



Contrat Préliminaire

Dispositif LMNP Censi Bouvard

Contrat non packagé
Lucien JONAS



LE RÉSERVATAIRE

Nom
Nom de jeune fille
Prénoms
Date de naissance
Lieu de naissance
Adresse
.....
Code Postal Ville
Profession
Employeur
Tél. dom. Tél. bureau
Tél. port. Fax
e-mail @
☐ Célibataire ☐ Marié(e) ☐ Contrat de Mariage
☐ Divorcé(e) ☐ Séparé(e) ☐ PACS ☐ Veuf(ve)
Si marié(e), date et lieu du mariage
.....
Si divorcé(e), date et lieu du jugement
.....

CONJOINT OU CO-RÉSERVATAIRE

Nom
Nom de jeune fille
Prénoms
Date de naissance
Lieu de naissance
Adresse
.....
Code Postal Ville
Profession
Employeur
Tél. dom. Tél. bureau
Tél. port. Fax
e-mail @
☐ Célibataire ☐ Marié(e) ☐ Contrat de Mariage
☐ Divorcé(e) ☐ Séparé(e) ☐ PACS ☐ Veuf(ve)
Si marié(e), date et lieu du mariage
.....
Si divorcé(e), date et lieu du jugement
.....

CI-APRES DENOMME(S) LE(S) RESERVATAIRE(S),
le Réservataire ayant la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix

Cadre réservé au Promoteur

et au capital de immatriculée sous le n° RCS Montpellier représentée
par la Société Océanis Promotion, Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 d'euros, ayant son siège social à Montpellier
(34 070), 125 rue Gilles Martinet, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro
....., représentée par en qualité de
.....

CI-APRÈS DÉNOMMÉ, LE RÉSERVANT

Art. 1 – Objet – Désignation – Affectation

Le Réservant confère au Réservataire qui accepte, la faculté d'acquérir dans le cadre juridique d'une vente en l'état futur d'achèvement,
le bien ci-après désigné, conforme au plan et à la notice descriptive sommaire annexés au présent contrat :

Programme: **LUCIEN JONAS**..... N° lot Ville : **Aulnoy les Valenciennes**..... Dép : **59**

Étage Type Nbre de pièces principales Surface habitable approx m² Stationnement

Notaire du programme: **Maître PUJOL**..... Notaire à **.NICE, 27 rue Rossini**.....

réalisera l'acte de vente du bien désigné ainsi que l'acte de prêt s'il y a lieu. La vente pourra être conclue dans les 12 mois à compter
de la réception de la notification des présentes au réservataire.

Art. 2 – Prix et modalités de paiement

Le prix de vente est consenti et accepté pour un montant ferme et définitif de (en chiffres)€ TVA incluse
(en lettres)..... s'appliquant :

à l'appartement :€ TTC

soit un prix HT de :

et une TVA calculée au taux de 19,6% de :

au mobilier :€ TTC

soit un prix HT de :

et une TVA calculée au taux de 19,6% de :

Paraphe

Dans le cas où le taux de TVA viendrait à être modifié,
le prix de vente subirait l'incidence de cette modification

Le prix sera payé de la façon suivante :

	%	Cumul		%	Cumul
> Signature de l'acte authentique de vente	30%	30%	> Pose menuiseries intérieures et cloisons en cours	15%	85%
> Achèvement des fondations	5%	35%	> Mise hors d'air	5%	90%
> Élévation des murs	30%	65%	> Achèvement des travaux	5%	95%
> Mise hors d'eau	5%	70%	> Livraison	5%	100%

Conformément aux dispositions de l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix sera payable par tranches déterminées par l'état d'avancement des travaux. Le Réserveur procédera aux différents appels de fonds directement auprès de la banque du Réserveur, appels justifiés par un certificat de l'architecte de l'opération attestant de l'avancement des travaux. Seul le dernier appel de fonds correspondant au stade livraison sera débloqué sur accord express du Réserveur. Dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, les appels de fonds ne transiteraient pas par la banque, le Réserveur s'oblige à prendre toutes dispositions pour prévoir, par avance, les déblocages de fonds.

Art. 3 – Date prévisionnelle de livraison

Achèvement prévisionnel de l'immeuble au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3ème trimestre 2010

Art. 4 – Mode de financement

Le réservataire a l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sommaires figurent ci-dessous, il devra justifier au réservant du dépôt d'un dossier bancaire dans les 7 jours suivant la date de ce contrat (12 jours pour les DOM).

Apport personnel :
..... €
Montant du financement :
..... €

Art. 5 – Risques naturels et technologiques

Il est ci-annexé l'état des risques naturels et technologiques en date du

Le réservataire reconnaît avoir été informé par le réservant de la situation des biens acquis au regard des risques naturels et technologiques.

Art. 6 – Acte authentique

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.

Art. 7 - Conditions particulières relatives à la location et condition de remboursement de la TVA

Le réservataire s'engage concomitamment sous peine de nullité des présentes à signer un bail commercial d'une durée minimum de ans avec la société

Celle-ci devant offrir en plus de l'hébergement certaines prestations de services (petit déjeuner, nettoyage, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle...) telles que définies dans l'arrêté du 14 février 1986 modifié et plus particulièrement dans son annexe II.

Le réservataire s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à la société Axys 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 dépenses.

Le réservataire 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.

Annexes au présent contrat de réservation :

- ◆ Descriptif technique sommaire
- ◆ Descriptif mobilier
- ◆ Plan détaillé du lot
- ◆ Plan de masse
- ◆ Plan de prévention des risques
- ◆ Kit fiscal
- ◆ Notice d'information à l'attention des investisseurs en Résidence de Tourisme

Fait en deux exemplaires à :, le / /

Signature(s) précédée(s) de la mention «lu et approuvé»

Le réservant

Le(s) réservataire(s)

DISPOSITIONS LÉGALES

1-ARTICLES R 261-25 À R 261-33 – L 271-1 ET L 271-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

Article R261-25

Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble. La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue. Cette note technique doit être annexée au contrat.

Article R261-26

(Décret n° 85-828 du 28 juillet 1985, art. 2 Journal Officiel du 3 août 1985)

Le contrat doit également indiquer :

- le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles L. 261-11-1 et R. 261-15 ;
- la date à laquelle la vente pourra être conclue ;
- s'il y a lieu, les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

Article R261-27

Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31.

Article R261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R261-29

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 R261-30

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 R261-31

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :
• Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
• Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 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 ;
• Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;
• Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
• 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 p. 100. Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article R261-32

Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L. 261-9 sont celles qui auront été conclues après le 6 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code.

Article R261-33

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 261-21, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.

Article L271-1

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation.

Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Article L271-2

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

2- DÉMARCHAGE À DOMICILE EXTRAIT DU CODE DE LA CONSOMMATION

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'État 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. Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir. En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent aux souscriptions à domicile proposées par les associations et entreprises agréées par l'État ayant pour objet la fourniture de services mentionnés à l'article L. 129-1 du code du travail sous forme d'abonnement.

PARAPHE

FORMULAIRE DE RENONCIATION DÉTACHABLE

Courrier Recommandé avec Avis de Réception Objet : Exercice de la faculté de rétractation

Je, soussigné(e) :

Nom Prénoms

Adresse

.....

Réservataire dans le programme

Ville du lot

étage type

parking garage

À renvoyer à l'adresse du promoteur

Océanis Promotion
125, rue Gilles Martinet
34070 Montpellier

notifié à la Société **Océanis Promotion**
réservant ma volonté de me rétracter du contrat de réservation que j'ai
signé :
le à

Le à

SIGNATURE

Le réservataire peut se rétracter et annuler son engagement depuis la signature du présent contrat, jusqu'à l'expiration du délai de 7 jours décompté à partir du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception, par laquelle Océanis lui notifiera le présent contrat signé par son représentant légal. La renonciation doit être notifiée à Océanis par lettre recommandée avec accusé de réception, le cas échéant au moyen du formulaire de rétractation ci-dessus.

FICHE DE RENSEIGNEMENTS

Le réservataire est

	Monsieur	Madame, Mademoiselle*
NOM		
PRENOM		
PROFESSION		
ADRESSE		
CP et VILLE		
TELEPHONE DOMICILE		
TEL EPHONE MOBILE		
ADRESSE MAIL		
DATE DE NAISSANCE		
LIEU DE NAISSANCE		
NATIONALITE		
REVENUS DU FOYER IMPOSABLE (après abattement)		
NATURE DES REVENUS (SALAIRES, BIC, BNC ...)		

