

DOSSIER DE RESERVATION

Les Hauts de Port Blanc

Documents à joindre :

- Contrat de réservation : X 2
 - Kit fiscal OBLIGATOIRE SI ACHAT HT : X 1
 - Projet de bail commercial : X 2
 - Contrat de vente du mobilier : X 2
 - Plan du lot : X 2
 - Plan de masse : X 2
 - Descriptif sommaire : X 2
 - Etat des risques : X 2
 - Fiche d'état civil : X 1
 - Copie de la carte d'identité des acquéreurs : X 1
 - Chèque de réservation : 2 % à l'ordre de Maître MATYJA (non barré et sans annotations).
- Le chèque de réservation est encaissé**
- Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif)

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

Pensez à valider votre option :

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

Nom client :

N°lot :

Nom conseiller :

Le

Société

Signature :

RESIDENCE DE TOURISME
« LES HAUTS DE PORT BLANC »

CONTRAT PRELIMINAIRE A UNE VENTE
EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) La société dénommée INTERCONSTRUCTION OUEST, société anonyme au capital de 40 000,00 € dont le siège social est à BOULOGNE-BILLAN COURT (Hauts de Seine) 28, rue Escudier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le N° 502 729 346.

Représentée par Monsieur Pierre BORDIER, Président Directeur Général.

Ou toute structure juridique se substituant dans la réalisation du présent projet.

Ci-après dénommée « LE RESERVANT »

D'UNE PART

2°) Les personnes dénommées, qualifiées et domiciliées dans les conditions particulières ci-dessous.

Etant précis qu'en cas de pluralité d'acquéreurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux.

Ci-après dénommé « LE RESERVATAIRE »

D'AUTRE PART

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

EXPOSE

I - ACQUISITION DU TERRAIN

La société INTERCONSTRUCTION OUEST a signé une promesse unilatérale de vente en vue d'acquérir un terrain sis rue du Lannic, composée d'une parcelle pour une superficie de 11.927 m²

Ladite propriété figure actuellement au cadastre de la Commune de Baden sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZP	417	Mihozec	01 ha 19 a 27 ca

L'acte de cession devra être établi dès avant l'achèvement des travaux ainsi que le RESERVANT s'y oblige expressément.

II – PROJET DE CONSTRUCTION - PERMIS DE CONSTRUIRE – PERMIS DE DEMOLIR

Permis de construire

Le RESERVANT a obtenu en date du 26 décembre 2011, un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de Baden sous le numéro PC 56 008 11 Y0063, portant sur la construction d'une Résidence de Tourisme (61 logements) représentant une SHON de 3.127 m².

Le RESERVANT déclare que le permis de construire sus-visé est purgé de tout recours de tiers depuis le 1er mars 2012.

III - DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, constituera une « Résidence de Tourisme » composée de :

- 1 bâtiment dit « d'accueil » comprenant : service, accueil, trois appartements, une piscine pour partie dans ledit bâtiment.
- 58 appartements répartis en 8 bâtiments dénommés respectivement Bâtiment « G1 », « G2 », « G3 », « G4 », « G5 », « G6 », « G7 » et « G8 »,
- 69 places de stationnement,
- voies de circulation, cheminements piétons, espaces verts, boulodrome, ...

Le tout sera édifié conformément au plan masse et au plan des lots objet des présentes dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes.

Etant ici observé que tous les autres plans de l'opération de construction (plans coupes, façades, étages...) feront l'objet d'un dépôt au rand des minutes du notaire de l'opération dont il sera question ci-après.

Le RESERVANT se réserve la faculté de déposer toute demande de permis de construire modificatif à l'effet de modifier la consistance de son programme immobilier, l'affectation et la subdivision des locaux non vendus sans pour autant remettre en cause la nature de l'opération.

La qualité des constructions envisagées et les équipements dont sera pourvu l'ensemble immobilier, sont décrits sommairement dans une note technique conforme a l'arrêté du 10 mai 1968, dont le RESERVATAIRE déclare avoir eu connaissance avant ce jour.

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par lots et soumis au régime de la copropriété conformément à la loi du 10 JUILLET 1965 et aux textes subséquents.

L'état descriptif de division-règlement de copropriété sera établi aux termes d'un acte à recevoir par Maître MATYJA, notaire à Vannes, préalablement à la répétition des présentes par acte authentique.

