

ELEMENTS DOSSIER DE RESERVATION - GREEN CAMPUS

- **Contrat de réservation** : daté du 29.08.13
3 exemplaires paraphés et signés
- **Descriptif sommaire** : daté du 28.08.13
3 exemplaires paraphés et signés
- **Plan de masse A4** : daté du 14.05.13
3 exemplaires datés et signés
- **Plan du sous-sol** : daté du 14.05.13
3 exemplaires datés et signés
- **Plan des communs** : daté du 14.05.13
3 exemplaires datés et signés
- **Plan de niveaux** : daté du 14.05.13
3 exemplaires datés et signés
- **Plan du logement** : daté du 14.05.13
3 exemplaires datés et signés
- **PPRN** : daté du 28.08.13
3 exemplaires paraphés et signés
- **Bail**
3 exemplaires paraphés et signés
- **Kit fiscal**
3 exemplaires paraphés et signés
- **Facture du mobilier**
3 exemplaires datés et signés
- **Copie chèque de dépôt de garantie** : 5% à l'ordre de la SCCV BEAUSSIER

Visa Commercial :

« S.C.C.V. BEAUSSIER »
RESIDENCE GREEN CAMPUS
CAP ETUDE BELLE BEILLE 2
18 et 20 boulevard Victor BEAUSSIER
49 000 ANGERS

CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société dénommée « **S.C.C.V. BEAUSSIER** », Société Civile de Construction Vente au capital de 1000 €, ayant son siège à SAINT HERBLAIN (44800), 103 Route de Vannes - Immeuble LE CAIRN - CS 10333 - 44803 SAINT-HERBLAIN Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 75142523200012.

Représentée par :

Monsieur Philippe DUPONT, Directeur Commercial, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs permanente délivrée par :

Monsieur Yoann JOUBERT, agissant lui-même en sa qualité de Président de la société REALITES PROMOTION, elle-même gérante de la SCCV BEAUSSIER, nommée à cette dernière fonction par les statuts constitutifs.

Laquelle société sera ci-après dénommée "le RESERVANT",

D'UNE PART,

ET

Monsieur _____ Prénoms _____
Né _____ le _____ à _____
Profession _____

ET / OU

Madame _____ Prénoms _____
Née _____ le _____ à _____
Profession _____
Adresse _____
Téléphone _____
Situation de famille : _____ à : _____ le : _____
Régime matrimonial _____

La ou les personnes dont l'état civil figure ci-dessus ci-après dénommées "le RESERVATAIRE",

D'AUTRE PART,

CESSION - SUBSTITUTION :

Le RESERVATAIRE pourra user du présent contrat de réservation, soit pour lui et en son nom, soit au nom d'un tiers, particulier ou société qu'il se substituera le jour du contrat de réalisation de la vente, avec lequel il sera solidairement responsable du paiement du prix et de l'exécution des conditions de la vente. Toutefois il ne pourra céder ni transmettre le présent contrat de réservation qui lui demeure exclusivement personnel.

Dans le cas de pluralité de RESERVANTS ou de RESERVATAIRES, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants-cause, solidairement entre eux.

Toutefois, si le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive d'obtention d'un ou de prêts, la substitution ne pourra avoir lieu que sous les conditions exprimées le cas échéant dans le présent acte sous le paragraphe "Mode de financement".

Lesquels, préalablement aux conventions ci-après établies, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

① TERRAIN - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Aux termes d'actes en date des 11 avril 2012 et 30 Avril 2012, le RESERVANT bénéficie de promesses de vente pour un terrain sis à Angers au 18 et 20 boulevard Victor Beauissier, d'une contenance de 5.102m² cadastré section IR 37 et 38.

Cet ensemble immobilier, suivant les plans annexés en date du 14 Mai 2013, sera constitué de :

- **159 logements de performance énergétique RT 2005 répartis en 2 cages de 5 niveaux, dont un logement de fonction de type 3 d'une surface de 63.66m²**
 - 6 appartements T1 d'une surface moyenne de 17.12m², soit une surface de 102.72m²
 - 16 appartements T1 d'une surface moyenne de 18.44m², soit une surface de 295.04m²
 - 55 appartements T1 d'une surface moyenne de 18.84m², soit une surface de 1036.20m²
 - 22 appartements T1 d'une surface moyenne de 19.06m², soit une surface de 419.32m²
 - 16 appartements T1 d'une surface moyenne de 19.49m², soit une surface de 311.84m²
 - 1 appartement T1 d'une surface moyenne de 19.50m², soit une surface de 19.50m²
 - 1 appartement T1 Bis d'une surface moyenne de 25.02m², soit une surface de 25.02m²
 - 1 appartement T1 Bis d'une surface moyenne de 25.05m², soit une surface de 25.05m²
 - 2 appartements T1 Bis d'une surface moyenne de 25.13m², soit une surface de 50.26m²
 - 6 appartements T1 Bis d'une surface moyenne de 25.30m², soit une surface de 151.80m²
 - 2 appartements T1 Bis d'une surface moyenne de 25.80m², soit une surface de 51.60m²
 - 18 appartements T1 Bis d'une surface moyenne de 25.85m², soit une surface de 465.30m²
 - 2 appartements T1 Bis d'une surface moyenne de 26.10m², soit une surface de 52.20m²

- 9 appartements T1 Bis d'une surface moyenne de 26.69m², soit une surface de 240.21m²
- 1 appartement T1 Bis d'une surface moyenne de 28.27m², soit une surface de 28.27m²

Le tout pour une surface habitable totale de 3337.99 m².

- **63 stationnements**, parties communes de la copropriété, répartis comme suit :
 - 24 stationnements en aérien non couvert,
 - 39 stationnements en sous-sol, (précision étant ici faite que les parkings en sous-sol sont considérés comme des locaux non habitables et que conformément au DTU 14.1 §7.4.1, les passages d'eau sont autorisés)
- **397.95m² de surface utile de parties communes d'exploitations et techniques**, hors circulations, comprenant :
 - Un hall de 46.00m²
 - Un local commun de 81.00m²
 - Une salle d'activités de 52.60m²
 - Une kitchenette de 8.15m²
 - Un WC de 4.45m²
 - Un local courrier de 8.66m²
 - Une loge de 19.78m²
 - Un local baie de brassage de 7.18m²
 - Une laverie de 13.73m²
 - Un local climatisation de 5.20m²
 - Des locaux d'entretien répartis sur différents niveaux pour 58.41m²
 - Local 2 roues de 35.57m² en rez-de-chaussée, et le complément réglementaire en sous-sol pour 43.80m²
 - Local fibre pour 6.00m²
 - Local sur-presseur pour 7.42m²

② PERMIS DE CONSTRUIRE

En vue de cette réalisation, la Mairie d'ANGERS a délivré un permis de construire n° PC 4900712Z0180 le 26 Avril 2013 à la SCCV BEAUSSIER.

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modifications éventuelles, ainsi que du règlement de copropriété que le RESERVANT établira. Il est ici entendu que le RESERVATAIRE est tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

Le RESERVANT se réserve la possibilité de déposer toute demande de permis de construire modificatif pour ce qui concerne les lots non encore vendus ou de modifier en plus ou en moins le nombre de lots privatifs qui seront construits ultérieurement.

③ REGLEMENT ET OBJET DE L'ASSOCIATION - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par lots placés sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10 Juillet 1965 et ses textes subséquents. Le règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division sera établi par le Cabinet BRANCHEREAU, Géomètre à ANGERS puis par acte à recevoir par Maître POUNEAU, notaire à ANGERS.

④ EXPLOITATION EN RESIDENCE ETUDIANTE

L'ensemble immobilier est destiné à être exploité en résidence étudiante, dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives aux loueurs en meublé non professionnel et plus particulièrement de l'article 261 D du même Code.

Les logements de cette résidence sont destinés à être vendus meublés dans leur état futur d'achèvement conformément au Titre VI du livre II du code de la Construction et de l'Habitation, avec l'engagement formel de l'acquéreur de louer pendant une durée minimum de 9 ans.

⑤ QUALITES DE LA CONSTRUCTION ET DES EQUIPEMENTS

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans une notice descriptive indiquant également le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés pour leur édification, leur mode d'utilisation et les éléments d'équipement des biens objet de la présente convention.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ce document sous réserve toutefois des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Cette notice descriptive sommaire sera complétée par une notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 Mai 1968 qui sera déposée au rang des minutes de Maître POUNEAU, notaire susnommé.

Une copie de cette notice descriptive sommaire est demeurée annexée aux présentes.

Le RESERVANT se réserve, conformément à la loi, la faculté de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur et de qualité égale.

Par ailleurs, il est ici précisé que les constructions en sous-sol, s'il y en a, sont considérées comme des locaux non habitables. Ainsi, ces constructions seront conformes à la réglementation et aux DTU en vigueur autorisant la présence d'eaux infiltrantes.

⑥ DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le RESERVANT s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les immeubles, constituant l'objet des présentes, soient achevés, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, **au plus tard le 1^{er} juillet 2015.**

Toutefois ce délai pourra être, le cas échéant, majoré pour causes d'intempéries, de grèves générales ou partielles, de défaillances d'entreprises, du retard de paiement par le RESERVATAIRE, de décisions administratives, ou encore en cas de force majeure.

Dans tous les cas, cette prorogation de délai sera constatée par une attestation d'un homme de l'art, missionné par le RESERVANT pour le chantier considéré, auquel les parties conviennent de se reporter à cet égard.

Par ailleurs, il est ici convenu que les parties communes devront être achevées dans le délai de UN an à compter de l'achèvement des parties privatives de l'ensemble immobilier.

⑦ GARANTIE - ASSURANCES

Le RESERVANT, devenu vendeur, fournira au RESERVATAIRE, devenu acquéreur en état futur d'achèvement, l'une des garanties prévues aux articles L. 241-1 et suivants du Code et des assurances. Il justifiera, en outre, à ce dernier de la souscription des assurances prévues par la loi, et tout particulièrement de l'assurance dommages ouvrage.

CECI EXPOSE,
IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - CONTRAT DE RESERVATION

Par les présentes, le RESERVANT confère au RESERVATAIRE la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, l'immeuble ci-après désigné, considéré en son état futur d'achèvement, tel qu'il résulte des divers plans sus ou ci-après visés. La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, telle que définie à l'article 1601-3 du Code civil.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

① **DESIGNATION** :

La réservation, objet du présent contrat, porte sur :

A) **CONSISTANCE DU BIEN RESERVE**

Numéro de logement	
Type	
Surface logement	
Surface balcon	

La consistance du bien réservé résulte du plan annexé au présent contrat et dont le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire.

En cas de contradiction, la description figurant au présent contrat prévaudra sur l'annexe.

ARTICLE 3 - ACCEPTATION DU RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, cette faculté de se porter acquéreur et ce, dans les conditions suivantes :

① **PRIX ET REVISION**

Le présent contrat est conclu à un prix TVA comprise, au taux de 19,60 %, . Le prix des biens vendus est déterminé aux conditions particulières ci-après.

Le prix ci-après est définitif sauf à l'augmenter ou à le diminuer du montant de la différence de la TVA, si le taux de celle-ci a subi une modification législative.

PRIX MOBILIER HT	€uros
PRIX LOGEMENT HT	€uros
PRIX TOTAL HT	€uros
TVA SUR MOBILIER	€uros
TVA SUR LOGEMENT	€uros
PRIX TOTAL TTC	€uros

Toutes les sommes sont exprimées en Euros.

② MODALITES DE PAIEMENT

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement des travaux atteintes au jour de la signature de l'acte de vente, sont exigibles immédiatement lors de cette signature. Le montant du dépôt de garantie s'imputera sur le montant du prix versé provenant du total de ces fractions.

Les versements postérieurs à la vente effectués par le RESERVATAIRE devront intervenir, au plus tard, dans les quinze jours qui suivront la réception de la notification du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction du prix.

Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité compensatrice, conformément à l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans son intégralité.

a. Prix du mobilier

Les parties conviennent que le prix du mobilier TTC sera payable de la façon suivante, conformément aux dispositions réglementaires :

100 % du prix à la signature de l'acte de vente à verser à la société LVH Investissements.

b. Prix du logement

Le prix du logement est payable de deux façons, selon le mode de paiement choisi par le RESERVATAIRE (voir conditions particulières).

c. Conditions particulières relatives à la location et conditions de remboursement de la TVA

La présente réservation est réalisée dans une résidence étudiante et par voie de conséquence, soumise aux dispositions de l'article 261 D 4 du Code Général des Impôts.

Ce dispositif fiscal permet l'assujettissement à la TVA et la récupération de la TVA par l'acquéreur.

Le RESERVATAIRE, simultanément à l'acquisition des biens, s'engage aux termes d'un bail commercial, à consentir à la location des locaux meublés sus-désignés à l'exploitant de résidences étudiantes immatriculé au registre du commerce et des sociétés : SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2, et offrant en plus de l'hébergement trois prestations de services parmi les quatre suivants : petit déjeuner, nettoyage, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle.

Le RESERVATAIRE s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à la société qui lui sera indiquée par le RESERVANT 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.

Le RESERVATAIRE 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.

③ FRAIS

Seront à la charge du réservataire :

- Les frais du prêt principal et des prêts complémentaires qu'il pourra solliciter,
- Les frais de l'acte notarié (y compris les frais de timbre et de publicité foncière) ;
- Les charges de copropriété ou d'association syndicale libre à compter de la mise à disposition du bien ;

- Une quote-part (par lot) pour les frais relatifs à l'établissement de l'E.D.D. et du R.C.P.
- Une quote-part pour les frais relatifs aux actes de dépôt de pièces relatives à la construction,
- Le montant de tous impôts et taxes, participations et autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés ;
-
- Les frais relatifs à la récupération de la TVA et les frais relatifs à la réception du bien si celle-ci est confiée au gestionnaire.

④ MODE DE FINANCEMENT

→ Recours à un prêt

Le RESERVATAIRE déclare qu'il assurera le financement de l'acquisition s'il la réalise à l'aide d'un ou plusieurs emprunts.

Le financement qu'il se propose de mettre en place dans les conditions suivantes :

Apport personnel : _____
 Montant du Prêt : _____
 Durée : _____
 Taux nominal : _____

Le RESERVATAIRE s'engage envers le RESERVANT à, savoir :

- procéder au dépôt de sa demande de prêt dans le délai de 20 jours à compter de ce jour, en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourront lui être demandés, à le déposer auprès des organismes financiers qu'il a choisi de solliciter et à en justifier au RESERVANT ;
- justifier de l'obtention du ou des prêts ou du refus de prêt au plus tard dans le délai de 25 jours à compter de la réception de l'offre du prêt ou du courrier de la banque indiquant son refus de financement.

Le RESERVATAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.
- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

Faute d'avoir, pour le RESERVATAIRE, satisfait à cette obligation dans le délai imparti ou en cas manœuvres de sa part de nature à faire échec à l'instruction du ou des prêt(s), la présente condition suspensive sera réputée réalisée. Le RESERVATAIRE ne pourra plus se prévaloir de cette condition et le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT.

Dans l'hypothèse d'un refus du ou des prêts sollicités pour une raison ne dépendant pas de sa volonté, le RESERVATAIRE accepte d'ores et déjà que le RESERVANT réalise les démarches auprès d'un partenaire bancaire pour l'obtention du financement. A compter de la date de communication du refus par le RESERVATAIRE, le RESERVANT disposera d'un délai de 60 jours pour obtenir le financement sollicité. A défaut d'obtention dudit financement, les présentes seront nulles et non avenues et le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE.

+++++++OU+++++++

Faute, par le RESERVATAIRE, d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le RESERVANT, sommation sera faite au RESERVATAIRE de se présenter aux jours et heures fixés devant le notaire ci-dessus désigné, étant convenu que seront considéré comme une renonciation du RESERVATAIRE à la réalisation de l'acte de vente :

- le défaut de présentation au rendez-vous de signature,
- le refus de signer,
- l'absence de versement de la partie du prix alors exigible,
- toute demande formulée par le RESERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation,

Le RESERVANT pourra disposer alors librement des biens faisant l'objet de la présente réservation et le dépôt de garantie prévu à l'article 6 lui restera définitivement acquis.

ARTICLE 5 - AUTRES CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR

La vente des biens, objet de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en état futur d'achèvement en application des dispositions de l'article L.261-3 du Code de la Construction et l'Habitation, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles ci-après précisées :

a. Garantie

La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et l'Habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R.261-21 du Code de la Construction et l'Habitation, cela sans le concours de l'acquéreur, comme il est dit à l'article R.261-23 du même Code,

b. Pouvoirs du Maître d'Ouvrage

Le vendeur conservera les pouvoirs du Maître d'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avèrerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction,

c. Tolérances

La vente aura lieu avec garantie de contenance de terrain, de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences inférieures ou égales à 5 % en plus ou en moins de surface ou des cotes exprimées sur les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation,

d. Prise de possession et livraison

L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation, des biens objet de la réservation et le paiement du solde du prix,

Le RESERVATAIRE ne pourra prendre possession des lieux :

- ✓ avant d'avoir préalablement payé au Réservant :
 - ❖ les fractions du prix de la présente vente exigible antérieurement à la livraison;
 - ❖ et en outre, s'il y a lieu, les intérêts de retard qui pourraient être dus,

- ✓ avant que le RESERVANT :
 - ❖ n'ait régularisé le procès-verbal de réception avec les entreprises,
 - ❖ n'ait achevé intégralement les biens et droits objets des présentes.