* nom de jeune fille pour Madame

Nombre d'enfants _____ Mineurs _____ Majeurs _____

REGIME MATRIMONIAL ADOPTE (s'il y a lieu) : _____

Date du contrat de mariage : _____

Nom et adresse du notaire : _____

Date de mariage : _____

Lieu du mariage : _____

En cas de divorce ou de séparation de corps : _____

Date du jugement _____

Tribunal de _____

REDACTION DU PROJET D'ACTE prévu au nom de

- ☐ Monsieur ☐ Madame
☐ Monsieur et Madame ☐ Mademoiselle
☐ Société*:
Siège Social :

Représentée par :
Agissant en qualité de :

*indiquer « en création » s'il s'agit d'une société créée pour l'acquisition

BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES

**(en application des articles L 145-1 et suivants du nouveau code du commerce et des textes
subséquents)**

ENTRE LES SOUSSIGNES

BAILLEUR

Nom/ Prénom :

Adresse :

.....

Etat civil ou RCS :

Gérant :

Lequel, soumis solidairement aux obligations lui incombant en vertu des présentes, sera ci-après
dénommé "**LE BAILLEUR**".

D'une part,

PRENEUR

La société dénommée **PARK & SUITES**, Société par actions simplifiées au capital de 5 000 000
Euros, dont le siège social est à Montpellier (34070), 125, rue Gilles Martinet, identifiée au SIREN sous
le numéro 479 987 869 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier.

Représentée par son Président Monsieur Patrice CAVALIER,

Ci-après dénommé "**LE PRENEUR**".

D'autre part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Le BAILLEUR a réservé les biens ci-après désignés faisant partie d'un ensemble immobilier dont
la destination est celle d'une résidence services, et pour lesquels il entend bénéficier des dispositions
de l'article 261.D.4° du Code Général des Impôts.

Le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots meublés de la résidence, après
leur vente, aux fins de les sous-louer aux futurs résidents.

Le PRENEUR versant ainsi les loyers 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 hôtelières ci-après décrites.

CECI EXPOSE, il est passé au bail commercial objet des présentes.

LE BAILLEUR donne à bail à usage commercial, dans le cadre des dispositions du statut des baux commerciaux, actuellement régi par les articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, aux conditions et pour la durée ci-après indiquée, au PRENEUR qui accepte, les locaux meublés dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « **Résidence Lucien Jonas** » sis Avenue G. Griolet et H. Matisse, sur la commune de AULNOY-LEZ-VALENCIENNES (59300) et ci-après désignés.

ARTICLE 1.- DESIGNATION DES BIENS LOUES

N° LOT	TYPE	ETAGE	SURFACE

Ainsi que le mobilier garnissant lesdits biens immobiliers.

Un inventaire, approuvé par les parties, des meubles meublants et du petit matériel d'exploitation faisant l'objet de la présente location est demeuré **annexé** au présent bail.

Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives et les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, ainsi que la nature des biens mobiliers qui les garnissent, et les prendre en l'état.

ARTICLE 2.- PRISE D'EFFET ET DURÉE DU BAIL

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au jour de la mise en exploitation de la résidence, prévisionnellement fixée au 1^{er} octobre 2010.

Si la signature de la vente intervient après la date de mise en exploitation de l'immeuble, la date de prise d'effet du bail sera fixée le jour de la régularisation de l'acte.

Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir à compter du jour de la prise d'effet.

Il est d'ores et déjà convenu qu'à l'expiration de la première période de neuf ans, le bail se renouvellera par tacite reconduction, moyennant un loyer de renouvellement qui correspondra à la valeur locative des locaux. Il est toutefois convenu que ledit loyer fera l'objet d'un plafonnement, le taux de variation du loyer ne pouvant excéder la variation intervenue depuis la fixation initiale du loyer expiré, de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Le PRENEUR déclare expressément renoncer à la faculté de résiliation triennale prévue par le deuxième alinéa de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953 modifié.

ARTICLE 3.- DESTINATION DES LIEUX

Il est ici précisé que le PRENEUR exercera dans les immeubles faisant l'objet du présent bail, une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier de résidence services. Cette activité consiste en la sous-location meublée des unités d'hébergement situées dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle comprenant :

- Service de restauration : la distribution de petits déjeuners et distributeurs automatiques
- Le nettoyage des locaux
- La fourniture de linge de maison
- L'accueil et la réception de la clientèle même non personnalisée

Le BAILLEUR déclare qu'il est déterminant, dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA et en conséquence, le PRENEUR s'engage auprès du BAILLEUR à offrir aux clients de la résidence trois des quatre services cités ci-dessus, dans les conditions prévues par l'article 261D 4 b et c du Code Général des Impôts ainsi que celles prévues par l'instruction DGI du 11 avril 1991 (BOI 3A.9.91) et l'instruction DGI du 30 avril 2003 (BOI 3A.2.03) permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le PRENEUR sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés, au titre des activités para-hôtelières.

Les modalités d'exploitation pourront connaître des modifications suivant l'évolution de la législation fiscale.

Le PRENEUR précise qu'il va se rendre locataire de l'intégralité des lots composant l'immeuble, en vue de prendre en charge l'exploitation de la résidence services sur la base de baux conclus avec les différents copropriétaires.

Le BAILLEUR autorise en tant que de besoin, le PRENEUR, à utiliser les parties communes de l'immeuble pour y mener son exploitation.

Le BAILLEUR ne sera ni associé, ni directement, ni indirectement, à l'activité ou aux résultats de l'activité exercée par le PRENEUR.

ARTICLE 4.- CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le PRENEUR s'oblige :

1- à prendre les lieux loués 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.

Un inventaire du mobilier devra être établi le jour de la prise en jouissance des locaux. Le mobilier devra nécessairement correspondre à la liste fixée par le preneur, le bailleur étant propriétaire des meubles.

2- à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété, s'il en existe.

3- à entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien pendant la durée du bail et à les rendre à sa sortie en bon état de réparations locatives et en état d'usure normale.

A entretenir en bon état le mobilier et le matériel servant aux biens loués, tels qu'ils sont décrits (liste jointe). Toutes les réparations d'entretien seront à sa charge.
Il prendra à sa charge la maintenance des biens mobiliers susvisés.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il est cependant convenu que le bailleur ne pourra en aucun cas réclamer au preneur la remise en état neuf d'origine, ni ne pourra demander le remplacement des biens mobiliers dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat.

Dans le cas de dégradations occasionnées dans les parties communes par un locataire, l'assurance de la copropriété souscrite par le syndicat des copropriétaires prendra à sa charge les dommages, à charge pour elle de se retourner contre l'auteur des dégâts.

4- à prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

5- la société preneuse pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations nécessaires. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais de la société preneuse et entretenue en parfait état.

6- à ne faire dans les locaux loués, aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit (sauf ceux imposés par les normes de sécurité et le changement de réglementation) sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

7- à contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux couvrant les biens immobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers. Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

8- à acquitter l'ensemble des charges de copropriété récupérables ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la Taxe d'enlèvement des Ordures Ménagères, et plus généralement, toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc. En ce qui concerne les charges de copropriété, il est toutefois précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du PRENEUR restera à la charge exclusive du BAILLEUR.

9- à établir un règlement intérieur de la résidence définissant les modalités d'usage et de fonctionnement de ces services, leurs tarifs et conditions.

De son côté, le BAILLEUR :

1- s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du PRENEUR.

2- conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs ainsi que les charges de copropriété non récupérables, celles relatives aux dépenses de remise en état des logements dont la vétusté serait due à une usure normale (le réfrigérateur, le convecteur et le chauffe-eau) et aux grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

3- conservera à sa charge la quote-part annuelle des charges d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués incombant habituellement aux propriétaires, tant pour les parties communes, que pour les parties privatives, fixée forfaitairement à 11 Euros HT/m² habitable. Ce forfait sera révisé annuellement proportionnellement à la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (indice de base : le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail).

4- autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce et à céder son bail librement, à charge cependant de rester garant et répondant solidairement avec son cessionnaire, ou les cessionnaires successifs, du paiement du loyer et de ses charges.

5- autorise le PRENEUR à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire.

6- le BAILLEUR subroge et en tant que de besoin, le PRENEUR dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que, par exemple, les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et l'autorise irrévocablement à mettre en jeu l'assurance "dommages-ouvrages". Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux. Lesdits 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, le bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé ci-après au sein des présentes.

7- conformément à la législation et suivant le Code de l'environnement (articles L125-5 et R125-23 à 27), le BAILLEUR supportera les frais de tous les diagnostics et notamment l'Etat des Risques Naturels et Technologiques, nécessaires à la location des ses biens.

8- donne expressément mandat au PRENEUR afin de le représenter lors des opérations de livraison de l'immeuble et lors de la signature du procès verbal de remise des clés.

Le BAILLEUR pourra accompagner le PRENEUR lors de ces opérations. Dans l'hypothèse où le BAILLEUR n'accompagne pas le PRENEUR, il renonce alors expressément à tout recours contre le PRENEUR relatifs aux procès verbaux établis.