IV - PROJET DE VENTE PAR SOCIETE INTERCONSTRUCTION OUEST

La société INTERCONSTRUCTION OUEST édifiera les constructions ci-dessus décrites et les commercialisera en « vente en l'état futur d'achèvement » conformément à l'article 1601-3 du Code Civil et aux articles L 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

V - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la notice descriptive sommaire, du plan de vente des locaux choisis et du plan masse de l'ensemble immobilier qui demeureront annexés aux présentes après avoir été signés par les parties.

La consistance et les caractéristiques techniques des constructions ainsi que la nature, la qualité et éventuellement la quantité des matériaux et fournitures de l'ensemble immobilier seront déterminées dans une notice technique normalisée établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968 qui sera déposée au rang des minutes de Maître MATYJA, notaire à Vannes, que le RESERVATAIRE sera autorisé à consulter et dont il recevra une copie à l'appui du projet d'acte dont il sera question ci-après.

VI - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES

Le RESERVANT mènera les travaux de telle sorte que les biens faisant l'objet du présent contrat soient achevés et livrés le 15/06/2014 comme indiqué au paragraphe VIII de l'annexe « Conditions Particulières ».

L'achèvement s'entend au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dès lors que seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement permettant une utilisation des biens réservés conforme à leur destination.

Les dates d'avancement des travaux, d'achèvement et de livraison peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de prorogation :

- les journées d'intempéries prises au sens de l'article L 731-2 du Code du Travail, pendant lesquelles le travail aura été arrêté ou profondément perturbé et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le maître d'œuvre d'exécution et dont copie sera remise à l'Acquéreur et assortie des justifications provenant de la station météo la plus proche.

- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.

- Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en sous-œuvre susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation).

- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.

- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantiers.

- Retards imputables aux compagnies concessionnaires de distribution (Gaz, Electricité, Télécommunications, Eau, chauffage urbains etc...).

- Retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale que les intérêts de retard éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

- le règlement judiciaire ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier. L'achèvement des travaux fera l'objet d'une attestation établie par le maître d'œuvre de l'opération.

VII - GARANTIE D'ACHEVEMENT - ASSURANCES

La société INTERCONSTRUCTION OUEST fournira au RESERVATAIRE l'une des garanties prévues aux articles R 261-17 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Elle justifiera en outre à ce dernier de la souscription des assurances prévues par la loi et plus particulièrement des assurances Dommages-Ouvrage.

CECI EXPOSE, les parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

CONTRAT DE RESERVATION

ARTICLE UN - RESERVATION

Le RESERVANT s'oblige vis à vis du RESERVATAIRE à lui réserver et à lui offrir par préférence à tout autre, la faculté d'acquérir les biens et droits immobiliers ci-après désignés, si le projet de construction se réalise, conformément aux dispositions de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'habitation, pendant un délai expirant à la date prévisionnelle de vente portée sur la fiche particulière.

Le RESERVANT s'interdit de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RESERVATAIRE de les lui vendre dans les conditions ci-après indiquées et avant que le RESERVATAIRE ait pris une décision à l'égard de cette offre, le tout selon les règles prévues à l'article 4 ci-après.

Le RESERVATAIRE déclare accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté de se porter acquéreur, qui lui est conférée par le RESERVANT par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessus fixés, et si le RESERVANT réalise son projet tel qu'il est défini ci-dessus.

Il déclare en outre avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont ci-après littéralement reproduits sous l'article 6.

En cas de décès du RESERVATAIRE, ses héritiers auront la faculté de se désister sans indemnité.

DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est ci-dessus réservée sont désignés sur la fiche particulière du présent contrat.

Observation étant ici faite

Il est convenu que des différences de surface de plus ou moins cinq pour cent (5%) exprimées sur les plans ci-joints seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

ARTICLE DEUX - PRIX DE VENTE

1°) PRIX

La vente des locaux réservés sera offerte au RESERVATAIRE au prix ferme et définitif TVA comprise qui figure sur la fiche particulière annexée au présent contrat.

En cas de variation soit du taux, soit de l'assiette de la TVA actuellement en vigueur, ce prix sera majoré ou diminué suivant l'incidence de cette variation.