Précision est ici faite que la livraison doit porter sur la totalité des biens objet des présentes sauf accord contraire des parties.

Il est ici précisé que le RESERVATAIRE donne d'ores et déjà et irrévocablement mandat à la Société SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2, gestionnaire de la résidence à l'effet de prendre possession des lots acquis, de dresser et signer le procès-verbal de livraison et de constater la levée des réserves.

e. Levée des réserves

Le RESERVANT devenu vendeur fera procéder aux travaux de levée des réserves et de reprise des malfaçons par les entreprises du chantier ou, en cas de défaillance par les entreprises de son choix.

L'acquéreur accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux, même en son absence sur simple demande des intéressés, des représentants du vendeur, des architectes, des entrepreneurs, experts et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves et parachever les locaux, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux.

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises aux jours et heures déterminés par ces dernières, en accord avec les locataires de l'acquéreur. Sous réserve d'avoir obtenu l'accord desdits locataires, le vendeur fera procéder à ces travaux dans un délai de trois mois à compter de la livraison.

Faute pour le vendeur de pouvoir entrer dans les logements afin d'effectuer les interventions nécessaires à la levée des réserves à deux reprises, et après en avoir informé l'acquéreur par courrier recommandé avec avis de réception, les réserves seront considérées comme levées tacitement par l'acquéreur et le vendeur ne pourra plus être recherché ni ennuyé à ce sujet par ce dernier.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

➤ DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE remet :

- la somme de _____
- par chèque n° _____
- tiré sur _____
- **Libellé au nom de la SCCV BEAUSSIER lequel sera déposé sur un compte séquestre.**

qui correspond à 5% du prix de vente, taxe sur la valeur ajoutée comprise, ceci conformément à l'article R. 261-28 du Code de la construction et de l'habitation.

Le dépôt de garantie sera versé conformément à l'article R. 261-29 du Code de la construction et de l'habitation sur le compte bancaire ouvert par le RESERVANT.

Cette somme sera indisponible, incessible et insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente ci-dessus stipulé.

Toutefois, il est ici rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L. 271-2 du Code susvisé, si le RESERVATAIRE décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours calculé à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

➤ **SORT DU DEPOT DE GARANTIE**

① **En cas de réalisation de la vente**

Le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au notaire chargé de la vente pour être imputé sur la partie du prix payable comptant.

② **En cas de non réalisation de la vente**

Le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE dans les trois mois de sa demande, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre, si ce dernier renonçait à acquérir en invoquant l'une des causes énoncées à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduits.

En cas de non réalisation de la vente pour toutes autres hypothèses, le dépôt de garantie serait acquis au RESERVANT.

ARTICLE 7 - ENVIRONNEMENT

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le RESERVANT déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet de la présente vente n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé sur Angers les 9 décembre 2002 et 16 Octobre 2009 pour le risque d'inondation, mais le bien objet des présentes n'est pas situé dans un tel périmètre.

Le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé qu'un décret n° 2010-1255 du 22 Octobre 2010 a délimité les zones de sismicité sur l'ensemble du territoire français, et est entré en application le 1^{er} mai 2011.

Il est indiqué qu'en vertu de ce décret que la Commune de Angers est classée en zone de sismicité de type 2 (faible) Le bien objet du présent contrat se trouve donc en zone de sismicité de type 2.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la situation et de l'environnement de l'immeuble que le RESERVANT se propose d'édifier.

ARTICLE 8 - DECLARATION EN MATIERE DE SECURITE

Le RESERVATAIRE déclare être informé que le transfert de propriété de la totalité de son bien ne sera effectif qu'à compter de la livraison. En conséquence, si le RESERVATAIRE souhaitait se rendre sur le chantier afin d'y constater l'avancement des travaux ou encore pour effectuer des visites de l'immeuble (seul ou avec des locataires potentiels), il ne pourra le faire que sous réserve de l'accord express du RESERVANT.

Dans l'hypothèse d'un tel accord, une convention de mise à disposition sera établie entre les parties afin de déterminer les conditions de la présence du RESERVATAIRE sur le chantier. Il est ici entendu que le RESERVATAIRE aura l'obligation, pendant sa présence sur le chantier, de porter tout équipement nécessaire à sa sécurité (casque notamment), d'emprunter les chemins sécurisés mis en place et de respecter les règles de sécurité existantes sur le chantier.

Si le RESERVATAIRE venait à se rendre sur le chantier sans avoir obtenu au préalable l'accord du RESERVANT, et qu'un accident, de quelque nature qu'il soit, se produisait, le RESERVANT ne pourrait en aucun cas être recherché de ce fait ou tenu pour responsable de celui-ci.

ARTICLE 9 - DECLARATIONS

A. REPRODUCTIONS LEGALES RELATIVES AU DEPOT DE GARANTIE

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R. 261-28 à R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation conformément à l'article R. 261-27 dudit code et qui sont littéralement reproduits ci-après.

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

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

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

Article R. 261-31 : *"Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :*

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

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au RESERVANT et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande."

B. REPRODUCTIONS LEGALES RELATIVES A L'INFORMATION DU RESERVATAIRE

Article L121-23 : *"Les opérations visées à l'article L. 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :*

1° Noms du fournisseur et du démarcheur ;

2° Adresse du fournisseur ;

3° Adresse du lieu de conclusion du contrat ;

4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ;

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

6° Prix global à payer et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de

l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L. 313-1 ;

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

Article L121-24 *"Le contrat visé à l'article L. 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L. 121-25. Un décret en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.*

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

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

Article L121-25 *"Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.*

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

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

Article L121-26 *"Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L. 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit. "*

ARTICLE 10 - FORMALITES

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le RÉSERVANT élit domicile en son siège et le RÉSERVATAIRE en sa demeure sus indiquée. Les notifications seront valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 11 - APPLICATION DE LA LOI N° 78-17 DU 6 JANVIER 1978 RELATIVE A L'INFORMATION, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTES

Le RESERVATAIRE est informé de l'utilisation par le RESERVANT des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat pour la tenue d'un fichier commercial informatique.

Les personnes destinataires de ces informations sont au sein de la Société réservante :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif et leurs supérieurs hiérarchiques,
- les services chargés du contrôle (exemple : Commissaire aux Comptes),
- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille des informations pour l'exécution du contrat,
- les organismes publics dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société qui collecte les informations,
- les auxiliaires de Justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Toutefois, le RESERVANT se réserve la possibilité de céder ces informations à d'autres personnes en vue de l'utilisation de ce fichier pour des finalités exclusivement commerciales.

Le RESERVATAIRE est informé de ce que celui-ci dispose :

- d'un droit d'accès à ces informations à exercer dans les conditions des articles 34 et suivants de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,

- d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions 36 à 38 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 26 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

ARTICLE 12 - CONDITIONS PARTICULIERES

Option 1 : FINANCEMENT TTC

Soit à financer le logement TTC + le mobilier TTC pour un total de : _____ €

Montant auquel s'ajoutent les frais notariés d'acquisition et d'emprunt.

Cas dans lequel il n'y a pas de crédit vendeur correspondant au montant de la TVA (Financement TTC)

Appels de fonds (en pourcentage)	TOTAL cumulé sur TTC (en pourcentage)
5 % à la réservation	5 %
25 % à l'achèvement de la démolition	30 %
5 % à l'achèvement des fondations	35 %
10 % à l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	45 %
15 % à l'achèvement du plancher bas du 1 ^{er} étage	60 %
10 % à la mise hors d'eau	70 %
10 % à l'achèvement des menuiseries extérieures	80 %
10 % à l'achèvement des doublages	90 %
5 % à l'achèvement des biens	95 %
5 % à la mise à disposition des biens	100 %

Option 2 : FINANCEMENT HT.

Soit à financer le logement HT + le mobilier TTC pour un total de : _____ €

Montant auquel s'ajoutent les frais notariés d'acquisition et d'emprunt.

Cas dans lequel il y a un crédit vendeur correspondant au montant de la TVA (Financement HT)

a) jusqu'à concurrence de 83.612 % du prix à savoir :

Appels de fonds (en pourcentage)	TOTAL cumulé sur TTC (en pourcentage)
5 % à la réservation	5 %
25 % à l'achèvement de la démolition	30 %
5 % à l'achèvement des fondations	35 %
10 % à l'achèvement du plancher bas rez-de-chaussée	45 %
15 % à l'achèvement du plancher bas du 1 ^{er} étage	60 %
10 % à la mise hors d'eau	70 %
10 % à l'achèvement des menuiseries extérieures	80 %
0% à l'achèvement des doublages	80%
0% à l'achèvement des biens	80%
3,612 % à la mise à disposition des biens	83.612 %

b) quant au surplus des sommes appelables, soit 16.388 % du prix ; il sera réglé directement sur les fonds en dépôt à la Caisse du Notaire, en vertu du pouvoir qui est expressément consenti par le RESERVATAIRE au terme des présentes, de percevoir le crédit de départ de TVA.

Le montant de ces remboursements de TVA grevant la vente sera donc versé par l'Administration fiscale entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

Le RESERVATAIRE 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.

A l'effet de ce paiement à terme, le RESERVATAIRE donne d'ores et déjà et irrévocablement mandat au cabinet _____, à l'effet de se charger de ses déclarations de TVA et de demander le remboursement de cette TVA auprès du Trésor Public, le RESERVATAIRE s'engageant irrévocablement à reverser le montant de cette TVA dès son versement par le Trésor Public.

DELEGATION DE LOYERS A TITRE GRATUIT

En cas de défaut de paiement de la partie du prix non payable comptant, (correspondant à tout ou partie du crédit vendeur de la TVA) le RESERVATAIRE devenu acquéreur autorise la Société SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2, locataire des biens objet des présentes, à séquestrer le montant des loyers dus et à les reverser au vendeur jusqu'au paiement complet des sommes dues à ce dernier. Ainsi, le RESERVANT devenu vendeur sera subrogé dans les droits de l'acquéreur concernant les loyers dus tant que le vendeur n'aura pas été réglé du montant total dû.

Ladite délégation de loyers sera acceptée par la Société SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2 aux termes des conditions générales de vente ci-dessus visées objet d'un acte à recevoir par Maître POUNEAU, notaire à ANGERS.

ARTICLE 13 - REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu :

- ✚ un exemplaire du présent contrat de réservation
- ✚ Le calendrier prévisionnel des appels de fonds
- ✚ La fiche de situation familiale
- ✚ Le projet de procuration à la société SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2
- ✚ Un exemplaire du kit fiscal
- ✚ un exemplaire du descriptif sommaire
- ✚ un exemplaire du plan du logement et des stationnements
- ✚ un exemplaire du plan masse
- ✚ Le plan de prévention des risques naturels et technologiques
- ✚ Le bon de commande du mobilier par type de logement
- ✚ Le projet de bail élaboré par le gestionnaire (4 exemplaires)
- ✚ Le formulaire détachable destiné à l'exercice de la faculté de renonciation

NOM DU DEMARCHEUR EN CAS DE VENTE A DOMICILE :

.....

Fait en 3 exemplaires originaux sur 16 pages, dont un pour le RESERVATAIRE.

A

Le

LE RESERVATAIRE

LE RESERVANT

TABLEAU PREVISIONNEL DES APPELS DE FONDS

Document non contractuel ayant une valeur purement informative

AVANCEMENT DES TRAVAUX	POURCENTAGE APPELE	CUMUL	DATE PREVISIONNELLE
Réservation	5%	5%	A la réservation
Achèvement de la démolition	25%	30%	Décembre 2013
Achèvement des fondations	5%	35%	Février 2014
Achèvement du plancher bas rez-de-chaussée	10%	45%	Avril 2014
Achèvement du plancher bas 1 ^{er} étage	15%	60%	Mai 2014
Mise hors d'eau	10%	70%	Octobre 2014
Achèvement des menuiseries extérieures	10%	80%	Décembre 2014
Achèvement des doublages	10%	90%	Janvier 2015
Achèvement des biens	5%	95%	Mai 2015
Mise à disposition des biens	5%	100%	1 ^{er} juillet 2015

PROJET DE PROCURATION

JE SOUSSIGNE :

- Madame/Monsieur _____
Domicilié _____
Agissant en qualité de propriétaire du logement n° _____
De la résidence GREEN CAMPUS

MANDATE PAR LA PRESENTE,
Moyennant le versement d'une somme de _____

- La Société de Gestion SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2,
société à responsabilité limitée au capital de 8 000 €
en cours d'immatriculation auprès du registre du commerce de ROMANS
dont le siège social est basé 21 rue Jean Bertin - CS 80606 - 26006 Valence Cedex
représentée par son gérant Monsieur MATTERA,

A L'EFFET :

- De me représenter lors de la livraison de mon bien et de prendre livraison du logement dont je suis propriétaire en mes lieux et place auprès du vendeur, savoir la SCCV BEAUSSIER,
- Signer pour mon compte les pièces contractuelles suivantes :
 - o Procès-verbal de livraison
 - o Attestation de mise à disposition
 - o Attestation de livraison
- Réceptionner les clefs pour mon compte

Le tout pour :

- **Le logement n°** _____
- **Dans la résidence** _____

Et auprès de la SCCV BEAUSSIER représentée par _____.

SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2 devra formuler auprès du promoteur SCCV BEAUSSIER et auprès du fournisseur d'équipement et mobilier LVH INVESTISSEMENTS toutes réserves constatant l'existence de vices apparents.

SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2 procédera à cette formalité avec sérieux et professionnalisme, cependant la responsabilité de SARL CAP ETUDES BELLE BEILLE 2 ne pourra être recherchée notamment en ce qui concerne les vices esthétiques et techniques qui ne seraient pas constatés lors de cette réception.

Fait à

Le

Monsieur/Madame _____

« Bon pour pouvoir »

BON DE RETRACTATION

à envoyer en recommandé AR à la Société :

SCCV BEAUSSIER
103, route de Vannes- Le Cairn- CS 10333
44803 SAINT-HERBLAIN Cedex

L'article L. 121-25 du Code de la consommation, prévoyant un délai de réflexion de sept jours, lorsque le contrat est conclu à domicile.

L'article L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en vertu duquel, pendant le délai de sept jours, suivant la réception de la lettre contenant envoi du présent contrat, signé par le Réservant, une faculté de rétractation m'est offerte.

Je soussigné _____

demeurant _____

Réservant du Lot n° _____ de « Green Campus » déclare ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation signé le _____

Fait à : _____

Le : _____

Signature(s)

« S.C.C.V. BEAUSSIER »

Immeuble Le Cairn
103, Route de Vannes
44803 Saint Herblain

« GREEN CAMPUS »

Cap Etude Belle-Beille II
Résidence Service pour étudiants

DESCRIPTIF SOMMAIRE
APPARTEMENTS – PARTIES COMMUNES



I . GÉNÉRALITÉS	4
I.1. Définition générale de l'opération.....	4
I.2. Documents de référence	4
I.3. Fondations	4
I.4. Structure.....	4
I.5. Planchers	4
I.6. Escaliers	4
I.7. Façades des bâtiments	4
I.8. Etanchéité / toiture	5
I.9. Cloisons.....	5
II . PRESTATIONS PRIVATIVES	6
II.1. Menuiseries extérieures, volets roulants et garde-corps.....	6
II.1.1. Les menuiseries extérieures.....	6
II.1.2. Les volets	6
II.1.3. Les gardes corps et mains courantes.....	6
II.2. Menuiseries intérieures et aménagement des placards.....	6
II.2.1. Les portes intérieures.....	6
II.2.2. Les portes palières	6
II.2.3. Les placards.....	6
II.3. Revêtements muraux et plafonds.....	6
II.3.1. Pièces sèches	6
II.3.2. Pièces humides	7
II.4. Revêtements Sols	7
II.4.1. Toutes pièces.....	7
II.4.2. Balcons	7
II.5. Équipements sanitaires.....	7
II.5.1. La cuisine.....	7
II.5.2. Les Salles d'Eau	7
II.5.3. Les WC	7
II.5.4. Robinetterie	7
II.5.5. Chauffage et production d'eau chaude	7

II.6. Équipements électriques et de télécommunication.....	8
II.7. Ventilation Mécanique Contrôlée	8
III . PARTIES COMMUNES	9
III.1. Hall d'entrée	9
III.2. Local Communs d'accueil.....	9
III.3. Kitchenette	9
III.4. Loge du régisseur.....	9
III.5. Circulations rez-de-chaussée.....	9
III.6. Salle d'activité.....	10
III.7. WC commun	10
III.8. Local baies de brassage	10
III.9. Circulations d'étages.....	10
III.10. Escaliers	10
III.11. Ascenseurs	10
III.12. Eléments de sécurité.....	10
III.13. Logement de fonction	11
IV . PARKINGS, LOCAUX ANNEXES.....	12
IV.1. Stationnements aériens et en sous-sol	12
IV.1.1. Stationnements aériens.....	12
IV.1.2. Stationnements en sous-sol.....	12
IV.2. Espaces collecte des déchets	12
IV.3. Espace cycles et 2 roues motorisés.....	12
IV.4. Laverie	12
IV.5. Boîtes aux lettres :.....	13
IV.6. Local entretien :.....	13
IV.7. Espace verts.....	13
V . REMARQUES CONCERNANT LE PRÉSENT DESCRIPTIF SOMMAIRE	14

I.1. Définition générale de l'opération

L'objet de la présente notice descriptive est de présenter les caractéristiques architecturales et techniques du bâtiment situé au 18 et 20 boulevard Beaussier à Angers à usage de résidence étudiante, pour 159 logements dont 1 de fonction.