CONDITION PARTICULIERE : RENOUVELLEMENT DU MOBILIER

Le PRENEUR tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de réparation locative et d'entretien.

Le BAILLEUR sera néanmoins tenu au remplacement du mobilier hors d'usage. A cet effet, il mandate expressément et irrévocablement le PRENEUR afin de procéder en son nom et pour son compte au renouvellement du mobilier donné en location au titre des présentes et qui figure sur la liste en annexe. Les factures des fournisseurs devront être impérativement libellées au nom du bailleur, le mobilier renouvelé lui appartenant. Ce renouvellement devra être effectué dans des conditions normales et selon les standards du mobilier à renouveler.

ARTICLE 5.- MONTANT DU LOYER ANNUEL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer assujéti à la TVA (au taux actuellement en vigueur).

5.1.- ELEMENTS DU LOYER

Un loyer annuel Hors Taxes de EUROS, assujetti à la T.V.A au taux de 5.5%,
soit EUROS Toutes Taxes Comprises.
Il se décompose comme suit pour chaque appartement :

N° LOT	TYPE	ETAGE	SURFACE

Le montant du loyer du présent bail ne sera pas dépendant, ni directement ni indirectement, du niveau d'activité du preneur.

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293B et suivants du Code Général des Impôts.
Le BAILLEUR conformément à l'article 293F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base.

5.2.- PAIEMENT DES LOYERS

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer au BAILLEUR à terme à échoir en quatre échéances de même montant le premier mois de chaque trimestre civil. Afin de faciliter la montée en charge de l'exploitation, le PRENEUR bénéficiera d'une franchise exceptionnelle de 3 mois la première année d'exploitation.

Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.3.- REVISION DU LOYER

De convention expresse, le loyer susvisé pourra faire l'objet d'une révision triennale, dans les conditions prévues par la loi (article L. 145-38 du Code de Commerce), la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne pouvant excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la fixation du loyer (initial ou réévalué), étant précisé en outre que les parties conviennent expressément que l'augmentation éventuelle du loyer résultant de l'application de l'indice ne pourra excéder 4,5 % du loyer avant révision.

L'indice de base considéré comme ayant servi à la fixation du présent loyer et qui sera pris en compte sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent bail.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent de ce qui suit :

- Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE,

- A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice,

- A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, avec faculté encore pour lesdits experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Le PRENEUR reconnaît expressément que la clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail et sans laquelle celle-ci ne serait pas conclue.

ARTICLE 6.- REMISE DES LOCAUX EN FIN DE BAIL

En fin de bail, les locaux seront remis en leur état au BAILLEUR, sauf en cas de renouvellement. Compte tenu de la spécificité d'exploitation de la Résidence, les parties conviennent de ce que le délai de préavis pour congé ou renouvellement de bail sera porté à 12 mois au lieu de 6 mois usuels.

ARTICLE 7.- CESSION

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le BAILLEUR s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultants du présent contrat.

Le PRENEUR est autorisé à céder son droit au présent bail à tout exploitant de renommée ou de situation équivalente à la sienne en terme de garanties de solvabilité et d'honorabilité.

Le PRENEUR actuel restant solidaire de son cessionnaire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes, ainsi que du paiement des loyers.

ARTICLE 8.- MANDAT

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le BAILLEUR donne mandat irrévocable au PRENEUR de le représenter aux Assemblées de copropriétaires.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que la Société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part en lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de sa mission de mandataire.

A défaut, pour le bailleur de consentir pareil mandat et quinze jours après sommation de le faire, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au PRENEUR, le BAILLEUR devant supporter toutes les conséquences qui en résulteraient.

S'agissant des décisions afférentes à des dépenses mises à la charge du BAILLEUR par le présent bail, le BAILLEUR pourra donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

ARTICLE 9.- DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où, après la date de livraison, le PRENEUR se verrait privé de la jouissance effective et normale de l'immeuble désigné en tête du présent bail pour une raison ne relevant pas de son fait, c'est-à-dire qui résulterait soit de la faute du BAILLEUR, soit de l'apparition de désordres entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnelles graves (incendie de l'immeuble, inondation, ...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, le loyer défini ci-avant sera suspendu jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

Le montant sera compensé jusqu'à la fin du trouble de jouissance (les loyers ne reprenant que le mois suivant la fin du trouble de jouissance) à hauteur de l'indemnité versée par la garantie perte d'exploitation souscrite par le PRENEUR pour le cas où le sinistre intervenu à l'origine de la suspension du paiement du loyer donnerait lieu à indemnisation au profit du PRENEUR.

ARTICLE 10.- FRAIS

Les frais et honoraires, et d'enregistrement relatifs au présent bail seront à la charge du BAILLEUR.

ARTICLE 11.- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

ARTICLE 12.- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

ARTICLE 13.- 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.

Sur huit pages

Fait à Montpellier, en trois exemplaires originaux,

Le

Le **BAILLEUR**

Le **PRENEUR**

DESCRIPTIF SOMMAIRE

FONDATIONS

Fondations traditionnelles calculées selon la nature du terrain d'après l'étude de sols.

GROS OEUVRE

Ossature générale et façades en parpaings ou en béton armé.
Voiles porteurs intérieurs en béton armé.
Planchers dalles pleines en béton armé ou en pré-dalles.
Épaisseur de la structure suivant calcul du bureau d'étude béton.
Séparatifs entre logements par béton banché ou en placostyl
Épaisseur suivant exigences acoustiques.
Escaliers béton armé.
Revêtement extérieur par enduit monocouche ou en clins bois qualité extérieure.
Traitement en vêtue pierre de la façade entrée.

ETANCHEITE ET COUVERTURE

Toiture terrasse : étanchéité multicouche auto-protégée

CLOISONS DE DISTRIBUTION INTERIEURE

Distribution des pièces réalisée en cloisons sèches 2 faces plâtre, type placopan.
Traitement hydrofuge pour les pièces humides.

SERRURERIE

Ensemble du hall de la résidence en aluminium suivant plans architecte.

REVETEMENTS DES SOLS

Logements :
Pièces sèches : sols souples et plinthes en bois peintes.
Pièces humides (SDB) : sols souples ou carrelage et plinthes PVC ou bois ou carrelage
Parties communes :
Hall, laverie : carrelage format 30/30 avec plinthes assorties,
Autres parties communes : sols souples décoratifs suivant choix de l'architecte, plinthes en bois peintes.
Circulations en RDC et aux étages : sols souples et plinthes en bois peintes.

ISOLATIONS THERMIQUE ET PHONIQUE

Les sols scellés sont posés sur un isolant phonique.
Les parois en façades sont doublées par des panneaux composés d'une épaisseur de plâtre et d'un isolant thermique.
Les toitures terrasses sont pourvues d'un isolant thermique.
Épaisseur des isolants suivant calcul de l'étude thermique.

PEINTURES ET REVETEMENTS

Logements :
Pièces sèches : enduit gouttelette grains fins.
Pièces humides : deux couches de peinture acrylique ou projection gouttelette grains fins
Circulations et parties communes :
Enduit gouttelette grains fins ou peinture sur toile de verre, ou revêtements décoratifs suivant choix de l'architecte.
Ouvrages de menuiserie intérieure en bois : peinture glycérophthalique.

FAIENCE MURALE

Faïences dans les salles de bains au niveau de la douche.

MENUISERIES INTERIEURES

Portes palières des logements : à âme pleine, acoustique, avec serrure de sûreté.
Portes de distribution intérieure : isoplanes dans huisseries métalliques.
Placards suivant plans architecte, avec porte 1 vantail ou portes coulissantes en panneaux mélaminés, avec équipement intérieur.

MENUISERIES EXTERIEURES

Menuiseries PVC, ouvrant à la française,
Double vitrage isolant, épaisseur suivant étude thermique

ELECTRICITE

Installation électrique encastrée, conforme à la norme NFC 15-100, Principaux appareillages prévus :
Dans les séjours : points lumineux commandés par interrupteurs simples ou va et vient, prises de courant, prises TV et téléphone.
Dans les cuisines : points lumineux dont un au dessus de l'évier, prises de courant adaptées aux appareils.
Dans les chambres (pour T2 ou T3), 1 point lumineux, et prises de courant,
Dans les salles d'eau : points lumineux, 1 prise de courant.
Dans les WC : 1 point lumineux.
Dans les halls et dégagements : 1 point lumineux

CHAUFFAGE

Par convecteurs électriques ou radiants conforme à l'étude thermique

V.M.C.

Ventilation mécanique contrôlée avec bouches d'extraction dans les cuisines, WC et salles de bains.

PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Par cumulus individuel.

EQUIPEMENT CUISINE

Les kitchenettes des appartements T1 et T2 sont équipées d'un ensemble comprenant : une cuve avec robinetterie mélangeuse, 2 plaques de cuisson vitrocéramiques, frigidaire, meuble bas sous évier,
Pour le T3 : ensemble comprenant plan avec évier 2 cuves et égoûttoir.