Etant ici précisé que ce prix ne tient pas compte :

- des frais d'actes, y compris les frais de publicité foncière, qui seront à la charge du RESERVATAIRE, tels que précisés à l'article 8 ci-après,
- des frais et charges de prêt sollicités par le RESERVATAIRE
- du montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge de l'acquéreur,
- des frais de mise en copropriété de l'immeuble qui seront à la charge du RESERVATAIRE à hauteur de sa quote-part.

Il ne comprend pas en outre, la vente du mobilier, ni les frais relatifs à la récupération de la TVA, ni les frais relatifs à la réception du bien ainsi qu'il est précisé à l'article 9 ci-après intitulé "CONDITIONS SPECIFIQUES RESIDENCE DE TOURISME"

2°) MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE de la manière suivante :

a) Partie du prix payable comptant le jour de la vente notariée selon l'avancement des travaux constitutifs des biens sus-désignés et, pour le surplus en fonction de l'état d'avancement des travaux, à concurrence de 83,612 % du prix exprimé Toutes Taxes Comprises, savoir :

	Appels de fonds	Cumul
A la signature du contrat de réservation	2 %	2 %
A l'achèvement des fondations	33 %	35 %
A l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée en fonction du bâtiment concerné	10 %	45 %
A l'achèvement du gros œuvre en fonction du bâtiment concerné	15 %	60 %
A la mise hors d'eau en fonction du bâtiment concerné	10 %	70 %
A l'achèvement des cloisons de tous les bâtiments d'habitations, correspondant à 100% du prix hors taxe	13,612 %	83,612 %

Lors de la signature de l'acte authentique de vente, la partie du prix de vente exigible sera celle correspondant à l'échéancier du jour de la vente.

En cas de vente avant l'achèvement des fondations, l'appel de fonds exigible à cette date sera de 20 %, le reliquat des 13 % à l'achèvement des fondations étant appelé à cette date.

b) Le solde du prix payable à terme à concurrence de 16,388 % du prix de vente exprimé Toutes Taxes Comprises.

Le paiement de cette fraction de prix sera différé sans intérêts jusqu'à ce que le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR aura obtenu de l'administration fiscale le remboursement de la T.V.A. auquel il a droit suite à son assujettissement à la T.V.A. par option, le tout ainsi qu'il résulte des conditions spécifiques « Résidence de Tourisme » définies à l'article HUIT ci-après.

Cet échelonnement est établi en conformité des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

Tous les règlements seront effectués au crédit du compte financier centralisateur de la Banque qui délivrera la garantie financière d'achèvement, ouvert au nom de la société dénommée INTERCONSTRUCTION OUEST pour la présente opération.

Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les DIX jours de la notification correspondante.

Toute somme qui ne serait pas payée à l'échéance exacte sera de plein droit et sans mise en demeure passible d'une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans sa totalité.

RESERVE DE PRIVILEGE DE VENDEUR

A la garantie du paiement de toutes les sommes dues par l'ACQUEREUR au VENDEUR, le RESERVANT fait réserve expresse à son profit du privilège de vendeur et de l'action résolutoire, conformément aux dispositions du Code Civil.

Inscription de ce privilège sera prise au bureau des hypothèques compétent aux frais du RESERVATAIRE.

PRET SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts, dont les caractéristiques sont précisées sur la fiche particulière, pour le financement du bien ci-dessus désigné.

Il s'engage à déposer auprès de ou des organismes prêteurs de son choix, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les quinze jours suivant la réception par lettre recommandée avec accusé de réception du présent contrat, et à en justifier aussitôt au RESERVANT.

A défaut, le RESERVATAIRE sera réputé avoir renoncé à la présente acquisition et le RESERVANT pourra considérer les présentes comme nulles et non avenues, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, et sans indemnités de part et d'autre.

Le RESERVATAIRE supportera l'ensemble des charges financières et autres de ses emprunts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans le délai de deux mois, à compter de la date de signature des présentes, le présent contrat préliminaire de réservation sera considéré de ce fait comme nul et non avenue, sauf accord contraire des parties.

Pour le cas où ce ou ces prêts n'auraient pas été obtenus par le RESERVATAIRE, il aura la faculté de notifier au RESERVANT qu'il n'entend pas se maintenir dans les liens du contrat. Par suite le dépôt de garantie lui sera restitué s'il adresse au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les QUINZE JOURS de la notification qui lui aura été faite par la banque du refus de son financement, une demande de remboursement justifiant de la non obtention de son prêt par deux attestations de banque :

- l'une indiquant qu'il a déposé son dossier de prêt dans le délai de quinze jours imparti,
- l'autre justifiant du refus de ce prêt.