Notre document détaille les prestations générales du bâtiment, des parties privatives des logements, des parties communes, des parkings et locaux annexes correspondants.

D'une manière générale, l'ensemble du bâti et les équipements techniques associés respecteront la réglementation thermique RT 2005.

I.2. Documents de référence

Les travaux seront exécutés en conformité vis-à-vis des documents de références applicables à leur date d'exécution :

- des lois et textes réglementaires en vigueur compte tenu de la nature et de la localisation de l'ouvrage,
- des cahiers des charges et règles de calcul DTU, ainsi que leurs renvois
- des normes AFNOR homologuées
- des Avis Techniques du CSTB
- des documents divers du type prescriptions du fabricant, recommandations professionnelles, etc.

I.3. Fondations

Les fondations et infrastructures seront en béton armé et dimensionnées suivant les prescriptions de l'étude de sol, et du bureau d'étude béton.

I.4. Structure

Les structures des logements seront réalisées en béton armé. Les épaisseurs des structures seront déterminées suivant les règles de calculs et dans le respect de la réglementation acoustique en vigueur.

I.5. Planchers

Le plancher du sous-sol sera en dallage béton armé, suivant les études de sol.

Les planchers des niveaux courants seront en dalle pleine béton armé ou en pré dalles, suivant les études de sol et préconisations du bureau d'étude béton.

I.6. Escaliers

Les escaliers intérieurs des parties communes seront en béton armé, constitués par des volées préfabriquées de hauteur d'étage.

I.7. Façades des bâtiments

Les façades, conformément aux plans du maître d'œuvre seront composées de plusieurs matériaux :

- Béton matricé au rez-de-chaussée
- Béton peint ou enduit sur les niveaux supérieurs
- Traitement de l'attique en panneau composite ou métallique de couleur sur murs Béton.

I.8. Etanchéité / toiture

La toiture sera en béton armé ou zinc suivant localisation et recevra une étanchéité multicouche.

Les toitures plates seront :

- Pour les terrasses inaccessibles, constituées d'une étanchéité multicouche avec protection gravillonnée.

I.9. Cloisons

La distribution des logements (suivant localisation) sera en cloisons sèches type Placopan® (50 mm) ou équivalent.

Les cloisons séparatives entre les logements ou entre logements et parties communes seront de type SAD de 140 mm ou 160mm ou 180mm d'épaisseur, avec isolant entre parements, ou béton selon plans.

En façade, à l'intérieur des logements, les doublages thermique et acoustique seront constitués de plaque de plâtre sur isolant collé suivant étude thermique.

II.1. Menuiseries extérieures, volets roulants et garde-corps

II.1.1. Les menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures des parois verticales seront en PVC Blanc avec vitrage isolant clair suivant la norme, de type ouvrant à la française avec allège vitrée fixe. A l'exception des logements avec balcons qui bénéficieront de porte-fenêtre ouvrant à la française.

II.1.2. Les volets

Suivant localisation, les volets seront roulants et composés de double lames PVC blanches et à manœuvre manuelle par manivelle.

Pour les logements du rez-de-chaussée, un système de sécurité sera intégré sur la première lame.

II.1.3. Les gardes corps et mains courantes

Les mains courantes seront en acier thermo laqué ou inoxydable suivant les détails fournis par le maître d'œuvre.

Les gardes corps seront en acier inoxydable ou thermo laqué suivant localisation et choix du maître d'œuvre.

II.2. Menuiseries intérieures et aménagement des placards

II.2.1. Les portes intérieures

Les portes intérieures seront à âmes alvéolaires iso planes peintes ou équivalent. Les portes seront équipées de serrures bec-de-cane à larder avec condamnation pour les salles de bains et WC.

La quincaillerie sera en aluminium anodisé de marque ROISSY de chez HOPPE ou équivalent, y compris butées de portes, suivant localisation.

II.2.2. Les portes palières

Les portes palières seront de type isophonique et à âmes pleines de 40 mm, peintes (couleur au choix du maître d'ouvrage). Elles seront équipées d'une serrure de sûreté 1 point, d'un microviseur, d'un seuil à la Suisse, d'une butée de porte et d'une plaque posée sur la porte indiquant le numéro du logement.

II.2.3. Les placards

Les placards seront de type Kendoors ou équivalent, et seront aménagés de la manière suivante :

- o de longueur inférieure à 1,20 m : deux étagères haute et une tringle penderie,
- o de longueur supérieure ou égale à 1,20 m : 2/3 penderie, 1/3 avec 3 étagères.

Les façades des placards, mélaminées de couleur blanche, seront coulissantes ou ouvrantes à la française suivant dimensions et localisation.

Les placards intégrant les ballons d'eau-chaude ne seront pas aménagés.

II.3. Revêtements muraux et plafonds

II.3.1. Pièces sèches

Les murs et les plafonds de l'entrée, du séjour, des chambres et des dégagements seront revêtus de peinture gouttelette projetée, y compris le placard situé dans la pièce.

II.3.2. Pièces humides

Les murs des salles d'eau et cuisines recevront de la faïence blanche, dont un rang de carreaux de couleur, dans la gamme sélectionnée par le maître d'ouvrage.

Localisation dans la salle d'eau :

- Toute hauteur depuis la douche, compris retour(s) de cloisons si posé dans un angle.

Localisation dans la cuisine :

- hauteur 60 cm au-dessus de l'évier ou de la kitchenette, y compris retours si évier posé dans un angle.

Les plafonds et les parties des murs non revêtus de faïence seront revêtus de peinture gouttelette projetée, y compris le placard situé dans la pièce.

II.4. Revêtements Sols

II.4.1. Toutes pièces

Toutes les pièces du logement recevront un revêtement PVC U2SP3 en lés, pose droite de marque TARKETT ou équivalent, dans la gamme sélectionnée par le maître d'ouvrage et plinthes en bois peintes.

II.4.2. Balcons

Les sols des balcons seront bruts de béton.

II.5. Équipements sanitaires

II.5.1. La cuisine

Les logements seront équipés de kitchenettes de dimension 120 x 60 cm avec meuble haut dont 1 niche pour le four à Micro-ondes (non fourni). Il sera également fourni 1 plaque de cuisson électrique avec 2 feux, 1 évier inox 1 bac avec mitigeur, 1 réfrigérateur 3* sous plan de travail, couleur au choix du gestionnaire dans la sélection proposée par le Maître d'ouvrage.

Pas de réseau gaz pour l'électroménager.

II.5.2. Les Salles d'Eau

Les salles d'eau recevront un bac à douche avec porte de douche battante.

Les salles d'eau de tous les logements seront équipées de vasque céramique blanche sur plan, d'un meuble haut indépendant, un bandeau lumineux et miroir ; ou meuble vasque avec bandeau lumineux et miroir.

II.5.3. Les WC

Les WC seront en céramique blanche avec réservoir double 3/6 litres, avec abattant Thermodur. Le cas échéant, suivant les plans, le WC sera intégré à la salle d'Eau ou à la salle de Bains.

II.5.4. Robinetterie

Les équipements sanitaires des cuisines, salles d'eau et salles de bains des logements recevront une robinetterie mitigeuse de marque Porcher ou équivalent avec barre de douche, douchette et flexible pour les douches.

II.5.5. Chauffage et production d'eau chaude

Le chauffage individuel, sera assuré par des panneaux rayonnants de type Solius ASP de chez Atlantic avec thermostat intégré de couleur blanche dans les séjours.

Les salles d'eau seront équipées de radiateur électrique type sèche serviettes.

La production et la distribution d'eau chaude sanitaire seront également assurées par un ballon d'eau chaude électrique qui sera positionné au-dessus des WC, dont la capacité sera adaptée à la typologie du logement. Pour les logements de type T1 bis, les ballons d'eau chaude seront positionnés dans des placards.

II.6. Équipements électriques et de télécommunication

L'installation électrique sera réalisée conformément à la norme NF C15.100.

L'appareillage blanc sera de la série MOSAIC de chez LEGRAND, ou ALTIRA de chez Schneider Electric ou équivalent.

Les pièces principales seront équipées d'une prise TV/FM et d'une prise RJ45 et de prises électriques suivant la réglementation en vigueur.

II.7. Ventilation Mécanique Contrôlée

L'air neuf sera pris par des bouches d'entrée d'air implantées en façade, sur les menuiseries extérieures ou dans les coffres de volets roulants.

L'air vicié sera extrait par des bouches d'extraction implantées dans les pièces humides.

La circulation de l'air à l'intérieur de l'appartement se fera sous les portes.

III.1. Hall d'entrée

Conformément aux recommandations décoratives du maître d'œuvre, le hall d'entrée sera pourvu de :

- Portes extérieures et intérieures en acier ou aluminium avec quincailleries assorties et ventouses électromagnétiques,
- Un carrelage avec plinthes assorties au choix du maître d'ouvrage,
- Un revêtement mural textile peint (toile de verre).
- Un faux-plafond avec éclairage par spots incorporés et appliques commandés sur détection de présence.
- 1 miroir.

Les accès des bâtiments seront contrôlés comme suit :

- Clés sur organigramme, digicode et Pass type Vigik.

III.2. Local Communs d'accueil

Ce local recevra un carrelage identique à celui de l'accueil.

Les murs et plafonds recevront un traitement décoratif suivant proposition du Maître d'œuvre.

L'éclairage sera assuré par des appliques ou plafonniers décoratifs au choix du maître d'œuvre.

Ce local recevra une cloison amovible.

III.3. Kitchenette

Cet espace recevra un carrelage identique à celui de l'accueil.

Les murs recevront une peinture gouttelette.

Cette pièce recevra une kitchenette avec meuble bas, réfrigérateur et hotte.

III.4. Loge du régisseur

Les murs recevront soit une peinture de type gouttelette fine, soit un revêtement mural de type toile de verre ou tissu mural équivalent et peints, couleur au choix du maître d'ouvrage.

Les plafonds recevront également une peinture, blanche finition mate, sur support béton ou plaque de plâtre. Selon acoustique, un faux plafond pourra être posé.

Le sol sera revêtu d'un carrelage identique à celui du Local commun d'accueil avec plinthes assorties.

L'éclairage sera assuré par des appliques ou plafonniers décoratifs au choix du maître d'œuvre.

La loge du régisseur sera équipée d'un combiné vidéophone pour recevoir les appels des visiteurs extérieurs.

III.5. Circulations rez-de-chaussée

Les murs des circulations des logements en rez-de-chaussée recevront une peinture gouttelette fine, couleur au choix du maître d'ouvrage. Les plafonds recevront également une peinture, blanche finition mate, sur support béton ou plaque de plâtre. Selon acoustique, un faux plafond pourra être posé.

Le sol des circulations recevra un revêtement de sol PVC U3SP3 équivalent, avec plinthes bois, couleur au choix du maître d'ouvrage.

L'éclairage des parties communes sera assuré par des plafonniers décoratifs au choix du maître d'œuvre, à commande par détection de présence dans les circulations horizontales.

III.6. Salle d'activité

Le sol sera revêtu d'un revêtement PVC US3P3 avec plinthes bois, couleur au choix du maître d'ouvrage.
Les murs une peinture gouttelette.

III.7. WC commun

Un espace WC avec lave-mains.
Les murs, sols et plafonds recevront un traitement identique à la pièce attenante.

III.8. Local baies de brassage

Le sol sera revêtu d'un revêtement PVC US3P3 avec plinthes bois, couleur au choix du maître d'ouvrage.
Les murs recevront une peinture gouttelette fine.

III.9. Circulations d'étages

Les murs des paliers et circulations d'étages recevront une peinture de type gouttelette fine, Les plafonds recevront également une peinture, blanche finition mate, sur support béton ou plaque de plâtre. Selon acoustique, un faux plafond pourra être posé.

Le sol des circulations sera revêtu d'un revêtement PVC classement US3P3 avec plinthes bois, couleur au choix du maître d'ouvrage.

L'éclairage des parties communes sera assuré par des plafonniers décoratifs au choix du maître d'œuvre, à commande par détection de présence dans les circulations horizontales.

III.10. Escaliers

Pour les escaliers tous niveaux, les murs et les plafonds seront revêtus d'une peinture ou d'un enduit projeté décoratif de type BAGAR DECO de chez BEISSIER ou équivalent, couleur au choix du maître d'ouvrage.

Les sols recevront une peinture anti poussière sur l'ensemble des niveaux supérieurs et seront bruts pour accéder au sous-sol.

Les ouvrages serrurerie (garde-corps, mains courantes ou barres d'appuis) ainsi que les portes recevront une peinture, couleur au choix du maître d'ouvrage.

Des appliques murales sont prévues pour l'éclairage, avec commande par détecteur de présence dans les circulations horizontales.

Les portes d'accès aux niveaux d'étages recevront une plaque avec le numéro d'étage.

III.11. Ascenseurs

Les ascenseurs desserviront les différents niveaux suivant les plans y compris le niveau de stationnement en sous-sol.

Les portes palières seront peintes, teintes au choix du maître d'ouvrage ou en inox poli au rez-de-chaussée.

La cabine recevra un revêtement stratifié sur les parois et un miroir sur l'une des faces latérales, et le sol sera traité de façon identique à celui du hall d'entrée ; plafond suspendu avec éclairage intégré ou éclairage dans le panneau de commande.

Une liaison phonique permanente sera établie entre la cabine et la société de maintenance de l'ascenseur.

III.12. Éléments de sécurité

Fourniture selon réglementation en vigueur des plans d'évacuation et blocs de secours.
Les extincteurs et autres éléments de sécurité seront fournis.

III.13. Logement de fonction

Toutes les pièces du logement recevront un revêtement PVC U2SP3 en lés, pose droite de marque TARKETT ou équivalent, dans la gamme sélectionnée par le maître d'ouvrage et plinthes en bois peintes.

Les placards seront de type Kendoors ou équivalent, et seront aménagés de la manière suivante :

- o de longueur inférieure à 1,20 m : deux étagères haute et une tringle penderie,
- o de longueur supérieure ou égale à 1,20 m : 2/3 penderie, 1/3 avec 3 étagères.

Les façades des placards, mélaminées de couleur blanche, seront coulissantes ou ouvrantes à la française suivant dimensions et localisation.

Les murs et les plafonds de l'entrée, du séjour, des chambres et des dégagements seront revêtus de peinture gouttelette projetée, y compris le placard situé dans la pièce.

Les murs de la salle d'eau et de la cuisine recevront de la faïence blanche, dont un rang de carreaux de couleur, dans la gamme sélectionnée par le maître d'ouvrage.

Localisation dans la salle d'eau :

Toute hauteur depuis la douche, compris retour(s) de cloisons si posé dans un angle.

Localisation dans la cuisine :

Hauteur 60 cm au-dessus de l'évier ou de la kitchenette, y compris retours.

Les plafonds et les parties des murs non revêtus de faïence seront revêtus de peinture gouttelette projetée, y compris le placard situé dans la pièce.

Le logement sera équipé de kitchenette de dimension 120 x 60 cm avec meuble haut dont 1 niche pour le four à Micro-ondes (1 plaque de cuisson électrique 2 feux, évier inox 1 bac avec mitigeur, 1 réfrigérateur 3*, couleur au choix du gestionnaire dans la sélection proposée par le Maître d'ouvrage.

Pas de réseau gaz pour l'électroménager.

La salle d'eau recevra un bac à douche et sera équipée d'une vasque céramique blanche sur plan, d'un meuble haut indépendant, un bandeau lumineux et miroir.

L'installation électrique sera réalisée conformément à la norme NF C15.100.

Le logement de fonction sera équipé d'un combiné vidéophone pour recevoir les appels des visiteurs extérieurs.

Le chauffage individuel, sera assuré par des panneaux rayonnants de type Solius ASP de chez Atlantic avec thermostat intégré de couleur blanche dans les séjours.