APPAREILS SANITAIRES

Bac à douche, ou siphon (pour les logements PMR), avec robinetterie mélangeur, rampe, flexible et douchette.
Plan vasque avec robinetterie mélangeur.
WC avec bouton poussoir, chasse d'eau 2 débits et abattant double.

EQUIPEMENT DE L'IMMEUBLE

Laverie, office, salle petits déjeuners, salle de fitness
Installation internet, télévision, téléphone
Ascenseur à portes coulissantes latérales.
Local ordures ménagères.
Aménagements extérieurs :
Ensemble aménagé comprenant les accès et espaces verts, les places de stationnements et l'éclairage extérieur,
Réseaux : eau potable, assainissement, électricité et courant faible.

Note importante : Pour des raisons techniques ou réglementaires, le maître de l'ouvrage et le maître d'œuvre se réserve le droit d'apporter certaines modifications au présent descriptif, celui-ci ne constituant qu'un cadre général définissant la qualité des ouvrages à réaliser

Nota : En cas d'épuisement des coloris ou des matériaux prévus, un nouveau choix sera établi sur la base de prestations de qualité à celles du présent descriptif.

AVENANT AU CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE :

SNC Lucien Jonas - Société en nom collectif au capital de 1 500 € dont le siège social est situé 125 Rue Gilles Martinet - 34070 Montpellier, en cours d'immatriculation au RCS de Montpellier représenté par la SAS OCEANIS PROMOTION au capital de 1 000 000 € dont le siège social est situé 125 Rue Gilles Martinet, 34070 Montpellier immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le N° 420 524 902 elle-même représenté par son président Monsieur Patrice PICCININI.

Ci-après dénommée le « **RESERVANT** »,

d'une part,

ET :

Nom (en caractère d'imprimerie) :

Prénoms (dans l'ordre d'état civil) :

Profession :

Adresse :

Code Postal : **Ville** :

Ci-après dénommée le « **RESERVATAIRE** »

d'une part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV

La société AXYS
Centre Commercial « La Carbonnière »
Avenue du Général de Gaulle
30190 LA CALMETTE
Tel: 04-66-62-09-37 Fax : 04-66-59-17-74

Axys procédera :

A l'authentification de l'acte notarié :

- à l'enregistrement auprès du CFE compétent pour chaque investisseur,
- à l'exercice des options en matière de TVA et en matière d'imposition,

Au terme échu du trimestre civil suivant le paiement du prix total de l'acquisition :

- à la demande de remboursement de crédit de TVA grevant l'acquisition (immobilisations)

Les frais de ces prestations seront à la charge du Réservant.

Fait à

Le

PARAPHE

LE RESERVATAIRE

*(signature précédée de la mention
« Lu et approuvé »)*

PARAPHE

LE RESERVANT

*(signature précédée de la mention
« Lu et approuvé »)*

Assistance Fiscale des Investisseurs en LMNP

A remplir et à retourner par télécopie ou courrier à :

AXYS

Centre Commercial « La Carbonnière »

Avenue du Général de Gaulle

30 190 LA CALMETTE

Tél 04 66 62 09 37 – Fax 04 66 59 17 74

☐ Melle, ☐ Mme, ☐ M. :

Adresse :

.....

.....

Tél(s) : E-mail :@.....

Programme(s) immobilier(s) :

Cochez l'assistance souhaitée :

☐ **Abonnement 1 an (année de l'acquisition)**

700 € TTC

- ♦ Formalités d'immatriculation obligatoires, déclaration d'existence
- ♦ Option TVA, Option BIC
- ♦ **Demande de remboursement de crédit de TVA**
- ♦ CA3, CA12
- ♦ Etablissement et émission modèles 2031, 2033 A à E et 2042C
- ♦ Tableau d'amortissement

☐ **Abonnement 1 an (années suivant l'acquisition)**

450 € TTC

- ♦ CA3, CA12
- ♦ Etablissement et émission modèles 2031, 2033 A à E et 2042C

☐ **Abonnement 3 ans (année de l'acquisition + 2 ans)**

1 000 € TTC

Vous avez la possibilité d'inclure les coûts de la gestion fiscale dans le financement de votre opération d'investissement. Dès réception de la présente, nous vous adresserons à cet effet une facture proforma.

La TVA à 19,60% sur nos honoraires est récupérable après paiement.

A, le/...../.....

 **Signature(s)**

Etat des risques naturels et technologiques

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

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°

du 30 janvier 2006

mis à jour le /

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal 59300 AULNOY LEZ VALENCIENNES

Avenue Gaston Briolet

Avenue Henri Matisse

Référence cadastrale AB 261

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

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

oui x

non

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

oui

non x

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

oui

non x

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation x	Crue torrentielle	Remontée de nappe
Avalanche	Mouvement de terrain	Sécheresse
Séisme	Cyclone	Volcan
Feux de forêt	autre	Retrait gonflement x

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé**

oui

non x

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

oui

non x

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique	Effet de surpression	Effet toxique
-----------------	----------------------	---------------

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique , modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone Ia ☐

zone Ib

zone II

zone III

NON x

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Extrait de l'Atlas régional des zones inondables de la Rhonelle prescrit le 13.02.01

Extrait du Plan cadastral

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
rayer la mention inutile

SNC JULIEN JONAS

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom

XXXXXXXXXXXXX

rayer la mention inutile

9. Date

à ANTIBES

JURIS URBA SUD
2 place Général de Gaulle
06600 ANTIBES
Tél. 04 92 90 44 00 - Fax 04 92 90 44 01
SIREN : 349 960 872

le 29.03.2010

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

CABINET DU PREFET

Service Interministériel Régional
des Affaires Civiles et Economiques
de Défense et de la Protection Civile

Bureau de la Protection Civile
et des Risques Majeurs

Le préfet de la région Nord – Pas de Calais,
préfet du Nord,
Officier dans l'ordre national de la
légion d'honneur,
Commandeur dans l'ordre national
du mérite,

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'ETAT DES RISQUES NATURELS
ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS DE BIENS IMMOBILIERS
situés sur la commune d'AULNOY-LEZ-VALENCIENNES**

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

VU le décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Nord ;

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

A R R Ê T E

Article 1^{er} : 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'AULNOY-LEZ-VALENCIENNES sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et technologiques pris en compte,
- la cartographie des zones exposées,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune.

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

Article 2 : Ces informations sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L 125-5 du code de l'environnement.

Article 3 : Le présent arrêté et le dossier d'informations sont adressés à la Chambre départementale des notaires.

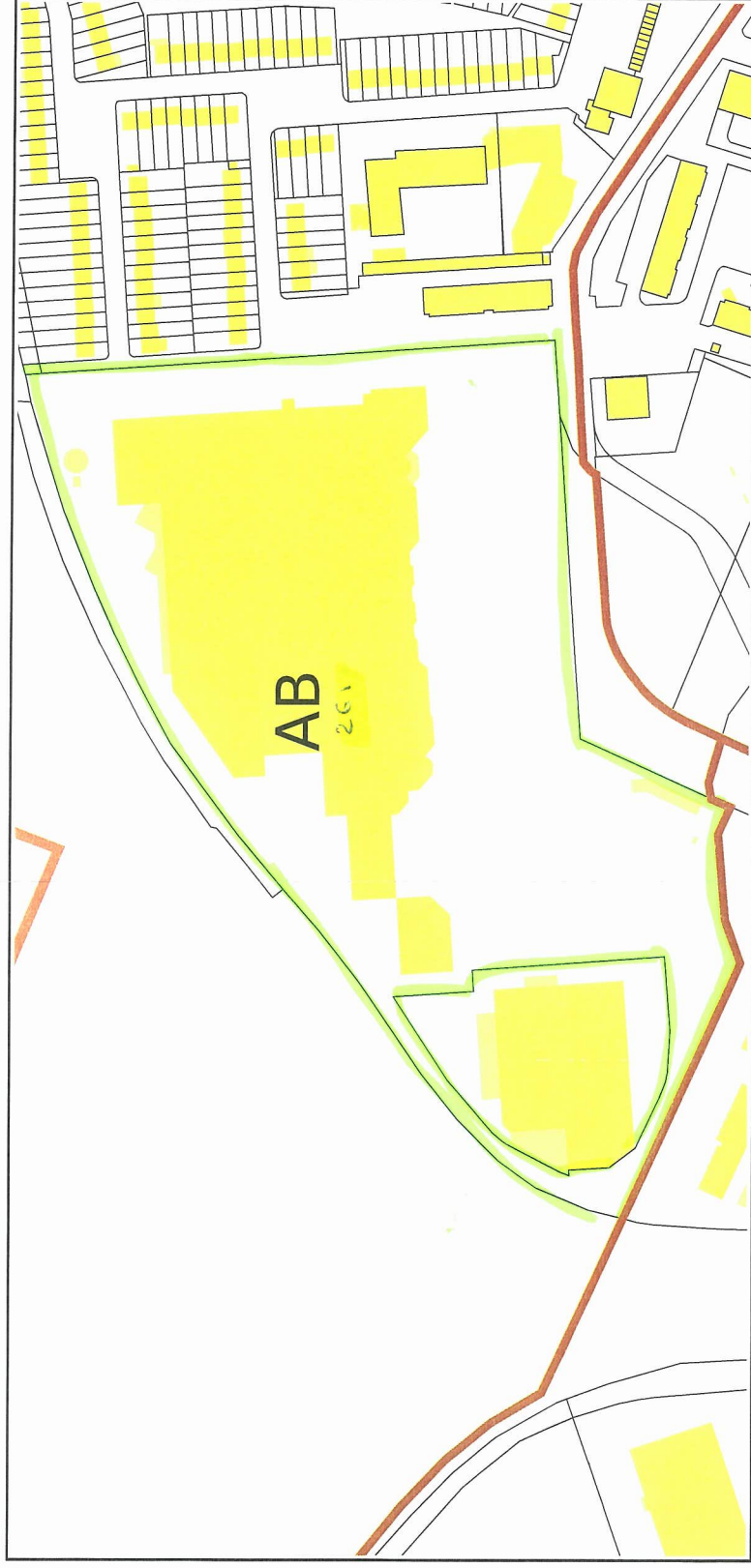
Le présent arrêté est affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Article 4 : Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture du Nord, Monsieur le Directeur de Cabinet, Madame et Messieurs les Sous-Préfets d'arrondissement, Mesdames et Messieurs les chefs de services régionaux et départementaux et Madame le Maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à LILLE, le 30 janvier 2006

