARCHE DU PARADIS», à l'acquisition en l'état futur d'achèvement de(s) appartement(s) et de (s) parking(s) désignés ci-dessous et sis Résidence de Tourisme METEOR VAL DE LOIRE, Lieu dit « Le Petit Paradis », 37400 Amboise :

Appartement Lot(s) n°.....

Parking Lot (s) n°.....

Les locaux correspondant à notre acquisition sont loués à la société «MVLRL» 31, place de la Madeleine, 75008 PARIS, pour une durée de 12 ans à compter de la livraison.

Les loyers afférents à cette location étant assujettis à la Taxe sur la Valeur ajoutée en vertu des dispositions de l'article 261 D 4° du CGI, j'ai l'honneur de vous informer que je désire rester, dans le cadre des dispositions de l'article 293 F du CGI, assujetti à la Taxe sur la valeur ajoutée et que j'opte pour le régime réel simplifié d'imposition.

Veillez croire, Messieurs, à l'assurance de nos sentiments distingués.

A

Le

Signature

Nom	Prénom
Société	
Adresse	
Code postal	Ville

Concerne : **Résidence de tourisme « METEOR VAL DE LOIRE RESORT», 37400 AMBOISE**

### **Lettre de Mission « Comptabilité, Fiscalité et Secrétariat juridique »**

Cette mission sera assurée par le Cabinet MAZAUD LANGE pour une période de 1 an. Elle concerne votre activité de Loueur de Meublés Non-Professionnel, et elle comporte les éléments suivants :

#### **1. Déclaration d'existence**

- . Option pour le régime réel simplifié en matière de taxe sur la valeur ajoutée et de résultat
- . Déclaration d'existence auprès du Centre de Formalité des Services Fiscaux

#### **2. Comptabilité et fiscalité**

- . Établissement des déclarations de taxe sur la valeur ajoutée et demande de récupération des crédits de taxe
- . Comptabilisation des investissements et des amortissements, des emprunts et charges inhérentes à ces emprunts,
- . Comptabilisation des recettes, dépenses, charges, produits à partir des pièces transmises par vos soins,
- . Établissement annuel du bilan, compte de résultat et annexes, de la déclaration fiscale 2031 régime simplifié,
- . Édition annuelle de la comptabilité, acquisition, paraphe et tenue des registres obligatoires, facturation sur débour.

Cette mission fera l'objet d'une facture établie à votre nom 400 Euros HT réglée directement par Maître CAFLERS notaire de l'opération au moyen des deniers devant lui parvenir d'une partie du prix libellé « frais d'actes ».

#### **CONDITIONS GENERALES**

1. Le client s'engage à faciliter la tâche des collaborateurs du Cabinet MAZAUD LANGE, tant sur le plan de la remise des documents dans les délais que sur le plan collaboration avec son personnel, ceci afin que le Cabinet MAZAUD LANGE puisse remplir normalement sa mission.

2. Les travaux ou conseils du Cabinet MAZAUD LANGE découlent des informations et documents du client; il ne peut donc être tenue pour responsable des conséquences résultant d'omissions, erreurs, négligences, inexactitudes, etc., non décelables par simples sondages.

3. Les travaux que le Cabinet MAZAUD LANGE sera amené à effectuer à l'occasion d'un contrôle fiscal ne font pas partie de sa mission permanente et donneraient lieu à des honoraires spéciaux.

4. Les honoraires sont susceptibles d'être réajustés en faisant application des bases prévues par la réglementation professionnelle ou de l'évolution de l'activité du client. Ceux fixés dans la rubrique "honoraires" ci-dessus pourraient, le cas échéant, être modifiés s'il s'avère que l'appréciation initiale sur l'activité est erronée à la suite de renseignements incomplets ou inexacts. A défaut de paiement des honoraires et frais dans les délais prévus, le Cabinet pourra, sans préavis, suspendre sa collaboration et poursuivre, par tous moyens de droit, le recouvrement de sa créance.

5. Les missions du Cabinet qui résultent d'une obligation de moyens peuvent cesser à tout moment. La partie qui décide de rompre l'accord doit faire connaître son intention par lettre recommandée. Le Cabinet pourra toutefois, s'il le désire, poursuivre ses missions jusqu'à la fin du trimestre en cours. Les missions sont renouvelables par tacite reconduction.

Les honoraires ne comprennent pas les débours relatifs aux formalités à effectuer auprès des journaux d'annonces légales, du C.F.E. du R.C.S. et toutes autres administrations qui seront payables en sus de la somme ci-dessus convenue.

Après avoir pris connaissance de nos conditions générales, le présent contrat revêtu des mentions: date, bon pour accord, a été signé par les parties.

Fait en deux originaux  
Le

Pour le Cabinet  
Pierre MAZAUD

Pour le client

87, boulevard de la République -78400 CHATOU  
Siret 335 270 369 00028

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque à notre ordre est accepté.  
Inscrits au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de la région Paris/Ile de France  
Inscrit auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles

## **PROCURATION DE LIVRAISON ET DE REMISE DES CLEFS**

Je soussigné M.....

Demeurant à :.....

Propriétaire des unités d'hébergements N°:.....et de (s) parking (s) n°.....destinés à être inscrits dans un état descriptif de division dans un immeuble en copropriété situé à AMBOISE 37400, Lieu dit « Le Petit Paradis », à usage de Résidence de Tourisme.

1) Constitue pour mon mandataire la société MVLRL à l'effet de :

- voir, visiter en compagnie du représentant du Maître d'Ouvrage, les locaux ci-dessus désignés.
- signer le procès-verbal de prise de possession établi contradictoirement à cette occasion,
- prendre également possession et contrôler l'état qualitatif et mobilier de l'unité d'hébergement.

2) Donne mon accord en tant que besoin au mandataire ci-dessus dénommé, pour qu'il souscrive en mon nom, tous abonnements tels que EDF, etc.,

Fait à .....Le.....

Signature (s)  
(Précédé de la mention «BON POUR MANDAT»)