La salle d'eau sera équipée de radiateur électrique type sèche serviettes.

La production et distribution d'eau chaude sanitaire seront également assurées par un ballon d'eau chaude électrique qui sera positionné au-dessus des WC, dont la capacité sera adaptée à la typologie du logement.

IV . PARKINGS, LOCAUX ANNEXES

Nota : Si nécessaire, en fonction de l'étude thermique et de la réglementation incendie, les plafonds du parking et des locaux annexes recevront un flocage.

IV.1. Stationnements aériens et en sous-sol

IV.1.1. Stationnements aériens

Le sol du parc de stationnement sera en stabilisé ou autres matériaux (suivant projet architectural et accord de la ville), avec intégration de clou avec tête en inox brossé en séparatif.

Le portail d'accès du parc de stationnement aérien sera à battant et à deux vantaux, motorisé et commandé électriquement par émetteur radio. 1 émetteur pour chaque stationnement + 30 émetteurs pour le gestionnaire/Syndic.

L'éclairage des stationnements aériens est assuré par des points lumineux étanches sur minuterie et détecteurs de présence et luminosité, allumage automatique de l'ensemble des points lumineux à l'ouverture du portail.

IV.1.2. Stationnements en sous-sol

Le sol du parc de stationnement du sous-sol sera en béton surfacé sans peinture, avec un marquage au sol en peinture, pour les signalétiques réglementaires et la numérotation.

Le portail d'accès du parc de stationnement en sous-sol sera basculant ou ouvrant, motorisé et commandé électriquement par le même émetteur radio que celui du portail aérien (2^{ème} bouton).

L'éclairage du sous-sol est assuré par des points lumineux étanches sur minuterie et détecteurs de présence, allumage automatique de l'ensemble des points lumineux à l'ouverture du portail.

Fourniture selon réglementation en vigueur des plans d'évacuation et blocs de secours, d'un bac à sable avec pelle et seau à fond rond ou avec poignées.

Les extincteurs et autres éléments de sécurité seront fournis.

IV.2. Espaces collecte des déchets

Suivant prescription du service Voirie de la ville d'Angers : des locaux situés en limite du terrain qui seront réservés pour la dépose et collecte des déchets suivant localisation

L'espace déchet sera équipé d'un siphon et d'un robinet de puisage.

IV.3. Espace cycles et 2 roues motorisés

Les locaux, qui seront répartis en sous-sol et en rez-de-chaussée, seront réservés pour les cycles ou les 2 roues motorisés suivant localisation.

Les portes d'accès aux locaux seront avec contrôle d'accès par clef sur organigramme.

Le sol et les murs des locaux cycles et deux roues seront en béton lissé brut.

Le plafond sera brut.

Les locaux seront équipés d'un éclairage sur minuterie.

Les supports vélos seront fixés au sol.

Ventilation naturelle ou mécanique suivant les besoins de l'étude.

IV.4. Laverie

La porte d'accès au local sera avec contrôle d'accès par clef sur organigramme.

Le sol recevra un carrelage antidérapant avec plinthes assorties.

Les murs recevront une peinture gouttelette projetée et de la faïence blanche 20x20 ou équivalent sur une hauteur de 1.20m. Le plafond recevra une peinture gouttelette projetée ou Glycéro.

Il sera prévu des prises électriques pour 8 machines (4 LL + 4SL), un évier 1 bac avec robinet et un siphon au sol.

Ventilation naturelle ou mécanique suivant les besoins de l'étude.

IV.5. Boîtes aux lettres :

1 boîte aux lettres normalisée dimensionnement suivant réglementation à l'extérieur de la résidence.
1 boîte aux lettres / logement + 1 pour le gestionnaire non normalisées dans le local prévu à cet effet.

IV.6. Local entretien :

1 local réparti par niveau

Les locaux situés au RDC recevront un robinet mitigeur avec évier.

Les portes d'accès aux locaux seront avec contrôle d'accès par clef.

Le sol recevra un revêtement PVC et les murs seront peints. Le sol recevra également un siphon de sol en RDC uniquement.

Les plafonds seront bruts.

Les locaux seront équipés d'un éclairage sur minuterie.

IV.7. Espace verts

Les espaces laissés libres feront l'objet d'un traitement paysager soigné :

- espaces engazonnés autour des bâtiments à construire
- massifs arbustifs en limite de propriété.
- Projet à détailler suivant choix de l'architecte.
- Un arrosage automatique sera intégré au projet sur les espaces le nécessitant.

L'ensemble de la propriété sera clôturée, et un accès piétons avec portillon sera réalisé sur rue. Un vidéophone sera positionné à proximité du portillon d'accès.

V . REMARQUES CONCERNANT LE PRÉSENT DESCRIPTIF SOMMAIRE

Les côtes sur les plans sont précisées à titre indicatif et pourront être légèrement modifiées suivant les tolérances constructives, pour les besoins de la construction ou pour d'autres raisons. L'ensemble de ces modifications pourra conduire à une variation maximale de + ou - 5% de la surface totale du logement.

Le positionnement, le nombre ainsi que les dimensions des gaines techniques, verticales et horizontales ne sont pas contractuels ; ceux-ci sont susceptibles de varier en fonction des impératifs techniques d'exécution. Il en est de même pour les positionnements, sens d'écoulement et d'évacuation des éviers de cuisine, baignoires, douches, vasques ou lavabos, cuvettes WC, radiateurs ou convecteurs, chaudières, ballons d'eau chaude, etc.

Aucune entreprise étrangère au chantier ne pourra pénétrer sur celui-ci avant la terminaison de l'appartement et sa livraison.

Les marques, modèles et dimensions des appareils, matériaux et équipements sont donnés à titre indicatif ; la SCCV se réserve à tout moment, sur demande du Maître d'œuvre, le droit de les remplacer par des équivalents, dans les cas de force majeure tels que défaillance des fournisseurs, cessation de fabrication, délais non compatibles avec l'avancement du chantier.

Ces modifications, dont la nécessité n'apparaît souvent qu'en cours de travaux, n'altèrent en aucun cas la qualité des prestations.

Elles seront réalisées dans l'intérêt des acquéreurs. Ces derniers s'engagent à les respecter sans réserve.

Les teintes de peintures et de matériaux des parties communes, des façades, la décoration des parties communes en général, l'aménagement des abords et le choix des plantations, seront déterminés par le Maître d'œuvre, après accord du Maître d'Ouvrage.

En dehors du mobilier de cuisine, des salles d'eau et des parties communes tel que décrit dans le présent descriptif sommaire, il n'est pas prévu d'autre fourniture.

" CAP'ETUDES Belle-Beille II "
 S.C.C.V. BEAUSSIER
 18-20 Boulevard Victor Beaussier
 49000 - Angers

PLAN DE COMMERCIALISATION

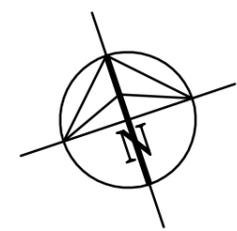


PLAN MASSE

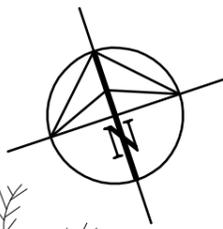
Légende

- Stationnements
- Cheminement véhicules
- Cheminement piétons
- Espaces verts
- Espaces verts : pelouses

Date de mise à jour
 14 / 05 / 2013



Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
 Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne des dimensions libres que l'équipement sanitaire - électrique ainsi que le mobilier. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.
 Nota 3 : Le mobilier et l'aménagement proposés sur le plan sont à caractère informatif et non contractuel. La liste du mobilier fourni est annexée au contrat de réservation.



" CAP'ETUDES Belle-Beille II "
S.C.C.V. BEAUSSIER

18-20 Boulevard Victor Beaussier
49000 - Angers

PLAN DE COMMERCIALISATION



PLAN de SOUS-SOL

Légende

- Stationnements
- Cheminement véhicules
- Cheminement piétons

Date de mise à jour
14 / 05 / 2013

0 5 10 15 20 25m
Echelle

Un référencement

Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
 Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne des dimensions libres que l'équipement sanitaire - électrique ainsi que le mobilier. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.
 Nota 3 : Le mobilier et l'aménagement proposés sur le plan sont à caractère informatif et non contractuel. La liste du mobilier fourni est annexée au contrat de réservation.

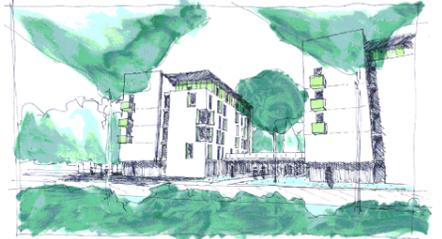
Une promotion



" CAP'ETUDES Belle-Beille II "
S.C.C.V. BEAUSSIER

18-20 Boulevard Victor Beaussier
49000 - Angers

PLAN DE COMMERCIALISATION



PLAN des COMMUNS

Bilan de surfaces

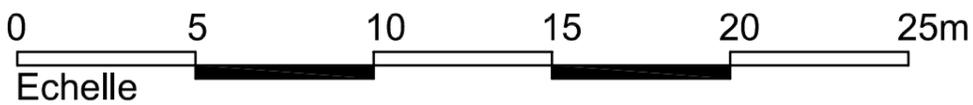
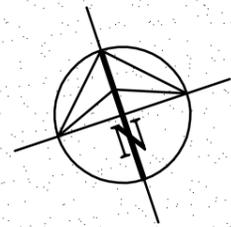
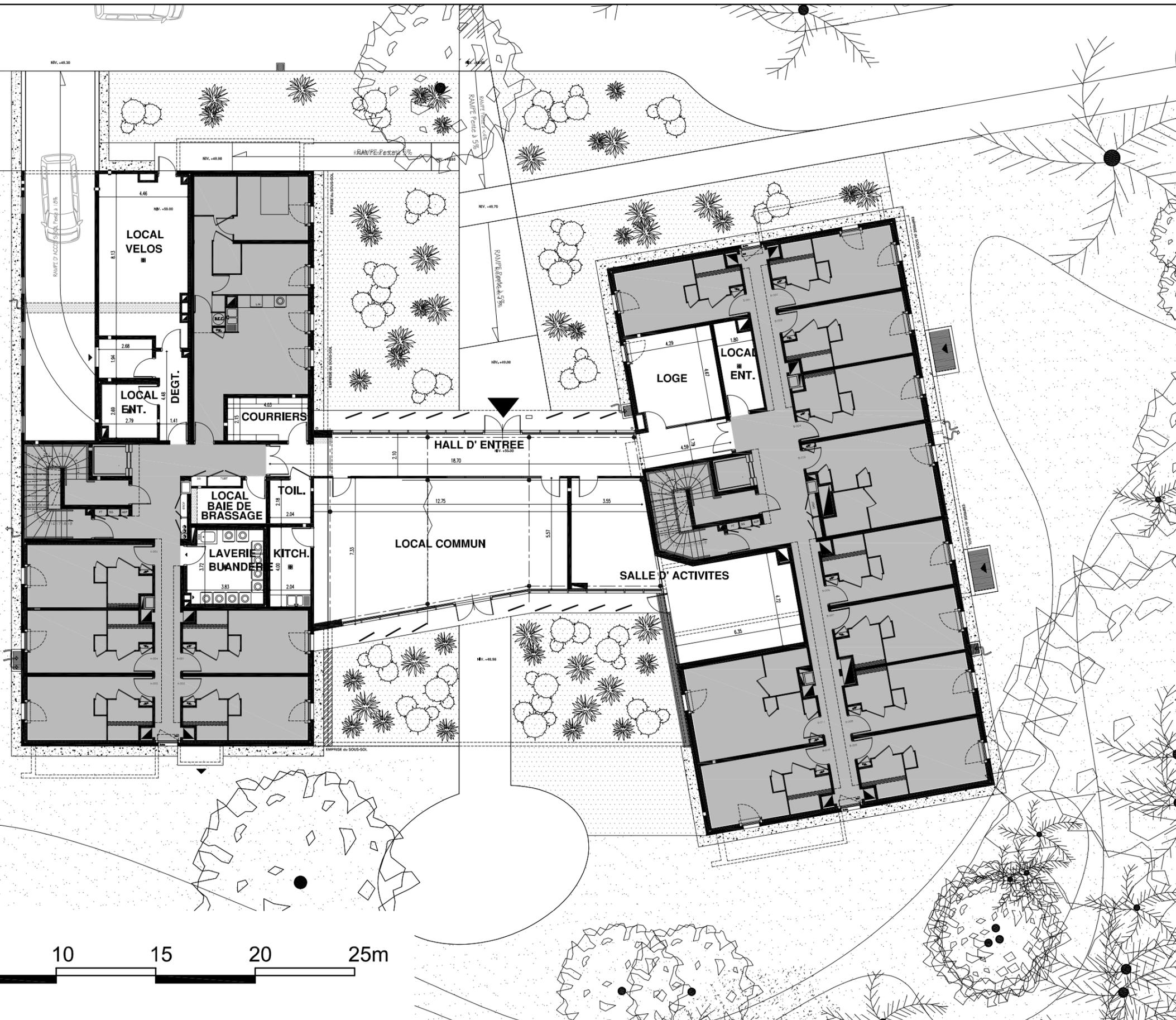
Pieces	Surfaces habitables (m²)
Hall	46.00 m²
Local commun	81.00 m²
Salle d'acticités	52.60 m²
Kitchenette	8.15 m²
Toilette commune	4.45 m²
Loge	19.78 m²
Local ent. BATA	7.29 m²
Local ent. BATB	7.76 m²
Laverie buanderie	13.73 m²
Courriers	8.66 m²
Local vélos	35.57 m²
Dégagement	7.10 m²
Local baie de brassage	7.18 m²
Surface totale	298.67 m²

Légende

 Entrée principale

Date de mise à jour

14 / 05 / 2013



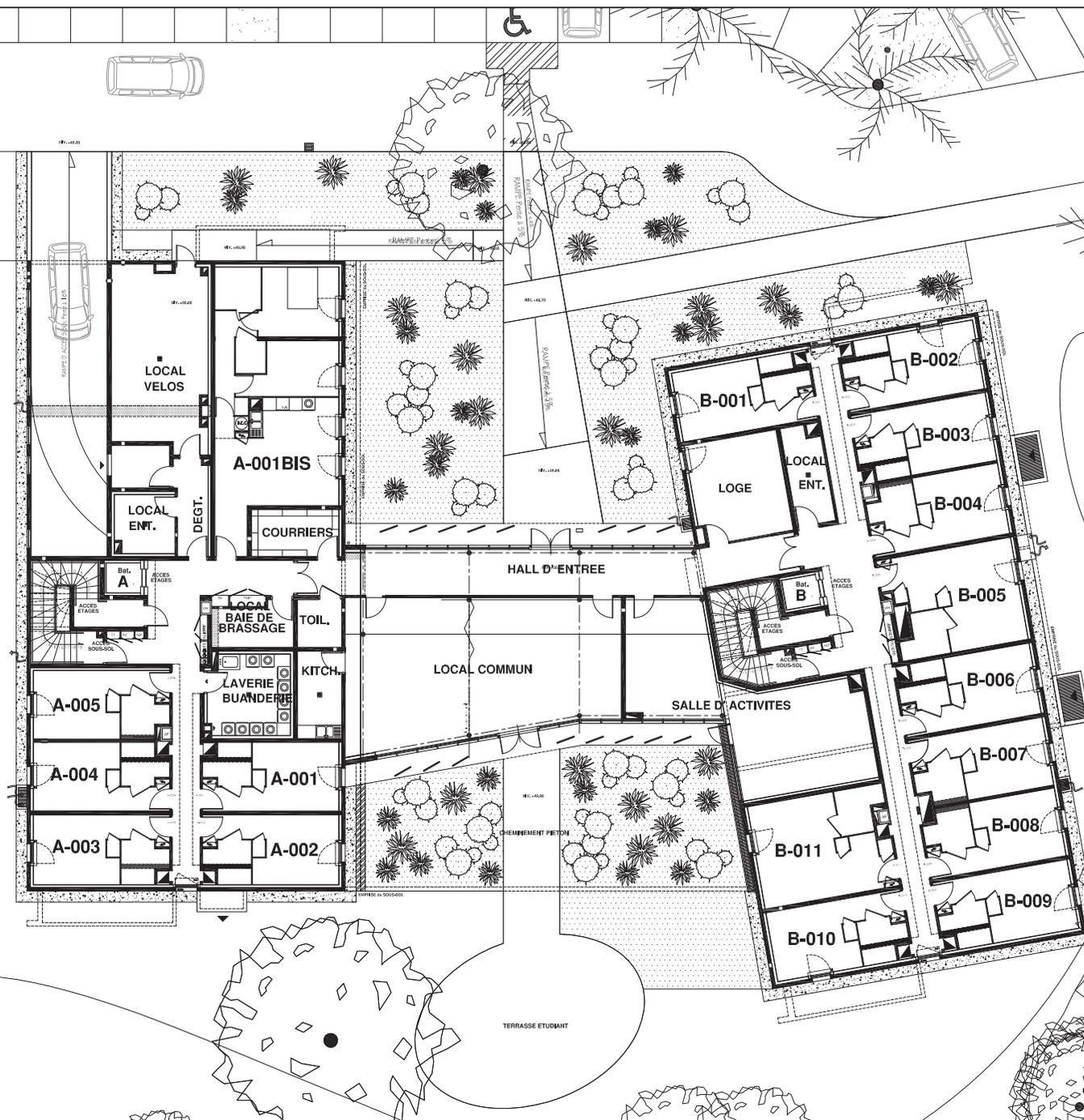
Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
 Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne des dimensions libres que l'équipement sanitaire - électrique ainsi que le mobilier. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.
 Nota 3 : Le mobilier et l'aménagement proposés sur le plan sont à caractère informatif et non contractuel. La liste du mobilier fourni est annexée au contrat de réservation.