signé

Jean ARIBAUD

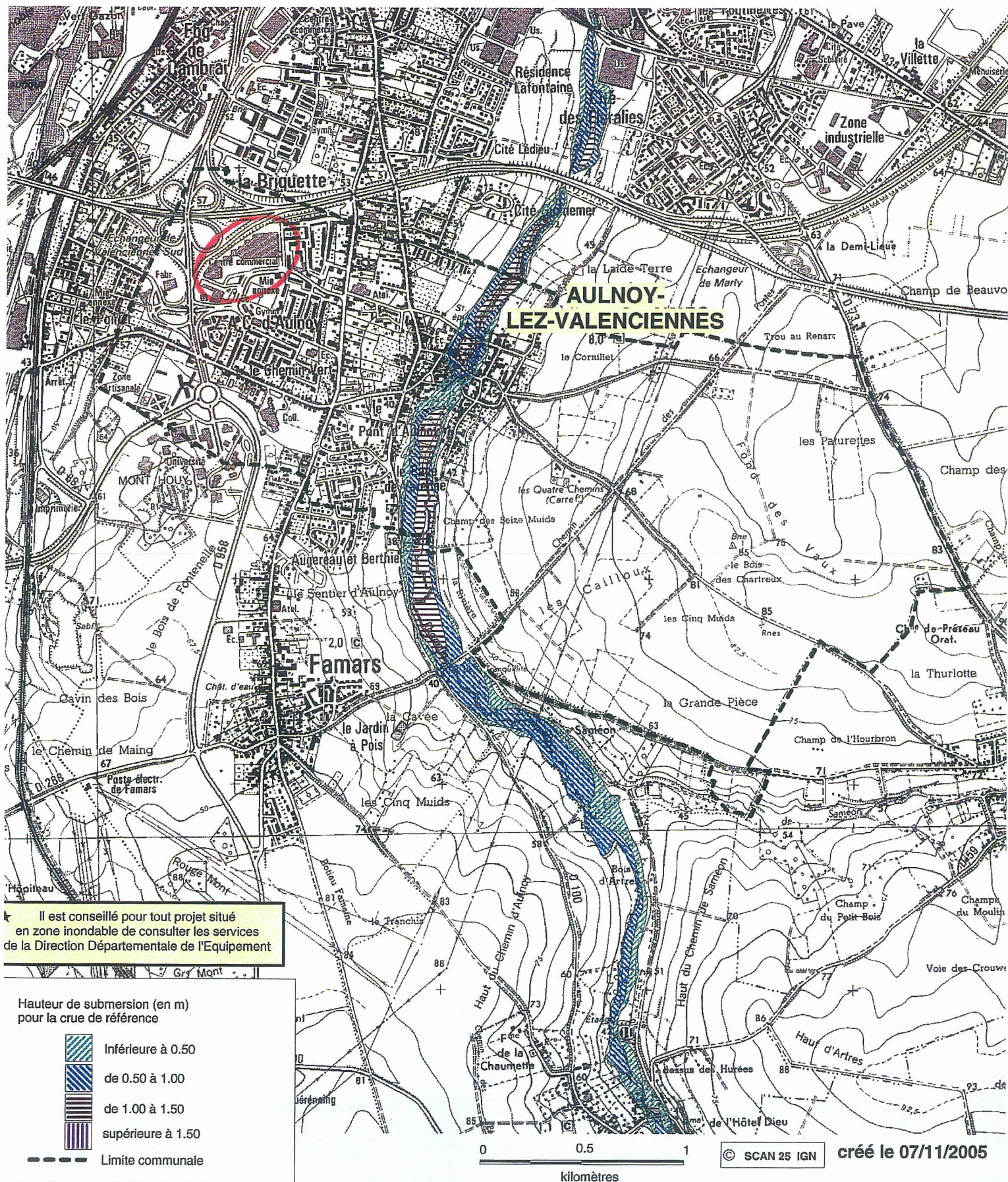


EXTRAIT Atlas Régional des Zones Inondables de la RHONELLE

Commune d' AULNOY-LEZ-VALENCIENNES



Ech:1/25000





ace europe

VALORIMO®

CONDITIONS GÉNÉRALES

GARANTIE REVENTE INVESTISSEMENT GARANTIE RÉSIDENCE PRINCIPALE

REVENTE/OPT STD/12.04



DÉFINITIONS

ADHÉRENT : La personne physique ou morale qui a négocié le contrat avec l'Assureur afin d'en faire bénéficier sa clientèle, et qui s'engage au paiement des cotisations.

ASSUREUR : ACE European Group Limited.

ASSURÉ(S) : La ou les personnes dont le nom est mentionné au certificat d'assurance.

BÉNÉFICIAIRE(S) : Le ou les Assurés. En cas de décès de l'Assuré, le conjoint non séparé de corps judiciairement, à défaut les ayants droit.

ACCIDENT : Toute atteinte corporelle non intentionnelle de la part de l'Assuré et provenant de l'action soudaine d'une cause extérieure, y compris les attentats et actes de terrorisme et toutes les manifestations pathologiques qui sont la conséquence directe d'une telle atteinte corporelle, sous réserve des exclusions ci-après énumérées.

INVALIDITÉ PERMANENTE TOTALE : Tout Accident de l'Assuré, entraînant une Invalidité Permanente Totale telle que définie au Code de la Sécurité Sociale : 2e catégorie de la Sécurité Sociale, ou le taux de 66 % selon le barème dit des Accidents du Travail.

DATE DE CONSOLIDATION : Jour à partir duquel l'état de santé de l'Assuré, selon le certificat médical de consolidation, est définitif, la poursuite des soins étant inefficace.

DÉCÈS ACCIDENTEL : Tout décès de l'Assuré suite à un Accident, et dans les douze mois qui suivent la date de l'Accident.

LICENCIEMENT : La perte d'emploi par licenciement tel que défini à l'article L. 351.1 et suivants du Code du Travail.

DÉLAI DE CARENCE : Période durant laquelle ne sont pas pris en charge les risques, tels qu'ils sont définis aux présentes Conditions.

DÉCHÉANCE : Privation du droit aux sommes prévues au contrat par suite du non-respect de certaines obligations imposées à l'Assuré.

INVESTISSEMENT LOCATIF : L'habitation faisant l'objet de la présente assurance et destinée exclusivement à la location, documentée par l'existence d'un bail, ou destinée à l'usage de résidence secondaire de(s) assuré(s).

HABITATION PRINCIPALE : L'habitation faisant l'objet de la présente assurance et destinée exclusivement au logement habituel de(s) Assuré(s).

MUTATION PROFESSIONNELLE : La décision de l'employeur d'affecter l'Assuré dans un autre établissement de l'entreprise ou d'une filiale. Cette décision est constatée par un avenant au contrat de travail de l'Assuré ou une attestation de l'employeur.