"CAP'ETUDES Belle-Beille II"
 S.C.C.V. BEAUSSIER
 18-20 Boulevard Victor Beaussier
 49000 - Angers

PLAN DE COMMERCIALISATION

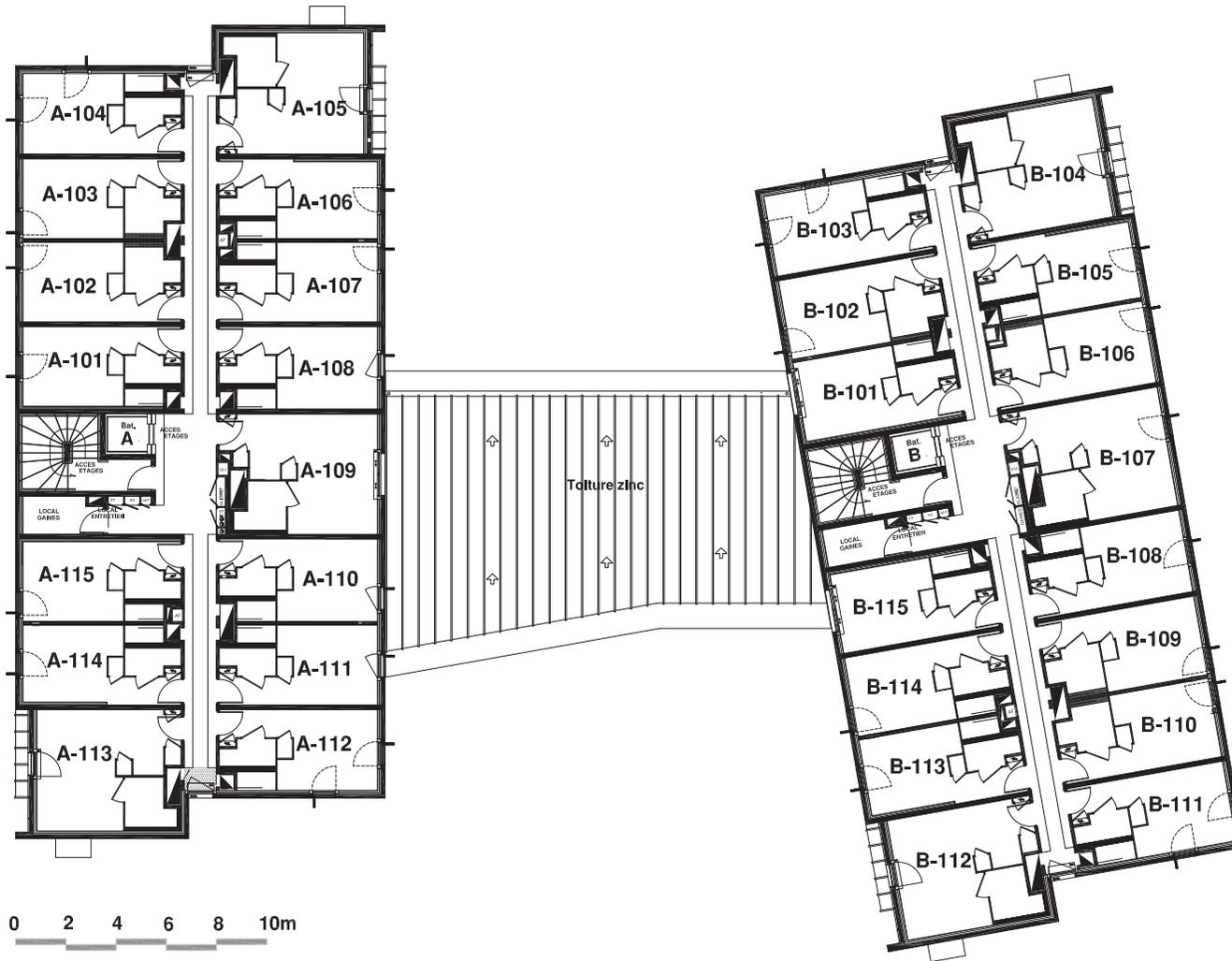


PLAN de RDC



Date de mise à jour
 14 / 05 / 2013

Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
 Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne des dimensions libres que l'équipement sanitaire - électrique ainsi que le mobilier. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.
 Nota 3 : Le mobilier et l'aménagement proposés sur le plan sont à caractère informatif et non contractuel. La liste du mobilier fourni est annexée au contrat de réservation.



0 2 4 6 8 10m

Echelle

"CAP'ETUDES Belle-Beille II"
S.C.C.V. BEAUSSIER
18-20 Boulevard Victor Beaussier
49000 - Angers

PLAN DE COMMERCIALISATION



PLAN 1er ETAGE

Date de mise à jour
14 / 05 / 2013

Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne des dimensions libres que l'équipement sanitaire - électrique ainsi que le mobilier. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.
Nota 3 : Le mobilier et l'aménagement proposés sur le plan sont à caractère informatif et non contractuel. La liste du mobilier fourni est annexée au contrat de réservation.

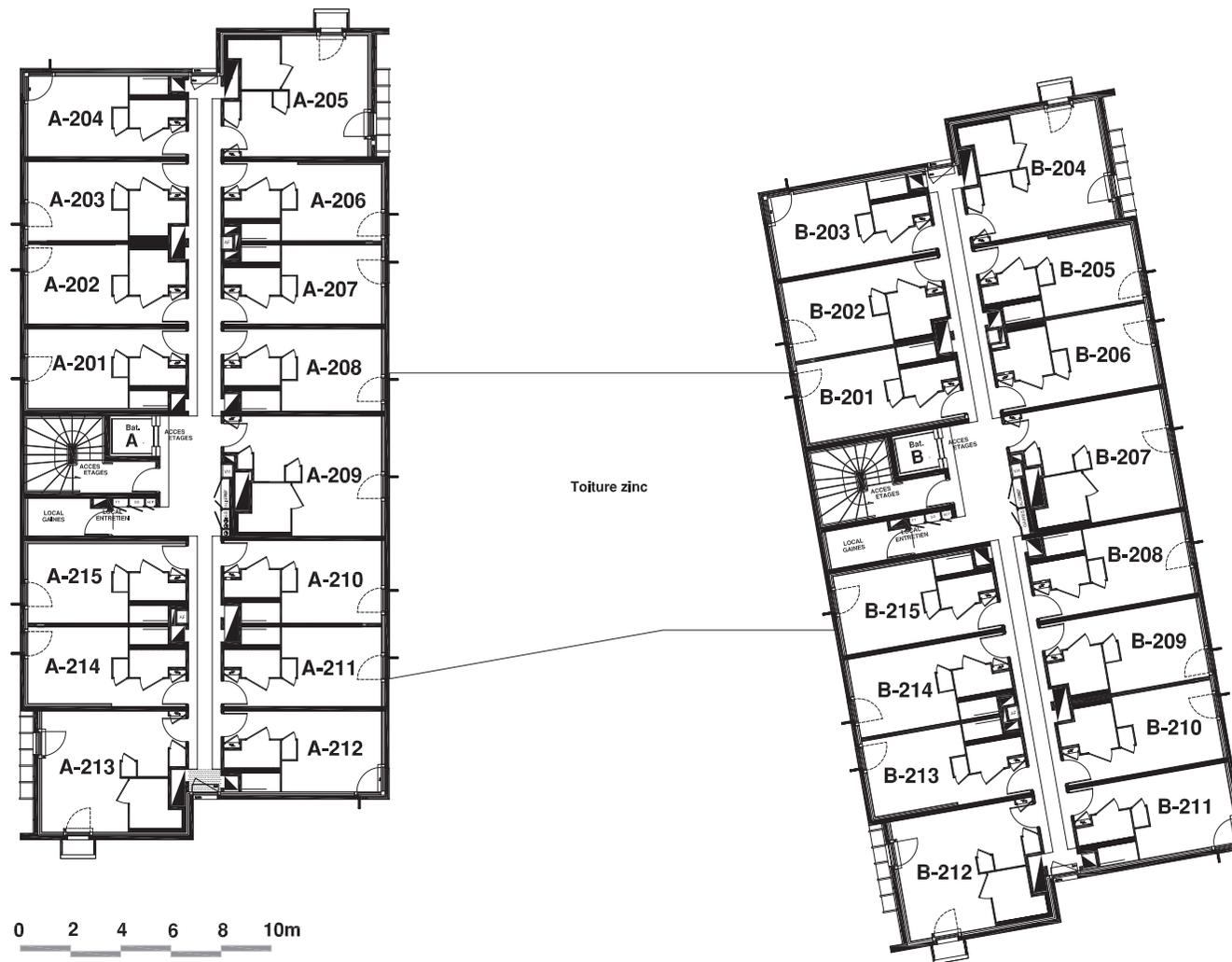
"CAP'ETUDES Belle-Beille II"
 S.C.C.V. BEAUSSIER
 18-20 Boulevard Victor Beaussier
 49000 - Angers

PLAN DE COMMERCIALISATION



PLAN 2ième ETAGE

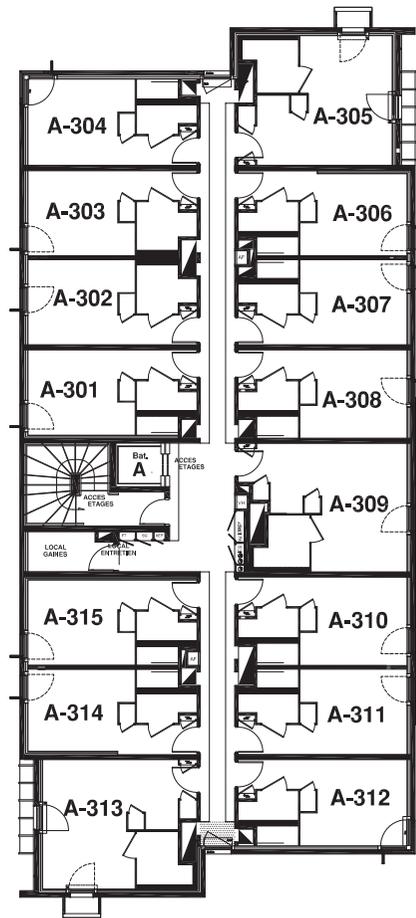
Date de mise à jour
 14 / 05 / 2013



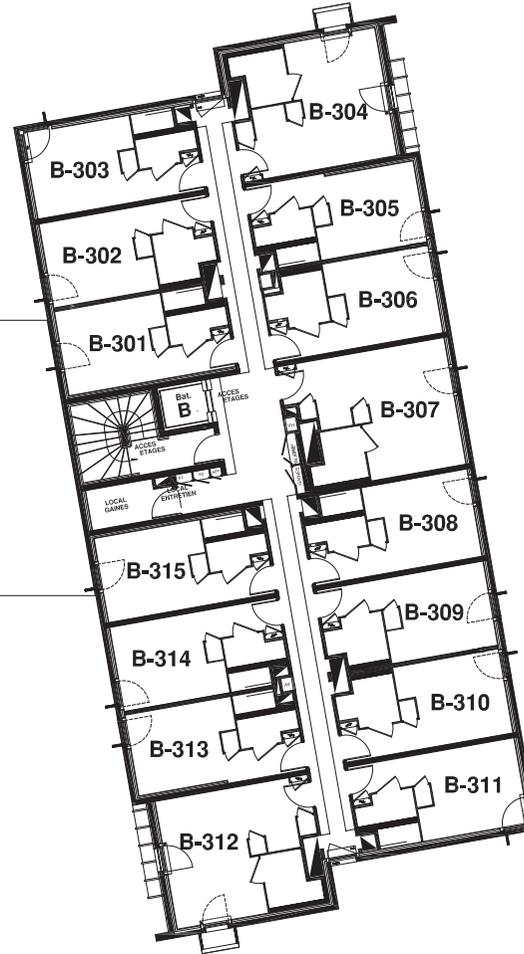
0 2 4 6 8 10m

Echelle

Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
 Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne des dimensions libres que l'équipement sanitaire - électrique ainsi que le mobilier. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.
 Nota 3 : Le mobilier et l'aménagement proposés sur le plan sont à caractère informel et non contractuel. La liste du mobilier fourni est annexée au contrat de réservation.



Toiture zinc



0 2 4 6 8 10m

Echelle

"CAP'ETUDES Belle-Beille II"
 S.C.C.V. BEAUSSIER
 18-20 Boulevard Victor Beaussier
 49000 - Angers

PLAN DE COMMERCIALISATION



PLAN 3ième ETAGE

Date de mise à jour
 14 / 05 / 2013

Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
 Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne des dimensions libres que l'équipement sanitaire - électrique ainsi que le mobilier. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.
 Nota 3 : Le mobilier et l'aménagement proposés sur le plan sont à caractère informatif et non contractuel. La liste du mobilier fourni est annexée au contrat de réservation.

"CAP'ETUDES Belle-Beille II"
 S.C.C.V. BEAUSSIER
 18-20 Boulevard Victor Beaussier
 49000 - Angers

PLAN DE COMMERCIALISATION



PLAN 4ième ETAGE

Date de mise à jour
 14 / 05 / 2013



Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
 Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne des dimensions libres que l'équipement sanitaire - électrique ainsi que le mobilier. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.
 Nota 3 : Le mobilier et l'aménagement proposés sur le plan sont à caractère informatif et non contractuel. La liste du mobilier fourni est annexée au contrat de réservation.

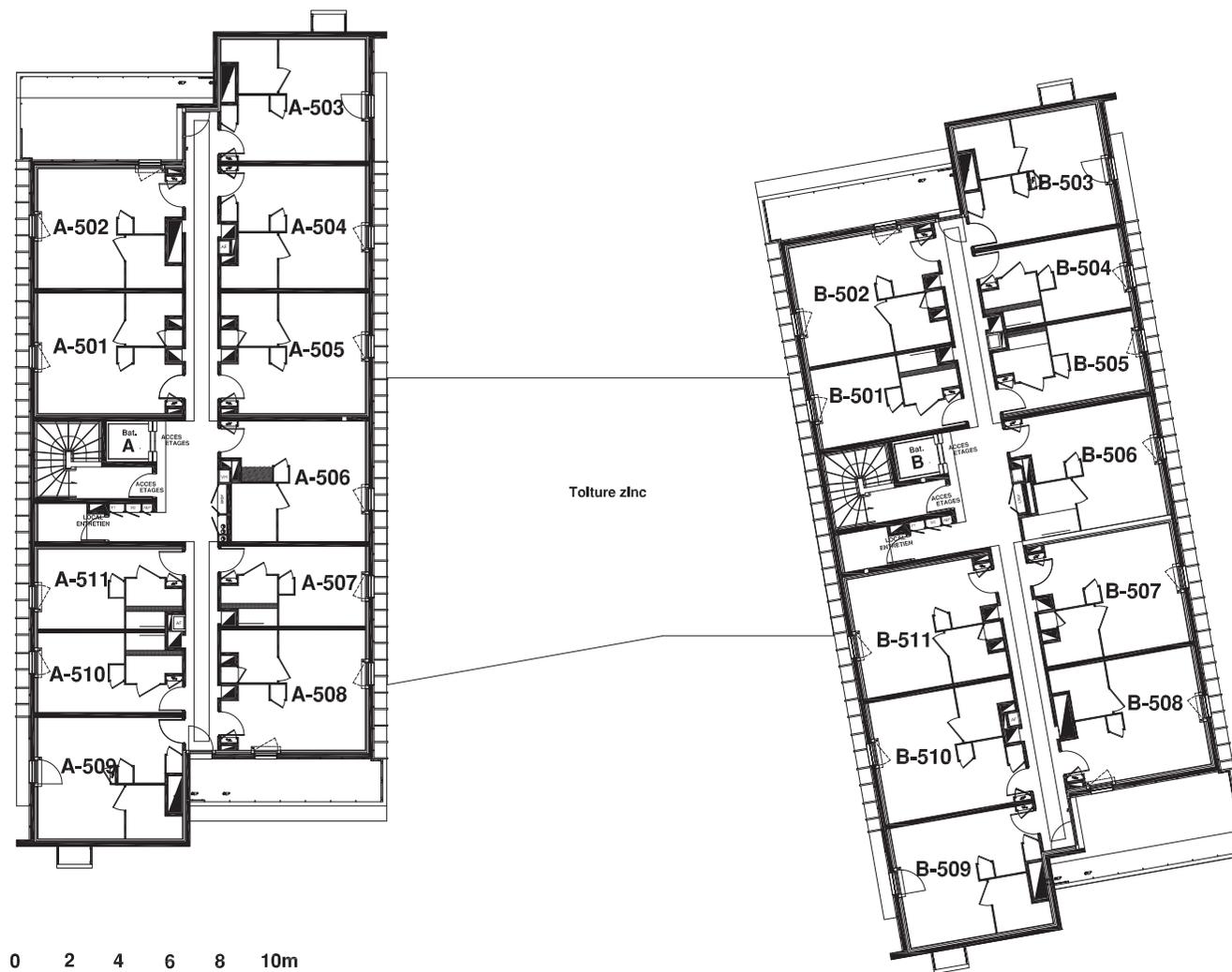


"CAP'ETUDES Belle-Beille II"
S.C.C.V. BEAUSSIER
18-20 Boulevard Victor Beaussier
49000 - Angers

PLAN DE COMMERCIALISATION



PLAN de L'ATTIQUE



0 2 4 6 8 10m

Echelle

Date de mise à jour
14 / 05 / 2013

Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne des dimensions libres que l'équipement sanitaire - électrique ainsi que le mobilier. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.
Nota 3 : Le mobilier et l'aménagement proposés sur le plan sont à caractère informel et non contractuel. La liste du mobilier fourni est annexée au contrat de réservation.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2011-021 et 2013-040

du 1er Mars 2011 ET 25 Juin 2013

mis à jour le

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

18 et 19 boulevard Victor Beaussier

code postal
ou code Insee

49100

commune

ANGERS

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **prescrit** ¹ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **appliqué par anticipation** ¹ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **approuvé** ¹ oui non

¹ si **oui**, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation crue torrentielle mouvements de terrain avalanches
sécheresse cyclone remontée de nappe feux de forêt
séisme volcan autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels ² oui non
- ² si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **prescrit** ³ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **appliqué par anticipation** ³ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **approuvé** ³ oui non

³ si **oui**, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers ⁴ oui non
- ⁴ si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques **prescrit** et non encore approuvé ⁵ oui non
- ⁵ si **oui**, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques **approuvé** oui non
- extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques ⁶ oui non
- ⁶ si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui non

6. 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 zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1
forte moyenne modérée faible très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

SCCV BEAUSSIER

Nom

Prénom

9. Acquéreur - Locataire

10. Lieu / Date

à Saint-Herblain

le 28/08/2013

Attention!

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non-respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

CABINET DU PREFET

SERVICE INTERMINISTERIEL DE DEFENSE
ET DE PROTECTION CIVILES
Arrêté CAB/SIDPC n° 2013-040

Portant identification des communes concernées par l'information acquéreurs / locataires

ARRETE

**Le Préfet de Maine-et-Loire
Chevalier de la Légion d'Honneur,**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L125-5 et R125-23 à R125-27 ;

VU le décret n°2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, prenant effet au 1er mai 2011 ;

VU l'arrêté modificatif CAB/SIDPC n° 2011-014 du 22 février 2011 ;

VU le décret du 12 avril 2012 modifiant l'article R 125-24 du code de l'environnement relatif à la composition du dossier communal d'information

VU l'arrêté du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition d'un nouveau modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels, miniers et technologiques et des états de reconnaissance de catastrophe naturelle ou technologique

Sur proposition de Monsieur le Sous-Préfet, Directeur de cabinet ;

ARRETE

Article 1^{er} L'obligation d'information, prévue aux I et II de l'article L125-5 du code de l'environnement, s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

Article 2 - Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont arrêtés dans un dossier communal d'information.

Chaque dossier comprend :

- l'arrêté préfectoral propre à chaque commune,
- la fiche synthétique d'information sur les risques,
- les extraits cartographiques délimitant les zones exposées,
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- la liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune,
- le modèle de l'état des risques naturels et technologiques à remplir par le vendeur ou le bailleur

Chaque dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Article 3 – La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article L125-5 du Code de l'environnement.

Article 4 – Le présent arrêté avec la liste des communes mentionnées à l'article 1^{er} est adressée à la chambre départementale des notaires.

Il sera affiché en mairie.

Il est publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département

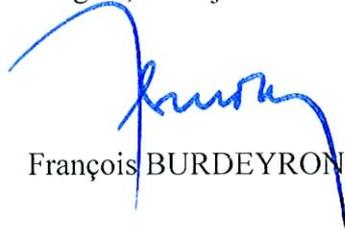
Il est publié dans les journaux de la presse locale

Il est accessible sur le site internet de la préfecture du département.

Il en sera de même à chaque mise à jour ou complément.

Article 5 – - MM. le Secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet, directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement de Cholet, Saumur et Segré, les chefs de services de la D.D.T et de la D.R.E.A.L et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Angers, le 25 juin 2013



François BURDEYRON



PREFECTURE DE MAINE-ET-LOIRE

INFORMATION ACQUEREURS/LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES MAJEURS

DOSSIER COMMUNAL

ANGERS

- Arrêté Préfectoral
- Fiche établissant la liste des risques naturels et technologiques
- Fiche synthétique d'information sur les risques
- Extraits cartographiques délimitant les zones exposées.
- Liste des documents de référence auxquels le vendeur et le bailleur peut se référer
- Liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune
- Modèle de l'état des risques naturels et technologiques

Mis à jour en mars 2011



PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

CABINET DU PREFET

SERVICE INTERMINISTÉRIEL DE DEFENSE
ET DE PROTECTION CIVILES

Arrêté CAB / SIDPC n° 2011-021

Arrêté portant sur les risques naturels
de la commune d'ANGERS

ARRÊTÉ

Le Préfet de Maine-et-Loire
Chevalier de la Légion d'honneur

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R125-23 à R125-27;

VU le décret n°2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs;

VU les décrets n° 2010-1254 du 20 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, prenant effet au 1er mai 2011 ;

VU l'arrêté préfectoral D3-2002 n° 864 du 9 décembre 2002 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondations liées aux crues de la Loire dans le Val du Louet/Confluence de la Loire et de la Maine ;

VU l'arrêté préfectoral D3-2009 n° 580 du 16 octobre 2009 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation « Confluence de la Maine » ;

VU l'arrêté préfectoral CAB/SIDPC n° 2011-014 du 22 février 2011 relatif à la liste des communes où s'applique l'article L125-5 du code de l'environnement concernant l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Monsieur le sous-préfet, directeur de cabinet ;

ARRÊTE

Article 1^{er} - La commune d'ANGERS est exposée à un risque naturel d'inondation sur une partie de son territoire et à un risque de sismicité faible sur l'ensemble de son territoire.

Article 2 - : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune d'ANGERS sont consignés dans le dossier d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- l'arrêté préfectoral,
- la fiche établissant la liste des risques naturels et technologiques
- la fiche synthétique d'information sur les risques,
- les extraits cartographiques délimitant les zones exposées,
- la liste des documents auxquels le vendeur ou bailleur peut se référer,
- la liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune,
- le modèle de l'état des risques naturels et technologiques à remplir par le bailleur ou le vendeur

Le présent arrêté ainsi que ses pièces jointes sont consultables à la préfecture et en mairie.

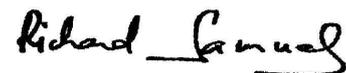
Le dossier d'information est accessible sur le site internet de la préfecture.

Article 3 - Ces informations sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L125-5 du code de l'environnement.

Article 4 - Le présent arrêté et le dossier d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Article 5 - MM. le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet, directeur de cabinet, les chefs de services de la D.D.T et de la D.R.E.A.L et le maire d'ANGERS sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

ANGERS, le 1^{er} mars 2011

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Richard Samuel'.

Richard SAMUEL

Commune d'ANGERS

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

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 11-021

du 1er Mars 2011

mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui non

approuvé	date	9 décembre 2002	aléa	inondation
approuvé	date	16 octobre 2009	aléa	inondation
	date		aléa	

Les documents de référence sont :

- note de présentation du PPRi du val de Louet approuvé le 9 décembre 2002

Consultable sur Internet

- note de présentation du PPRi confluence de la Maine approuvé le 16 octobre 2009

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

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

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

oui non

	date		effet	
	date		effet	
	date		effet	

Les documents de référence sont :

	Consultable sur Internet <input type="checkbox"/>
	Consultable sur Internet <input type="checkbox"/>
	Consultable sur Internet <input type="checkbox"/>

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité
Forte zone 5 Moyenne zone 4 Modérée zone 3 Faible zone 2 Très faible Zone 1

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Copies du zonage réglementaire du PPRi en date du 9 décembre 2002 et du zonage réglementaire du PPRi en date du 16 octobre 2009

Cartographie du zonage sismique du département du Maine-et-Loire

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

FICHE SYNTHÉTIQUE D'INFORMATION SUR LES RISQUES

COMMUNE D' ANGERS

▪ RISQUE IDENTIFIÉ PAR UN PPR

- ♦ Risque inondation de la Maine pour lequel ont été mis en œuvre des Plans de Prévention de Risques.
 - En aval du pont de la Basse Chaine, les zones inondables de la commune d'Angers sont concernées par le PPRi « Val du Louet-Confluence de la Maine et de la Loire » approuvé le 9 décembre 2002, valant servitude d'utilité publique.
 - En amont du pont de la Basse Chaine, les zones inondables seront incluses dans le PPRi « Confluence Maine » approuvé le 16 octobre 2009 valant servitude d'utilité publique également.

▪ DESCRIPTIF SOMMAIRE DU RISQUE INONDATION

♦ Nature de la crue :

Les inondations de la Maine sont des inondations de plaine régulières et progressives, plus ou moins rapides en fonction de la topographie et des aménagements du bassin versant, par suite de pluies importantes et durables provoquant le débordement du cours d'eau. Les inondations qu'a connu la Maine relèvent du type « crues atlantiques ». Elles peuvent être aggravées par une influence de l'aval lorsque la Loire est elle-même en crue.

♦ Caractéristiques de la crue :

Les dernières crues les plus importantes du fleuve sont celles de 1982, 1995 et 1999-2000. La crue qui a servi de référence pour l'élaboration des PPRi est celle de janvier 1995, reconnue comme événement historique. La hauteur atteinte à l'échelle de crue du Pont de Verdun (en aval) était de 6,66 m soit une cote de 20,34 m NGF. La présence du pont qui fait barrage génère en amont, une surcote de l'ordre de 30 à 40cm.

♦ Intensité et qualification de la crue :

La crue est composée de 3 paramètres : la hauteur de submersion, la vitesse d'écoulement et le clapot (vague provoquée par le vent sur de grands plans d'eau).
Suivant l'intensité de ces éléments, la crue est qualifiée en 4 classes d'aléas dont la représentation figure sur les cartographies ci-jointes.
Les études des 2 PPRi ayant été menées à 4 années d'intervalle, l'évolution de la réglementation a conduit à modifier les classes d'aléas.

Aléa	En aval du pont de la Basse-Chaîne PPRi Val du Louet – Confluence de la Maine et de la Loire	En amont du pont de la Basse-Chaîne PPRi Confluence Maine
Faible	Profondeur de submersion inférieure à 1 m sans vitesse significative.	Profondeur de submersion inférieure à 1 m sans vitesse significative.
Moyen	Profondeur comprise entre 1 et 2 m avec vitesse nulle à faible ou profondeur < 1 m avec vitesse significative.	Profondeur comprise entre 1 et 1,5 m sans vitesse significative ou inférieure à 1 m avec vitesse significative ou/et avec clapot significatif.
Fort	Profondeur supérieure à 2 m avec vitesse nulle à faible ou profondeur comprise entre 1 m et 2 m avec vitesse moyenne à forte.	Profondeur supérieure à 1,5 m sans vitesse significative ou entre 1 et 1,5 m avec vitesse significative et/ou avec clapot significatif.
Très fort	Profondeur supérieure à 2 m avec vitesse moyenne à forte.	Profondeur supérieure à 1,50 m avec vitesse significative.

Une vitesse significative est une vitesse > à 0,25 m/s à partir de laquelle un adulte se déplace avec difficulté dans 1 m d'eau.

♦ Territoire concerné par l'inondation :

26,90 % du territoire communal d'Angers, dont l'île Saint Aubin, les quartiers Saint Serge, Thiers-Boisnet, la Doutré, la Baumette, le Front de Maine et l'ensemble des prairies bordant la Maine.

■ RISQUE SISMIQUE

L'ensemble du territoire de la commune d'Angers est situé en zone de sismicité faible, sur la carte délimitant ces risques sur le territoire national, en application du décret ministériel du 22 octobre 2010.

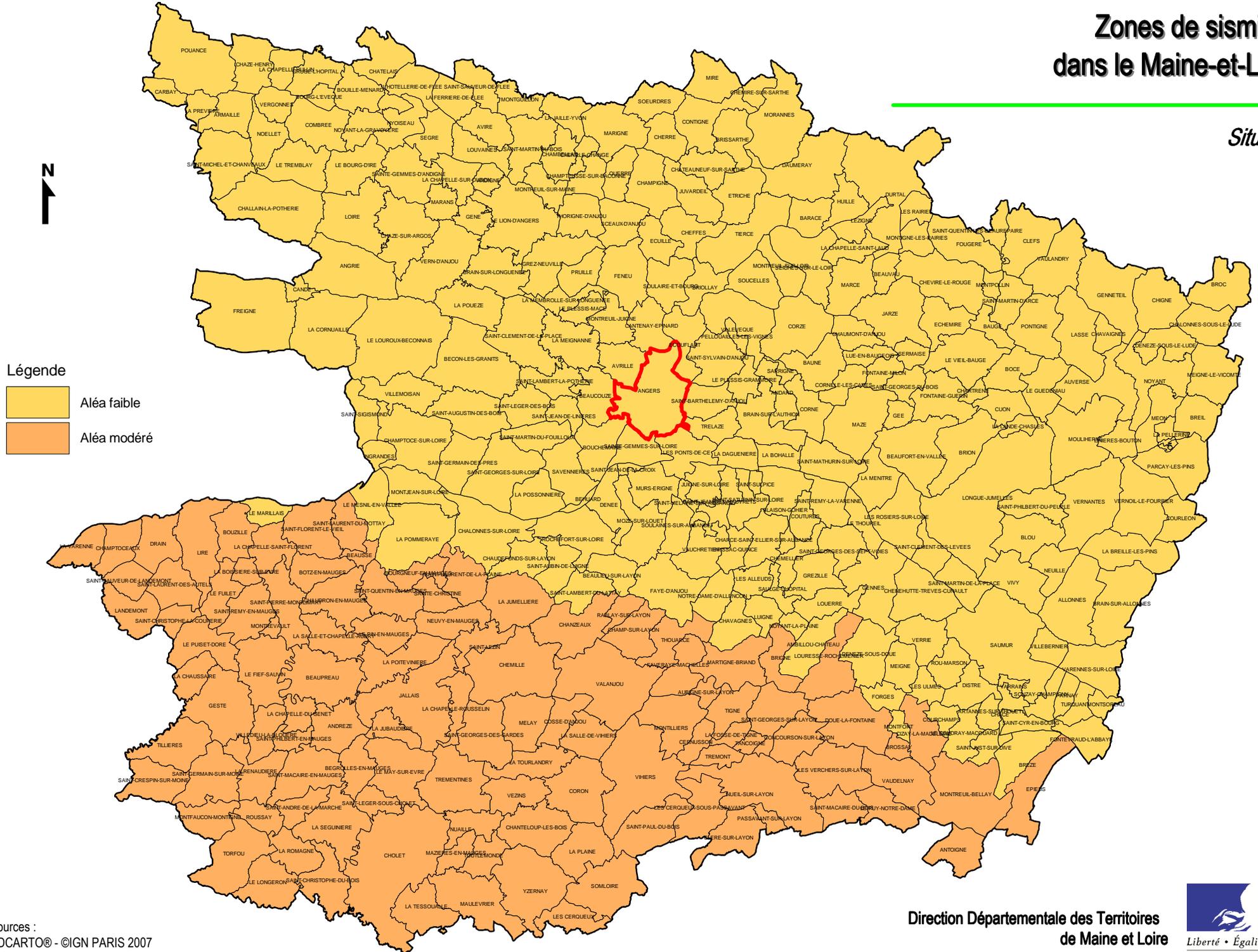
Son application, à compter du 1^{er} mai 2011, n'entraîne pas d'obligation sur l'usage des sols.

En revanche, des règles de construction sont obligatoires en fonction des probabilités d'atteinte aux personnes et aux équipements indispensables aux secours et aux communications.