DIVORCE, SÉPARATION DES CONCUBINS ET PACS : Au titre du présent contrat, on entend par divorce la rupture du mariage démontrée par le prononcé du jugement définitif de divorce. Ne seront pas pris en considération les divorces dont la demande introductive d'instance (requête réitérée ou assignation en divorce) aura été régulièrement enregistrée au greffe du tribunal avant la date de prise d'effet des garanties du présent contrat.

La garantie est acquise en cas de séparation des concubins coacquéreurs ou des personnes liées par un PACS.

REDRESSÉMENT JUDICIAIRE CIVIL : La vente forcée du bien telle que prévue à l'Article L. 332-6 de la loi N° 93.949 du 26 juillet 1993.

LIQUIDATION JUDICIAIRE : Liquidation judiciaire de l'entreprise de l'assuré telle que prévue par la loi N° 85-89 du 25 janvier 1985.

NAISSANCES MULTIPLES : Naissance de jumeaux, triplés, etc...

OBJET DE LA GARANTIE

Le présent contrat garantit à l'Assuré ou à ses bénéficiaires :

- le remboursement de l'acompte versé lors de la promesse de vente ainsi que les honoraires d'agence en cas de décès accidentel, jusqu'à la signature de l'acte notarié,
- la perte financière éventuelle, subie lors de la revente du bien immobilier situé en France métropolitaine, pour un montant maximum mentionné au certificat d'assurance, lorsque la revente du bien est due à l'un des événements décrits ci-après au chapitre Événements Générateurs de la garantie.

Par perte financière, on entend la différence entre le prix d'achat du bien immobilier par l'Assuré qui comprend :

- pour les maisons individuelles neuves, à usage d'Habitation ou à usage de location,
- le prix d'achat du terrain tel que ce coût ressort de l'acte notarié d'achat du terrain, augmenté des frais de notaire (frais d'enregistrement, frais d'actes et émoluments du notaire), et le prix convenu de la maison tel que figurant sur le contrat de construction, augmenté d'éventuels avenants, et constaté lors du procès verbal de réception des tra-

vaux, à l'exception du coût des travaux (main-d'œuvre et matériaux) dont l'Assuré s'est réservé l'exécution,

- pour les autres biens immobiliers,
- le prix du bien neuf ou ancien sans travaux, ou anciens avec des travaux prévus dans l'offre de prêt et justifiés par facture, augmenté des frais de notaire,
- et
- le prix de revente de ce même bien payé par le nouvel acquéreur authentifié par l'acte notarié, à l'exclusion de tous frais de notaire, et minoré, le cas échéant, de l'éventuelle rémunération commerciale liée à la transaction restant à charge de l'Assuré dans la limite de 5 % du montant de la transaction.

EFFET ET DURÉE DE LA GARANTIE

La garantie remboursement de l'acompte prend effet le jour de la signature du certificat d'assurance.

La garantie Perte Financière prend effet à la date du procès verbal de réception des travaux pour les acquisitions neuves ou de l'acte notarié pour les autres biens immobiliers.

La garantie est acquise pour la durée indiquée sur le certificat d'assurance.

La garantie est acquise sous réserves :

- que la cotisation a été effectivement reçue par l'Assureur,
- que la revente intervienne dans les 18 mois à compter de l'Événement Générateur,
- que les Événements Générateurs ci-après exposés surviennent pendant la période de garantie, et à l'expiration du délai de carence, s'il y a lieu.

ÉVÉNEMENTS GÉNÉRATEURS DE LA GARANTIE

Les Événements Générateurs de la garantie sont :

- l'Incapacité Permanente Totale à la suite d'un Accident,
- le Décès de l'Assuré à la suite d'un Accident,
- le Licenciement de l'Assuré tel que défini à l'article L. 351.1 du Code du Travail,
- le Divorce de l'Assuré, ou séparation des concubins coacquéreurs ou des personnes liées par un PACS,
- le redressement judiciaire civil,
- la liquidation judiciaire de l'entreprise de l'Assuré,
- les naissances multiples

Et en plus pour les Assurés ayant acquis une Habitation Principale :

- la mutation professionnelle.

CONVENTIONS

Il est agréé et convenu que :

- en cas de licenciement, tel que défini à l'article L. 351.1 et suivants du Code du Travail, l'âge limite du bénéficiaire de la garantie est fixé à 55 ans à la date de la lettre de notification du licenciement, quel que soit l'âge de l'Assuré à la date de souscription de l'assurance. Il sera retenu un délai de carence de 6 mois à compter de la date de signature des actes notariés ou du procès verbal de réception des travaux,
- en cas de Mutation Professionnelle pour l'acquisition d'un bien à usage d'Habitation Principale exclusivement, au sein de la société ou d'une filiale qui emploie l'Assuré, définie par la date d'effet de cette mutation indiquée dans l'attestation de l'employeur ou de l'avenant au contrat de travail, celui-ci devra justifier au jour de l'Événement Générateur, d'au moins une année de présence au sein de son entreprise et il sera retenu un délai de carence de 3 mois à compter de la date de la signature des actes notariés ou du procès verbal de réception des travaux,
- en cas de Divorce, il est admis que les garanties du contrat produiront leurs effets même dans l'hypothèse où la revente du bien immobilier interviendrait antérieurement à la date du jugement de divorce, l'indemnité due par l'Assureur sera répartie à égalité entre les deux ex-conjoints ou conformément au pourcentage des apports de chacun lors de l'acquisition du bien,
- en cas de séparation des concubins ou des personnes liées par un PACS, les conditions sont les suivantes :
 - les assurés doivent être co-acquéreurs du bien immobilier à la date d'effet de l'adhésion,
 - ils doivent justifier une vie commune sous un même toit tout au long des 3 années qui précèdent la date de l'adhésion.
- l'Assureur se réserve le droit de participer à la négociation de la revente du bien faisant l'objet de la garantie.

La conservation du bien immobilier par l'un des ex-époux ou ex-concubins, descendants, ascendants, même accompagnée d'une compen-

sation financière ou autre n'est pas considérée comme une revente.

- En cas de redressement judiciaire civil ou en cas de liquidation judiciaire tels que prévus par la loi N° 85-98, l'entreprise de l'Assuré devra avoir été créée depuis plus de trois ans à la date de survenance du sinistre ; il sera retenu un délai de carence de six mois à compter de la date de signature des actes notariés ou du procès-verbal de réception des travaux.

RÉINTÉGRATION FISCALE : Pour les assurés ayant effectué un investissement locatif :

Si à la suite de la survenance d'un sinistre garanti et sous réserve d'une moins value, l'assuré fait l'objet d'une réintégration de l'avantage fiscal dont il bénéficie au titre de la législation fiscale pour l'achat du bien désigné au certificat d'adhésion, l'assureur prend en charge le montant de cette garantie étant précisé que l'indemnité s'impute sur le capital garanti.

ÂGE LIMITE

- Les garanties en cas d'Accident prévues au contrat cessent au 75e anniversaire de l'Assuré.
- La garantie en cas de Licenciement est acquise jusqu'au 55e anniversaire de l'Assuré.

EXCLUSIONS PROPRES AUX ACCIDENTS

La garantie n'est pas acquise :

- En cas de suicide ou tentative de suicide ainsi que pour les conséquences qui en résulteraient.
- En cas d'accident occasionné par :
 - la guerre ou menaces de guerre, invasion, acte d'un ennemi étranger, hostilités (que la guerre ait été déclarée ou non), guerre civile, rebellions, insurrection, prise de pouvoir militaire ou usurpation de pouvoir,
 - les émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, auxquels l'Assuré aurait participé,
 - l'usage de stupéfiants non prescrits médicalement,
 - l'ivresse lorsque le taux est égal ou supérieur à celui légalement admis dans le pays où a lieu l'accident ou l'état alcoolique,
 - la désintégration du noyau atomique,
 - la navigation aérienne en qualité de personnel navigant,
 - le déplacement en tant que passager ou conducteur sur un véhicule à moteur, à 2 ou 3 roues, d'une cylindrée supérieure à 125 cm³,
 - la pratique des sports aériens sous toutes leurs formes,
 - la pratique des autres sports suivants : plongée sous-marine avec bouteilles, alpinisme, varappe, spéléologie, sports de combat,
 - la participation à des compétitions ou à des essais, même à titre d'amateur, de sports mécaniques terrestres ou nautiques,
 - la pratique de sports en qualité de sportif professionnel, y compris les entraînements.

EXCLUSIONS COMMUNES

- La perte financière pour toute vente liée à la saisie du bien immobilier par décision de justice.

Les garanties cesseront d'être acquises si la revente du bien n'est pas intervenue dans les 18 mois qui suivent la date de l'Événement Générateur.

EXCLUSIONS PROPRES À LA MUTATION PROFESSIONNELLE

La garantie n'est pas acquise pour les activités professionnelles suivantes :

- Les carrières de la fonction publique y compris les carrières militaires, la gendarmerie nationale, les sapeurs-pompiers, les magistrats et les enseignants.
- Les Mutations Professionnelles à une distance inférieure à 100 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et celui de l'habitation principale faisant l'objet de la présente garantie.
- L'assurance des résidences secondaires est sans effet.