Les obligations s'appliquent aux nouvelles constructions et aux travaux de remplacement ou d'ajout des éléments non structuraux (balcons ou extensions par exemple).

Zones de sismicité dans le Maine-et-Loire

Situation



Légende

- Aléa faible
- Aléa modéré

LISTE DES DOCUMENTS DE REFERENCE A CONSULTER

Un plan de prévention des risques inondations intitulé Val du Louet Confluence de la Maine et de la Loire a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 décembre 2002, ainsi qu'un plan de prévention des risques inondations intitulé Confluence de la Maine approuvé le 16 octobre 2009 et portant sur les zones inondables en amont du Pont de la Basse Chaine.

Chacun de ces dossiers comprend:

- Un rapport de présentation qui expose la problématique inondation, décrit le phénomène, présente les dispositions réglementaires et justifie leur bien fondé.
- Des extraits cartographiques des zonages réglementaires présentant également les intensités d'aléas.
- Un règlement précisant les prescriptions d'urbanisme et de construction à prendre en compte.

Ces dossiers sont consultables en Mairie, en Préfecture, en Sous-Préfecture et à la Direction Départementale des Territoires de Maine-et-Loire.

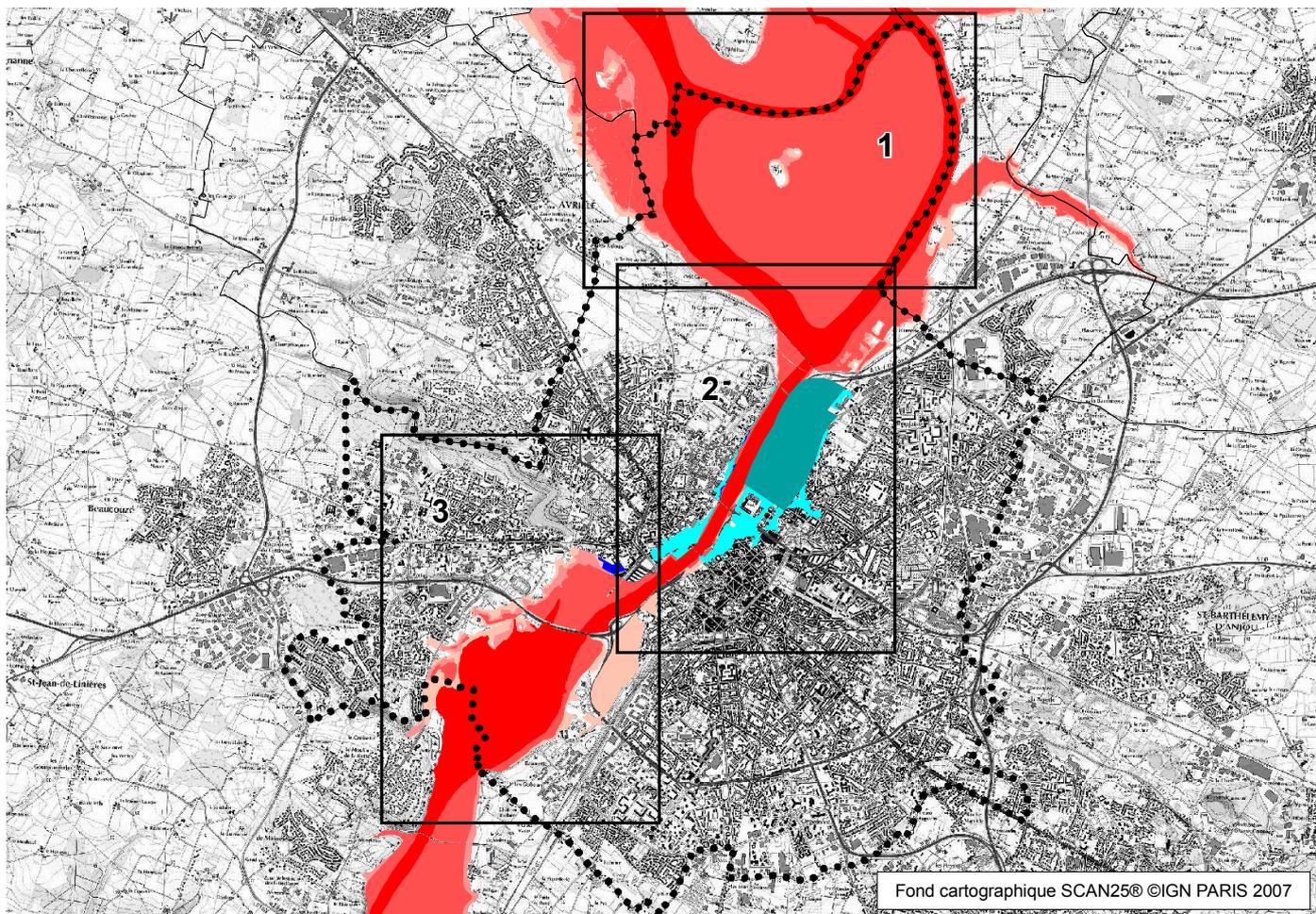
Cartographie délimitant le zonage sismique du département du Maine-et-Loire, en application du décret ministériel du 22 octobre 2010.

**LISTE DES ARRETES PORTANT RECONNAISSANCE DE L'ETAT DE
CATASTROPHES NATURELLES OU TECHNOLOGIQUES**

Commune d'ANGERS

Commune	Risque	Date début	Date fin	Date arrêté	Date JO
Angers	Inondations et coulées de boue	08/12/82	31/12/82	11/01/83	13/01/83
Angers	Inondations et coulées de boue	11/04/83	16/04/83	16/05/83	18/05/83
Angers	Inondations et coulées de boue	15/01/88	20/02/88	07/04/88	21/04/88
Angers	Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/89	31/12/91	16/10/92	17/10/92
Angers	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/92	30/11/96	19/09/97	11/10/97
Angers	Inondations et coulées de boue	21/12/93	15/01/94	30/06/94	09/07/94
Angers	Inondations et coulées de boue	24/07/94	24/07/94	12/01/95	31/01/95
Angers	Inondations et coulées de boue	24/07/94	24/07/94	15/11/94	24/11/94
Angers	Inondations et coulées de boue	17/01/95	31/01/95	06/02/95	08/02/95
Angers	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/12/96	31/08/98	19/11/98	11/12/98
Angers	Inondations et coulées de boue	10/08/97	10/08/97	12/03/98	28/03/98
Angers	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99
Angers	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/03	30/09/03	22/11/05	13/12/05
Angers	Inondations et coulées de boue	15/07/03	16/07/03	03/10/03	19/10/03

EXTRAITS CARTOGRAPHIQUES PPRI Commune d'ANGERS



LEGENDE

Zone rouge (R) zone non urbanisée ou peu aménagée

-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort
-  Aléa très fort

Zone Bleue (B) secteur inondable urbanisé

-  Aléa faible
-  Aléa moyen

Zone particulière

-  Quartier St Serge concerné par un projet de rénovation urbaine

BAIL COMMERCIAL

*de locaux d'habitation meublés dans une résidence avec services
soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce*

RESIDENCE GREEN CAMPUS

CAP'ETUDES BELLE BEILLE 2

18, 20 Boulevard Victor Beaussier

49 000 ANGERS

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence Green Campus située à ANGERS (49) est destinée à faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

TITRE 1

CONDITIONS PARTICULIERES

NOM ET ADRESSE DU BAILLEUR:

☒ Monsieur _____ Prénoms _____

Né le _____ à _____

Profession _____

ET / OU

☒ Madame _____ Prénoms _____

Nom de Jeune fille _____ Née le _____ à _____

Profession _____

Adresse _____

Téléphone _____

Situation de famille : _____ à : _____ le : _____

Régime matrimonial _____

Ci-après dénommé « le BAILLEUR »

NOM ET ADRESSE DU PRENEUR:

Société CAP'ETUDES BELLE BEILLE 2, S.A.R.L au capital de 8.000 euros, dont le siège social est situé 21, Rue Jean Bertin, CS 80606 26 006 VALENCE, en cours d'immatriculation au R.C.S. de ROMANS représentée par Monsieur Renaud MATTERA en sa qualité de Gérant

ci-après dénommé « le PRENEUR »

EN PRESENCE DE :

Société L.V.H INVESTISSEMENTS S.A.R.L

au capital de 685.000 euros, dont le siège social est situé au 21, Rue Jean Bertin, CS 80606 26 006 VALENCE, immatriculée au R.C.S. de ROMANS sous le numéro 489 193 292, représentée par Monsieur Renaud MATTERA en sa qualité de Gérant

ci-après dénommé « le GARANT »

REFERENCES DE L'IMMEUBLE LOUE :

RESIDENCE CAP ETUDES BELLE BEILLE 2

Située 18-20 Boulevard Victor Beaussier à ANGERS (49), terrain cadastré IR 37 et IR 38

LOGEMENT		
TYPOLOGIE	N° DE LOT	SURFACE

ci-après dénommé « BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS »

MONTANT ANNUEL DU LOYER:

Montant annuel du loyer HT.....€.

DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL :

Au plus tard 28 jours après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux par le Promoteur et dans les conditions fixées à l'article 2 des conditions générales.

REVISION DU PRIX DU LOYER :

Valeur initiale de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) et dans les conditions définies à l'article 6 des conditions générales.

Fait à _____ le _____
LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

TITRE 2

CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** désignés ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES »

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Suivant acte reçu ce jour et avant les présentes par **Maître Yann POUNEAU**, Notaire à **ANGERS**, le **BAILLEUR** a acquis de la SCCV BEAUSSIER, en l'état futur d'achèvement, un (des) appartement(s) dans le programme dénommé GREEN CAMPUS - CAP'ETUDES BELLE BEILLE 2, un immeuble à destination de résidence de services à destination des étudiants, et constituant le(s) lot(s) n°

Le Vendeur s'est obligé à achever l'immeuble et à livrer le logement au plus tard le 1^{er} juillet 2015.

De son côté, le **PRENEUR** a conçu le projet d'exploiter ladite résidence en assurant un certain nombre de prestations de type résidence étudiants, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

A cet effet, le **PRENEUR** doit prendre à bail commercial chacun des appartements de ladite résidence, après leur vente, puis les sous-louer aux futurs clients.

Le **PRENEUR** versant ainsi un loyer au **BAILLEUR** quel que soit le taux d'occupation réel du local, et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du **BAILLEUR**, telles que les prestations de résidence étudiante ci-après décrites.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 - BAIL - DESIGNATION

Le **BAILLEUR** donne à bail commercial au **PRENEUR** qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce et à celles non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, tel que modifié, les **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** ci-avant désignés dont il est propriétaire ainsi que la quote-part de parties communes et d'équipements collectifs attachée auxdits locaux ou dont la jouissance est conférée de par le fait.

Le **BAILLEUR** déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le **PRENEUR** la jouissance de la totalité des **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS**, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le **BAILLEUR** consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans leurs parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du **PRENEUR**.

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.

Le **PRENEUR** bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux -soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes- et pour la totalité des activités qui y seront exercées.

ARTICLE 2 - DUREE ET PRISE D'EFFET

Le bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans fermes à compter de sa prise d'effet définie aux conditions particulières.

Le **PRENEUR** renonce à sa faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

En cas de logement en VEFA, la prise d'effet du bail devra intervenir dans tous les cas, dans les 28 jours qui suivent l'achèvement de l'immeuble. Dans le cas où le logement serait acquis achevé, la prise d'effet du bail interviendra dans les 28 jours de l'acte d'acquisition.

Le bail se poursuivra ensuite par tacite reconduction sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties, par acte extra-judiciaire, au moins un an avant la date d'échéance contractuelle.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Les **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** loués sont situés dans une résidence « services » pour étudiants.

Il est précisé que le **PRENEUR** entend proposer de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence Service dans laquelle sont situés les locaux faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires de cette même résidence qu'il a déjà loué ou qu'il va prendre en location, des prestations comportant, en sus de l'hébergement, les services suivants :

- Réception de la clientèle,
- Fourniture du petit déjeuner,
- Entretien et nettoyage des logements,
- Fourniture d'un kit linge,

Cette activité d'exploitation de Résidence Service est soumise à la TVA conformément aux dispositions de l'article 261 D 4-b) du code général des Impôts ainsi qu'aux précisions apportées par l'instruction administrative DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003.

Le **PRENEUR** s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail.

S'agissant d'une résidence avec services pour étudiants, le **PRENEUR** s'engage par ailleurs à respecter l'occupation par des étudiants dans les conditions fixées par l'instruction 5 B-2-10 du 29/12/2009.

ARTICLE 4 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le **PRENEUR** à bail de biens immobiliers situés dans les 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, est informé par le **BAILLEUR** de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'Arrêté Préfectoral N° 11.021 de Monsieur le Préfet de Maine et Loire (49) en date du 1^{er} mars 2011 que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** objets du présent bail commercial sont situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles et technologiques ou dans une zone de sismicité.

En conséquence, il a été établi en date du 02/07/2013 l'état des risques naturels et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code.

Les **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** objet du présent bail sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé par le **BAILLEUR** de la situation des **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** objet du présent bail au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Une copie de l'état des risques naturels et technologiques accompagnée de sa documentation est demeurée ci-annexée aux présentes.

Le **BAILLEUR** déclare en outre que :

- depuis qu'il est propriétaire des **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** objets du présent bail, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** .

ARTICLE 5 - CONDITIONS

Le présent bail est accepté aux conditions suivantes :

Le PRENEUR s'oblige :

5.1. A prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance étant précisé que ceux-ci sont à l'état neuf et meublés.

Compte tenu de l'existence du présent bail, il est ici convenu que le **PRENEUR** pourra prendre livraison des locaux privatifs et se voir remettre les clefs du logement du **BAILLEUR** si le **BAILLEUR** lui en donne mandat exprès. Dans ce cas, le **BAILLEUR** versera des honoraires au **PRENEUR** à hauteur de 100 € HT par lot réceptionné pour son compte

Le **PRENEUR** bénéficiera en outre de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de cette résidence, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'ensemble immobilier et à sa destination spécifique.

5.2. A faire assurer et maintenir assurés l'immeuble, le mobilier et les éléments d'équipement, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux ainsi que les risques locatifs, les pertes d'exploitation et les recours des tiers, d'en payer régulièrement les primes et de justifier le tout à la première réquisition du **BAILLEUR**. Jusqu'à la mise en place de l'assurance de l'immeuble par la copropriété, le **PRENEUR** agira tant pour le compte du **BAILLEUR** que pour son propre compte.

- 5.3. A ne faire, dans les lieux loués, aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu au préalable l'accord écrit du **BAILLEUR**.
- 5.4. A entretenir les lieux loués et le mobilier en bon état de réparations locatives ou de menu entretien (remplacement des meubles meublant les lieux loués si nécessaire), et ce, pendant toute la durée du bail et à effectuer pendant le cours du bail l'ensemble des travaux et réparations locatifs visés au décret N°87-712 du 26 août 1987 et à acquitter l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables » définies en annexe au décret N°87-713 du même jour, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement, toutes dépenses, nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives de l'immeuble (eau, électricité...).
- Le **BAILLEUR** conservera à sa charge les impôts, charges et taxes mis à la charge des propriétaires, les charges de copropriété dites non récupérables listées à l'article 5-9. Il est précisé ici que les réparations incombant au **PRENEUR** seront directement commandées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées par le **BAILLEUR** ou l'assemblée générale de la copropriété.
- 5.5. A laisser les lieux, en fin de location, dans un état d'usure normale avec toutes les améliorations et embellissements que le **PRENEUR** aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au **BAILLEUR**. Au terme du présent bail, le **BAILLEUR** ne pourra réclamer au **PRENEUR** la remise en état neuf d'origine.
- 5.6. A informer par écrit le **BAILLEUR** de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au **BAILLEUR**.
- 5.7. A dispenser les prestations énoncées par l'article 261 D4° b du C.G.I., prestations comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : la fourniture du petit déjeuner, l'entretien et le nettoyage des logements, la fourniture d'un kit linge, la réception de la clientèle, et la distribution de courrier. Etant ici précisé que l'absence de consommation desdits services par les occupants de la Résidence ne pourra être considérée comme une absence de fourniture des services concernés.

de son côté, le BAILLEUR:

- 5.8. Autorise le **PRENEUR** à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci-dessus à l'article 3 et à céder son bail librement à toute société de son choix offrant des garanties de solvabilité et d'honorabilité. A cet effet, l'Exploitant restera garant et solidaire de son cessionnaire du paiement des loyers pendant 2 années suivant la cession du bail. Passé ce délai de deux ans, le **PRENEUR** et le **GARANT** ne pourront pas être recherchés en cas de défaillance du cessionnaire.

A peine de caducité de l'engagement du **PRENEUR** ayant cédé son droit au bail, le **BAILLEUR** s'oblige à l'informer, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout défaut de paiement de loyer à son échéance dans les 15 jours de ce défaut de paiement. Le **BAILLEUR** s'engage aussi, sous même sanction, à délivrer au **PRENEUR** défaillant commandement de payer visant la clause résolutoire dans le délai de trente jours suivant le défaut de paiement et à en rapporter la preuve au **PRENEUR** cédant. Les délais de paiement accordés au **PRENEUR** défaillant par le **BAILLEUR** ou par toute décision de justice seront opposables au **PRENEUR**-cédant qui ne pourra pas être actionné dans ce délai.. La créance du **BAILLEUR** sur le **PRENEUR**-

cédant ne portera que sur le loyer en principal à l'exclusion de tous accessoires, pénalités et intérêts.

5.9. Le **BAILLEUR** autorise le **PRENEUR** à sous-louer meublés et avec services les locaux, objet du présent bail.

Il l'autorise également à installer toute enseigne extérieure indiquant son activité commerciale, sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires.

De convention expresse et par dérogation aux dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce, le **PRENEUR** est dispensé d'appeler le **BAILLEUR** à concourir aux actes de sous-locations.

5.10. Supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables » notamment l'assurance des parties communes de la résidence, honoraires du syndic, frais administratifs de la copropriété. Le **BAILLEUR** conservera à sa charge les dépenses de remise en état des logements et notamment celles relatives aux radiateurs et au chauffage. Le réfrigérateur étant quant à lui à charge du **PRENEUR**.

Pendant la durée des garanties biennales et décennales, le **BAILLEUR** subroge formellement le **PRENEUR** dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu l'assurance "Dommages Ouvrages" à l'exception des procédures judiciaires qu'il s'avérerait nécessaire d'engager, lesquelles resteront à la charge et sous la responsabilité du **BAILLEUR**. Dans le cas de prise en charge du sinistre par l'assureur dommage-ouvrage, les indemnités versées sont encaissées par le **PRENEUR** ou le syndic selon que le sinistre porte sur les parties privatives ou communes. Le **PRENEUR** ou le syndic aura la charge de faire exécuter les travaux. Les dits travaux seront décidés soit en accord avec le **BAILLEUR**, s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes. Il est précisé ici qu'en aucun cas des travaux d'entretien ou d'amélioration souhaités par le **BAILLEUR** ou par l'Assemblée Générale de la copropriété ne pourront être décidés sans l'accord exprès du **PRENEUR**, le non-respect de cette clause pouvant entraîner, si bon semble au **PRENEUR**, la résiliation du présent bail, le **BAILLEUR** devant alors en supporter toutes les conséquences.

5.11. Supportera les travaux définis à l'article 606 du Code civil ainsi que les dépenses suivantes :

- Réfection des halls, montées et coursives d'escaliers,
- Remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation,
- Remplacement des clôtures,
- Réfection des sols des parties communes et de tous éléments communs,
- Réparation des installations et équipements collectifs : VMC, voirie et réseaux, etc.
- Travaux de mise en conformité et de mise aux normes des lieux loués et des installations collectives qui seraient imposés par l'entrée en vigueur et/ou la mise en application d'une réglementation postérieures à la date d'effet du bail, des travaux de remise en état pour vétusté des lieux loués et de remplacement du mobilier vétuste.

5.12. S'acquittera des taxes foncières hors taxe ordures ménagères et d'une façon générale des impôts auxquels les propriétaires sont ordinairement tenus,

5.13. Transférera, en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du présent bail. Il reversera toutes sommes qui seraient dues au Trésor Public par suite du non-respect des obligations prises dans l'acte d'acquisition.

5.14. Autorise le **PRENEUR** à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

- 5.15. S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objet du présent bail.
- 5.16. S'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au **PRENEUR** toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.
- 5.17. Donne son accord au **PRENEUR** pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement qu'il met gratuitement à la disposition du **PRENEUR** pendant la durée du bail.
- 5.18. Prend en charge la fourniture et la mise en place de l'ameublement des locaux qu'il loue au **PRENEUR** avec le mobilier agréé par ce dernier.

ARTICLE 6 - LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES ». Ce loyer est assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du C.G.I., le **BAILLEUR** renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F de ce même code. Il importe que le **BAILLEUR** exerce cette option par l'envoi d'une lettre recommandée à la recette des impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra par ailleurs assumer toutes les obligations relatives aux assujétiés à la TVA et, plus particulièrement, la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code général des Impôts.

En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seraient modifiés en conséquence.

Pour la première période, le loyer sera calculé *pro rata temporis* entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours.

Le paiement du loyer, s'effectuera en numéraire trimestriellement, à terme échu, le 15 du mois suivant la fin de du trimestre civil.

Il est convenu entre les parties que le **PRENEUR** bénéficiera d'une franchise de loyer applicable du jour de la date d'effet du bail prévue le 28 juillet 2015 (soit 28 jours après la date d'achèvement), et jusqu'au 30 septembre 2015.

Le loyer est indexé sur l'indice de référence des loyers (IRL), publié trimestriellement par l'INSEE. Il sera automatiquement révisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, dans le même sens et la même proportion que la variation dudit indice constatée par rapport à l'année précédente (revalorisation plafonnée à un maximum de 1,5% par an).

L'indice de référence à la prise d'effet du bail est le dernier indice publié, soit celui du deuxième trimestre 2015.

C'est donc la variation constatée d'une année sur l'autre de l'indice de ce même trimestre qui sera retenu pour le calcul de l'indexation du loyer.

ARTICLE 7 - MANDAT DE GESTION ADMINISTRATIVE

Dans le cadre du présent bail commercial, LE **PRENEUR** supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscales du **BAILLEUR**) du ou des **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** pris à bail. Il s'assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, des relations avec le syndic de copropriété, de la vérification des polices d'assurances souscrites par le syndic, du suivi des sinistres

après de l'assurance dommage-ouvrage. Le **BAILLEUR** donne donc expressément mandat au **PRENEUR** à ces fins, le coût de cette gestion administrative sera de 100 euros HT par lot et par an, le montant correspondant sera déduit du loyer versé par le **PRENEUR** au titre du 4^{ème} trimestre de chaque année, révisable dans les conditions du loyer prévu à l'article 6 ci-dessus.

ARTICLE 8 - TROUBLE DE JOUISSANCE

Dans le cas où, après la date de prise d'effet du bail, le **PRENEUR** se verrait privé de la jouissance effective et normale des lieux loués pour une raison ne relevant pas de son fait (faits ou fautes du **BAILLEUR**, désordres de nature biennale ou décennale, circonstances exceptionnelles et graves etc.), le paiement du loyer serait suspendu jusqu'à expiration du mois pendant lequel le trouble de jouissance aura pris fin, le **PRENEUR** devant justifier au préalable de son préjudice.

ARTICLE 9 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou d'inexécution d'une seule clause du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le **BAILLEUR** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au **BAILLEUR**, à charge pour ce dernier de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les quinze jours d'effet de cette dernière.

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail par le **BAILLEUR** et un mois après sommation d'exécuter contenant déclaration par le **PRENEUR** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, à charge pour le **PRENEUR** de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les 15 jours d'effet de cette dernière.

ARTICLE 10 - GARANTIE

Il est expressément convenu entre les parties que, dans l'hypothèse où le **PRENEUR** viendrait à ne plus pouvoir assurer les obligations qui lui incombent en application du présent bail, ou à disparaître pour une quelconque raison, et ce, avant l'expiration du présent bail, la Société LVH INVESTISSEMENTS, se substituera automatiquement à ce dernier afin de prendre en charge toutes les obligations incombant au **PRENEUR** pendant une durée de 2 ans à compter de la déchéance du **BAILLEUR**.

ARTICLE 11 - LITIGES

Toute contestation qui pourrait survenir à propos de l'existence, de l'exécution ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le bien loué (ANGERS).

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le **PRENEUR** fait élection de domicile en son siège social et le **BAILLEUR** à son adresse principale.

ARTICLE 13 - FRAIS

Les frais éventuels relatifs au présents bail sont à la charge du **BAILLEUR**.

ARTICLE 14 - CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de l'acquisition par le **BAILLEUR** des locaux objet du présent bail. Dans le cas où cette acquisition ne serait pas réalisée, il deviendrait caduc de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

Le **BAILLEUR**

Le **PRENEUR**



KIT FISCAL

LMNP

(Personnes Physiques)

Le bien que vous venez d'acquérir en VEFA vous confère la statut de Loueur en Meublé Non Professionnel.

Afin que la société LUGO GESTION IMMOBILIERE puisse mener à bien toutes les formalités et déclarations obligatoires relatives à cette activité, nous vous demandons de remplir toutes les parties grisées des documents suivants :

PRESENTATION DU KIT FISCAL :

1- FICHE DE TRANSMISSION

2- QUESTIONNAIRE CLIENT LMNP

Merci de remplir tous les champs grisés pour le bon suivi de votre dossier, sa prise en compte par le service des impôts et pour éviter une double immatriculation

3- MANDAT DE GESTION FISCALE

Pour l'établissement des déclarations fiscales B.I.C/T.V.A obligatoires relative à l'activité de LMNP

4- RENONCIATION A LA FRANCHISE DE BASE ET MANDAT A L.G.I

Pour nous permettre de demander le remboursement de crédit de TVA pour votre compte.

5- COURRIER AU CENTRE DES IMPOTS

6- OPTION FISCALE B.I.C ET T.V.A

Ce document est indispensable pour l'assujettissement de votre activité LMNP à la T.V.A

FICHE DE TRANSMISSION DE DOSSIER

ACTIVITE : LOCATION MEUBLEE (BIC/TVA)

LMNP

Personnes Physiques

Nom :

Prénom :

Date d'achat :

PROGRAMME :

Lot n° :

Date d'achèvement des Travaux :(indiquer la date d'achèvement prévisionnelle ou joindre l'attestation d'achèvement des travaux)

PRIX D'ACQUISITION : Euros H.T (hors mobilier)

VALEUR DU TERRAIN : Euros H.T

T.V.A ACQUITTEE : Euros

FRAIS DE NOTAIRES : Euros H.T

J'opte pour la réduction d'impôt BOUVARD sur 9 ans, sur le prix de revient de l'immobilier (plafonné à 270 000€) et renonce à l'amortissement de ce prix de revient : OUI NON

ATTENTION, nous donner le prix et la valeur de chaque bien (utiliser plusieurs fiches de renseignements si nécessaire, par bien)

Désignation des documents à nous adresser impérativement :

- Fiche de transmission
- Questionnaire LMNP
- Mandat de Gestion Fiscale
- Renonciation à la franchise de base
- Courrier au centre des impôts
- Option fiscale B.I.C et T.V.A
- R.I.B
- Attestation d'achat
- Facture de mobilier
- Divers / Exemple : facture d'honoraires payés à l'origine ou frais de commercialisation
- Bail commercial signé des deux parties

Renseignements Complémentaires :

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

QUESTIONNAIRE LMNP B.I.C/T.V.A

PROGRAMME :

NOM :

PRENOM :

ADRESSE :

E.MAIL :

TELEPHONE :

QUESTIONS	REponses
<p>Quelle est votre activité principale ?</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'exercez-vous en qualité de salarié(e) ? <p>Si vous êtes non salarié, votre activité relève de quel régime ?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bénéfice industriel et commercial (BIC) • Bénéfice non commercial (BNC) • Auprès de quel Service des Impôts ? • N° SIRET si déjà inscrit : <p><u>Possédez-vous d'autres locations meublées en France ?</u></p> <p>EN CAS DE REPONSE POSITIVE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lieu et désignation • Avez-vous déjà déposé des déclarations (BIC et TVA) ? • Veillez nous indiquer le montant des loyers annuels (joindre la copie de la dernière déclaration de TVA) • Auprès de quel service des impôts ? • Sous quel régime fiscal ? • Nous préciser le n° SIRET attribué à cette activité • Nous préciser le nom et l'adresse du Cabinet ou Société chargé d'établir vos déclarations fiscales ou bilan : 	<p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p><input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p><input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> REEL SIMPLIFIE <input type="checkbox"/> REEL NORMAL</p> <p>.....</p> <p>Nom Du Cabinet :</p> <p>Adresse :</p> <p>.....</p> <p>Téléphone :</p> <p>Email :</p>

A.....Le

Signature (de chaque acquéreur ou indivisaire)

MANDAT DE GESTION FISCALE

MISSION :

- Constitution du dossier permanent client
- Déclaration de début d'activité au SIE compétent
- Options fiscales (TVA - BIC)
- Etablissement de la demande de remboursement du crédit de T.V.A
- Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2031 et suivants) en partenariat avec le cabinet IN EXTENSO
- Réalisation des déclarations de T.V.A

HONORAIRES année 2013 :

BASE H.T 2013	150.00 €
Débours forfaitaires H.T	15.00 €
TVA 19.6 %	32.34 €
Total T.T.C	197.34 €

Si vous êtes propriétaire de plusieurs appartements dans le même immeuble, le forfait annuel sera majoré de 20.00 € HT par appartement supplémentaire

Clause de reconduction :

Le mandat de gestion fiscale est soumis à tacite reconduction chaque année.

Il pourra être dénoncé par chacune des parties au plus tard le 15 décembre par lettre recommandée avec avis de réception.

A, Le

Signature :

NOM		PRENOM	
Adresse			
Tel Personnel		Tel Professionnel	
Tel Portable		Fax	
E.mail			

OPTIONS FISCALES B.I.C ET T.V.A

IDENTIFICATION

ADRESSE PERSONNELLE

- Nom
- Prénom
- Indivision
- Adresse
- Pays de résidence principale

.....

.....

.....

.....

.....

ADRESSE RESIDENCE

- Nom de la Résidence
- Adresse de la Résidence

- Appartement n°
- Lot(s)

.....

.....

.....

.....

.....

CARACTERISTIQUES

- Options en matière de T.V.A

J'opte pour le régime de réel simplifié

Je renonce à la franchise de base en application de l'article 293 F du CGI

- Option en matière de B.I.C

J'opte pour le régime simplifié en matière de B.I.C

Date :

Signature :

CENTRE DES IMPOTS
DE

Le,

Nom :

Adresse :

Programme Immobilier :

LOT(S) VENDU(S) :

Parking(s) :

	SIGNATURES
<p>1- RENONCIATION A LA FRANCHISE DE BASE Je renonce à la franchise de base de l'article 293F du code général des Impôts.</p>	
<p>2- MANDAT Je déclare par la présente constituer pour mandataire la société « LUGO GESTION IMMOBILIERE » dont le siège est à Valence, 21 rue Jean Bertin cs 80606 26006 Valence cedex, à laquelle je donne pouvoir à l'effet :</p> <p>a) d'établir et signer en mon nom et de disposer toutes les déclarations fiscales et notamment faire la déclaration d'immatriculation (imprimé PO) b) de recevoir et répondre à toutes les demandes de l'administration fiscale s'y rapportant et d'effectuer les démarches contentieuses ou gracieuses y afférentes.</p>	
<p><i>« Bon pour acceptation de mandat pour la présente location »</i></p>	

NOM :
Adresse :

CENTRE DES IMPOTS

Le,

Madame, Monsieur,

Vous voudrez bien noter que l'ensemble du courrier relatif à mon investissement dans la résidence CAP'ETUDES BELLE BEILLE 2 à Angers devra être envoyé à l'adresse suivante :

LUGO GESTION IMMOBILIERE
21 rue Jean Bertin
CS 80606
26006 Valence cedex

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Pour le client

Fiche D'Etat Civil

	Acquéreur 1	Acquéreur 2
Titre (Mr, Mme, Mlle...)		
Nom		
Prénoms (Soulignez le prénom usuel)		
Adresse :		
Nationalité ⁽¹⁾		
Date de Naissance		
Lieu de Naissance		
Nom usuel du père		
Nom de jeune fille de la mère		
Profession		
Tel Domicile		
Tel Bureau		
Tel Portable		
Email		
Situation de Famille	Célibataire Marié(e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le ⁽²⁾ : Pacs depuis le :	Célibataire Marié (e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le ⁽²⁾ : Pacs depuis le :

Mariage et régime Matrimonial :

Date et lieu de mariage :
 Date de votre contrat de mariage ⁽²⁾ : Ville.....
 Nom du notaire rédacteur :
 Régime adopté :

Modification du régime Matrimonial :

Date de l'acte :
 Nom du notaire rédacteur : Ville.....
 Nouveau régime adopté :
 Homologation ⁽²⁾ par le tribunal de:

Acquéreur(s)

En cas d'achat en société :
 Nom de la Société : Forme :
 Existence : Statuts faits ⁽²⁾ - A faire

Réalisation de la vente :

Déplacement chez le notaire du programme : OUI / NON -
 Procuration : OUI / NON -

(1) Pour les nationalités étrangères, merci de fournir une copie de la carte de séjour ou de résident

(2) Merci de fournir une copie du (des) documents

Pour les successions ou donations, merci de préciser au verso les noms, les prénoms, les dates et lieu de naissance de vos enfants (adresse éventuellement)