DÉCLARATION DE SINISTRE

L'Assuré ou le Bénéficiaire doit déclarer l'Événement Générateur à l'Assureur dans les 15 jours ouvrés qui suivent la date à laquelle il est connu, ou, en cas d'empêchement, dès qu'il en a connaissance.

La demande d'indemnisation comprendra :

Les justificatifs du prix d'achat du bien immobilier, les justificatifs du prix de revente et la date de revente du bien immobilier ainsi que les justificatifs de la survenance de l'un des faits générateurs ci-dessous énoncés.

EN CAS D'ACCIDENT, la nature, les circonstances, les date et lieu de l'Accident. Les nom et adresse des témoins en indiquant si un procès verbal ou un constat a été établi par la police ou la gendarmerie.

Le certificat médical original mentionnant la nature des blessures de l'Assuré.

Le cas échéant, l'Assuré se soumettra au contrôle du médecin de l'Assureur. Tout refus non justifié de se conformer à ce contrôle après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, entraîne la Déchéance.

En cas de désaccord sur les conclusions du médecin de l'Assureur,

chaque partie désigne son médecin.

Si ces médecins ne parviennent pas à un accord, ils s'adjoignent un troisième médecin pour statuer définitivement.

Si l'une des parties ne désigne pas son médecin, ou si les médecins des parties ne s'entendent pas sur la désignation du troisième médecin, la désignation en est faite par le Tribunal de Grande Instance du domicile de l'Assuré.

Chaque partie conserve à sa charge les frais d'intervention du médecin qu'elle a désigné.

L'inobservation de ces dispositions donne la possibilité à l'Assureur, sauf cas fortuit ou de force majeure, de réduire les indemnités en proportion du préjudice que cette inobservation lui aura causé.

EN CAS DE LICENCIEMENT, la photocopie de la carte de Sécurité Sociale, une attestation de l'employeur précisant le licenciement et la date de cessation des fonctions au sein de l'entreprise ainsi que, dès qu'elle est disponible, la preuve de la prise en charge de l'Assuré par les Assedic.

EN CAS DE MUTATION PROFESSIONNELLE pour les Assurés ayant acquis une Habitation Principale, l'attestation de l'employeur ou copie de l'avenant au contrat de travail, précisant le lieu de travail initial et l'adresse du nouveau lieu de travail ainsi que la date d'effet de la nouvelle prise de fonction.

EN CAS DE DIVORCE, une copie certifiée de la décision judiciaire définitive ayant prononcé le Divorce.

EN CAS DE SÉPARATION, pour chaque assuré :

- Les avis d'imposition des 3 années précédant la date d'effet de l'adhésion et témoignant d'une adresse commune,
- Deux justificatifs de domicile

EN CAS DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE CIVIL : une copie de la décision définitive ayant prononcé la vente forcée du bien.

EN CAS DE LIQUIDATION JUDICIAIRE : une copie certifiée de la décision judiciaire définitive ayant prononcé la liquidation judiciaire.

EN CAS DE RÉINTÉGRATION FISCALE : la notification de l'administration fiscale.

L'Assureur se réserve le droit de vérifier auprès du notaire ayant enregistré l'acte de vente ou de tout autre organisme impliqué dans la transaction, les informations indiquées sur le Certificat d'Assurance. L'Assureur se réserve le droit de demander à l'Assuré toutes les autres pièces qu'il jugera utile et nécessaire pour l'ins-truction du sinistre.

DÉLAIS ET MODALITÉS DE PAIEMENT DES INDEMNITÉS DES SINISTRES :

L'Assureur paiera les indemnités au plus tard dans le mois suivant l'accord mutuel sur la prise en charge et le montant du sinistre.

Toutefois, l'assureur bénéficie d'un droit de préemption soit à son profit, soit au profit de toute personne désignée par lui.

En cas de décès, la perte financière sera réglée au Bénéficiaire ou à défaut au notaire au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la date de réception des pièces justificatives nécessaires à l'instruction du dossier.

Les règlements concernant les sinistres ne seront effectués qu'en FRANCE et en EUROPE.

PRESCRIPTION :

Toute action dérivant du présent contrat est prescrite par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance, dans les conditions déterminées par les articles L. 114.1 et L. 114.2 du Code des Assurances.

SANCTIONS EN CAS DE FAUSSE DÉCLARATION :

Toute réticence, fausse déclaration intentionnelle, omission ou inexactitude dans la déclaration du ou des Assurés est sanctionnée même si elle a été sans influence sur le sinistre dans les conditions prévues par les articles L. 113.8 et L. 113.9 du Code des Assurances :

- En cas de mauvaise foi : par la nullité du contrat.
- Si la mauvaise foi n'est pas établie, par une réduction de l'indemnité en fonction des primes payées par rapport aux primes qui auraient été dues si les risques avaient été exactement déclarés.

INFORMATION DE L'ASSURÉ

L'Assuré peut demander communication et rectification de toute information le concernant qui figurerait sur tout fichier à l'usage de l'Assureur. Le droit d'accès et de rectification peut être exercé au siège de l'Assureur. (Loi du 6 janvier 1978).

Conformément à la loi du 4 janvier 1994, ACE Europe précise quels sont les différents moyens d'information dont dispose l'Assuré concernant son contrat d'assurance.

L'Assuré peut appeler ACE Europe au 01 55 91 45 45. En précisant son numéro de contrat, il sera mis en relation avec une personne apte à répondre à sa demande.

En cas de désaccord, l'Assuré écrit à la Direction Clientèle de ACE Europe, Le Colisé, 8, avenue de l'Arche - 92419 COURBEVOIE Cedex, qui étudiera son dossier et lui répondra dans les meilleurs délais.

Si la réponse de ACE Europe ne convient pas à l'Assuré, ACE Europe le met en relation avec le médiateur des Assurances.

L'autorité en charge du contrôle des opérations de ACE Europe est le Financial Services Authority, 25 The North Colonnade, Canary Wharf, Londres, E14 5HS Royaume Uni.





VALORIMO

CERTIFICAT D'ASSURANCE DU CONTRAT GROUPE

- ☐ 5.140.600 – GARANTIE REVENTE RESIDENCE PRINCIPALE
☐ 5.140.601 – GARANTIE REVENTE INVESTISSEMENT

Adhérent : 159/09 SELECTYS

Assuré(s) :

1 Nom : _____ Prénoms : _____ Né(e) le : _____

2 Nom : _____ Prénoms : _____ Né(e) le : _____

Adresse du bien immobilier faisant l'objet de l'assurance :

Rue : RESIDENCE LUCIEN JONAS, Av. Gaston Griot et Henri Matisse _____ N° de lot : _____

Ville : VALENCIENNES _____ Code Postal :

5	9	3	0	0
---	---	---	---	---

Montant maximum de la perte financière garantie : **20 % du prix d'achat plafonné à 31 000 Euros**

Nom et adresse du Notaire chargé de l'opération : Maître PUJOL 27 Rue Rossini 06000 NICE _____

Déclarations du(des) Acheteur(s) Assuré(s) :

- je déclare être âgé de moins de 70 ans à la date de signature de la présente assurance,
- je déclare avoir reçu un exemplaire du présent Certificat d'Assurance ainsi que des Conditions Générales d'Assurance du présent contrat (référence : REVENTE/OPT STD/12.04),
- je reconnais avoir été avisé que les informations fournies dans le présent document me donnent un droit d'accès au fichier et aux rectificatifs prévus par la loi «informatique et liberté»,
- les Acheteurs déclarent ne pas être en instance de divorce ni de séparation,
- je certifie sincères et exacts tous les renseignements portés sur le présent document et déclare avoir été informé que la production intentionnelle de renseignements ou de documents faux entraîne la déchéance du droit à l'indemnité.

Important :

- Effet de la garantie : le présent contrat prend effet à la date du procès verbal de réception des travaux pour les acquisitions neuves ou de la promesse de vente ou de l'acte notarié de moins de 12 mois pour les autres biens pour une durée ferme de six années consécutives pour une habitation principale et pour une durée ferme de dix années consécutives pour un bien à usage locatif ou de résidence secondaire, toutefois dans tous les cas la garantie Divorce, Séparation, est limitée à 5 ans.
- Déclaration de sinistre : l'Assuré devra produire à ACE European Group Limited l'original de ce Certificat d'Assurance, signé par l'ensemble des parties, avec sa déclaration de sinistre ou apporter la preuve de sa garantie.
- Vérification des informations : ACE European Group Limited se réserve le droit de vérifier auprès du notaire ayant enregistré l'acte de vente ou de tout autre organisme impliqué dans la transaction, les informations indiquées sur ce Certificat d'Assurance.

Fait à _____ le _____ en 1 exemplaire original

Signature(s) du(des) Acheteur(s) Assuré(s)
Monsieur _____ Madame _____

Pour la compagnie,
Lyonnaise de Garantie

Attention :

Le présent certificat ne sera considéré comme valable qu'après signature par LYONNAISE DE GARANTIE.



ACE European Group Limited - Siège Social : 100 Leadenhall street - Londres, EC3A 3BP - Royaume Uni - S.A. au capital de 148.736.000 £
Autorité de contrôle : Financial Services Authority, 25 The North Colonnade, Canary Wharf, Londres, E14 5HS Royaume Uni
Direction générale pour la France : Le Colisée - 8, avenue de l'Arche - 92419 Courbevoie Cedex
Numéro d'identification : 450 327 374 R.C.S. Nanterre - APE 660 E

CONDITIONS DE VENTE ESPACE PRO



ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE

**Conditions de vente spécifiques au programme
LUCIEN JONAS
Av. Gaston Griole et Henri Matisse
59300 AULNOY-LEZ-VALENCIENNES**

La SNC LUCIEN JONAS Société en nom collectif au capital de 1 500 € dont le siège social est situé 125 Rue Gilles Martinet - 34070 Montpellier immatriculée au RCS de Montpellier sous le N° 497 523 985, représentée par la SAS OCEANIS PROMOTION au capital de 1 000 000 € dont le siège social est situé 125 Rue Gilles Martinet - 34070 Montpellier immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le N° 420 524 902 elle-même représentée par son représentant légal,

certifie et atteste par la présente au(x) réservataire(s) de la résidence ci-dessus que le prix « demi-packagé » comprend la prise en charge :

- des frais, droits et honoraires accessoires aux actes authentiques de vente et de prêt, y compris les frais d'inscriptions hypothécaires, de cautionnement ou de privilège de prêteur de deniers, pris au profit de tous organismes prêteurs
- des frais de procuration plafonnés à 200 €
- des frais de dossier bancaire plafonnés à 500 €

Le paiement sera effectué par la SNC LUCIEN JONAS directement entre les mains du notaire (ou du réservataire pour les frais de cautionnement) sur présentation de justificatifs.

A Montpellier, le 28 mai 2010

Le Réservant

Paraphe(s) Réservataire(s)

Un exemplaire de ce document devra être notifié par le Réservant au Réservataire après signature et par courrier recommandé avec avis de réception.



AULNOY LEZ VALENCIENNES – RESIDENCE ETUDIANTE

Descriptif Mobilier

SEJOUR :

- 1 banquette dépliable type « BZ » ou clic clac
- 1 chevet
- 1 bureau
- 2 chaises
- 1 plafonnier

CHAMBRE 1 (pour T2 et T3):

- 1 lit 140 x 200 - 1 sommier et 1 matelas
- 2 chevets
- 1 bureau
- 2 chaises
- 1 plafonnier

CHAMBRE 2 (pour T3):

- 1 lit 90 x 190 - 1 sommier et 1 matelas
- 1 chevet
- 1 chaise
- 1 plafonnier

KITCHENETTE (pour T1 et T2):

- 1 cuve inox avec robinetterie mélangeuse et égouttoir
- 1 plaque électrique 2 feux vitrocéramiques
- 1 réfrigérateur top
- 1 kit vaisselle
- 1 applique

CUISINE (pour T3):

- 2 cuves inox avec robinetterie mélangeuse et égouttoir
- 1 plaque électrique 2 feux vitrocéramiques
- 1 réfrigérateur grande capacité
- 1 plafonnier et 1 applique

SALLE DE BAIN - WC:

- 1 plafonnier
- 1 miroir, 1 applique ou bandeau lumineux
- 1 porte-serviettes
- 1 porte-papier
- 1 poubelle
- 1 tringle de douche
- 1 rideau de douche
- 1 balayette WC

Fiche D'Etat Civil - Selectys

	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

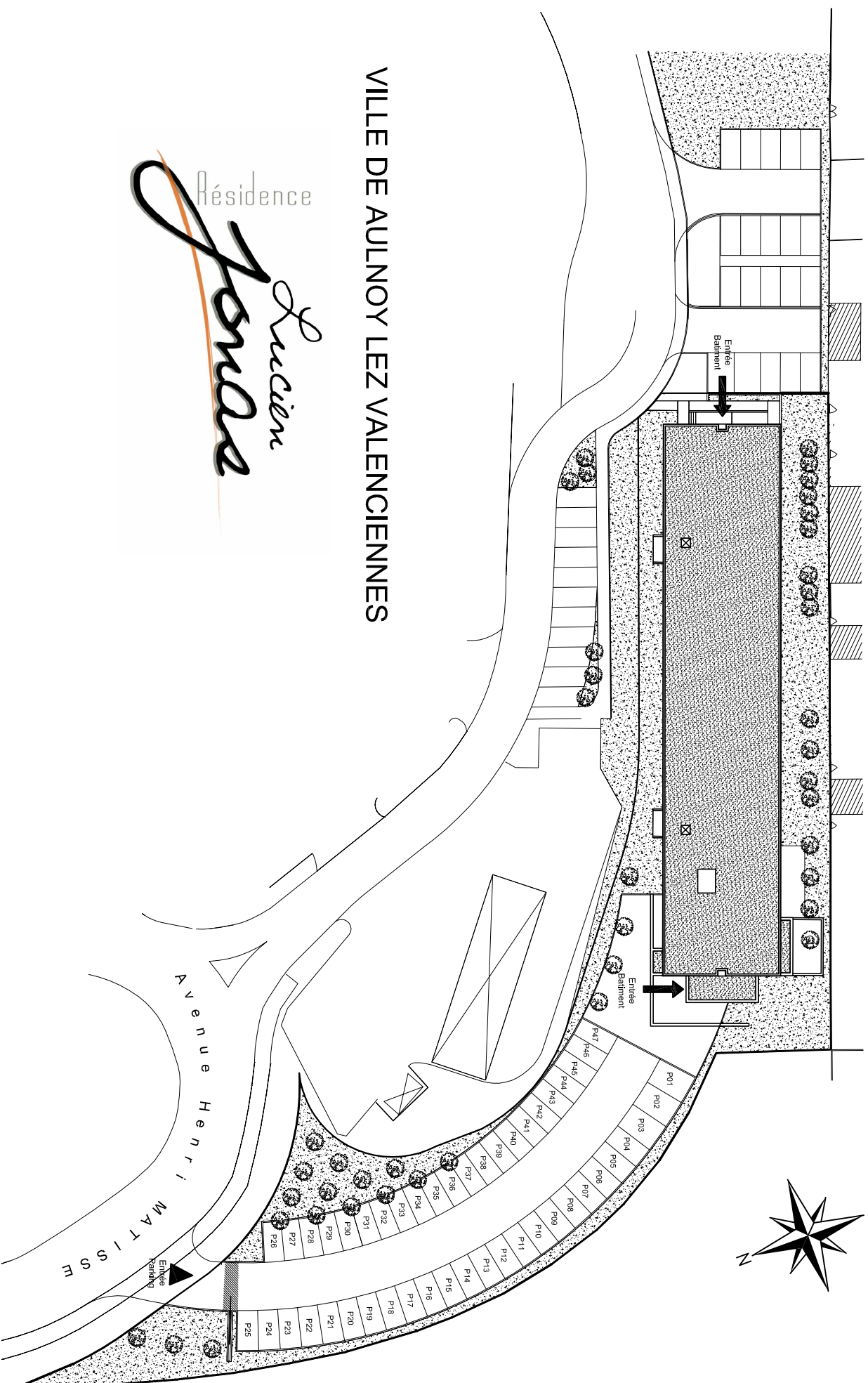
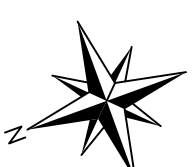
Réalisation de la vente :

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)



VILLE DE AULNOY LEZ VALENCIENNES

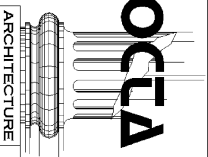
Résidence
Lucien Jorda

Marc de MEYER

4 rue Gounod, BP4
59010 Lille cedex

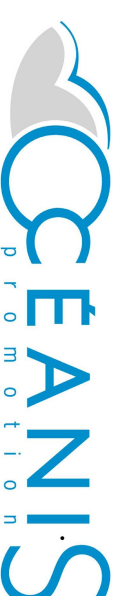
T : 03.20.06.85.44
F : 03.20.06.61.70

contact@octa-architecture.fr



PLAN DE MASSE

Le 22/12/2008



Les cotes et renseignements graphiques sont donnés à titre indicatif. Ils pourront varier en fonction des besoins techniques lors de la réalisation du bâtiment.