ABSENCE DE PRET SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare ne pas avoir l'intention pour financer l'acquisition des locaux réservés de solliciter de prêt.

En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et à apposer ci-après la mention manuscrite prévue par la loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979 :

« Je soussigné (e) M. _____ déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé (e) que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue à l'article L 312-16 du Code de la Consommation ».

(cette mention manuscrite doit être portée ci-après par chacun des RESERVATAIRES suivie de la signature de chaque RESERVATAIRE correspondant).

ARTICLE TROIS - CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la Loi n° 67-3 du 3 Janvier 1967 modifiée, et du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, modifié, pris pour son application, actuellement codifiés sous les articles suivants : article 1601-1, 1601-3 et 1601-4 du Code Civil, articles L 261-9 à L 261-22, R 261-1 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment sous celles indiquées ci-dessous

Les biens et droits immobiliers sont vendus dans leur état futur d'achèvement conforme aux plans et à la notice technique sommaire visés à l'exposé, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif, et des travaux modificatifs souscrits ultérieurement par le RESERVATAIRE.

LE RESERVANT

- conservera la qualité de MAITRE DE L'OUVRAGE à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens du bâtiment, sans que le RESERVATAIRE puisse s'immiscer dans la conduite des travaux et il aura le pouvoir de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'immeuble désigné dans l'exposé qui précède.

LE RESERVATAIRE

- sera propriétaire par le seul fait de la signature de l'acte de vente, des ouvrages alors existants ;
- deviendra propriétaire des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur exécution ;
- en aura la jouissance à l'achèvement de ses locaux, au sens de l'article R 261-1 et à la condition que le solde du prix ait été payé ;
- acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges afférentes au bien vendu, en ce compris sa quote-part de charges relatives aux parties communes de la copropriété gérées par le syndic de copropriété ;
- acquittera les droits, taxes et honoraires, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts sollicités par lui.

ARTICLE QUATRE - CONCLUSION DE LA VENTE

Le RESERVATAIRE s'engage à régulariser l'acte de vente au plus tard à la date indiquée sur la fiche particulière du présent contrat.

Après justification pour le RESERVATAIRE de l'obtention de ou des offres de prêts qu'il a pu obtenir dans les conditions de la Loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979, et acceptation de celles-ci dans les conditions prévues par cette loi, conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, et un mois avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente ainsi que le Document d'Information. A cet envoi sont également joints le projet de règlement de copropriété-état descriptif de division, les plans masse de l'ensemble immobilier, le plan côté des lots vendus, la notice normalisée et l'attestation d'avancement de travaux.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception qui comportera la date proposée de signature de l'acte de vente, par-devant Maître MATYJA, Notaire à Vannes, choisi d'un commun accord entre les parties.

Le RESERVATAIRE pourra toutefois accepter une réduction de ce délai de notification à compter du jour où les conditions ci-dessus seront réalisées.

Au cas où le RESERVATAIRE ne se présenterait pas à la date fixée par le RESERVANT, une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, lui sera adressée, huit jours à l'avance, pour un nouveau rendez-vous.

Etant ici observé que pour que la signature de l'acte puisse intervenir, le notaire rédacteur devra avoir reçu du RESERVATAIRE le mandat signé dont il sera question ci-après, conféré à la société d'expertise comptable pour effectuer toutes les formalités de remboursement de la TVA.

Si le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte authentique, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la totalité du prix convenu, le RESERVANT pourra disposer librement des biens réservés, le contrat de réservation étant alors purement et simplement annulé sous réserve des stipulations de l'article 5 « dépôt de garantie » ci-après indiquées.

La vente ne sera parfaite que par la signature de l'acte de vente à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné accompagné du paiement de la fraction du prix de vente exigible et des frais d'acte dont il est question ci-dessus.

ARTICLE CINQ - DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des locaux réservés au profit du RESERVATAIRE, celui-ci constitue aujourd'hui même un dépôt du montant figurant sur la fiche particulière.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours, comme indiqué ci-dessous, le dépôt de garantie lui sera restitué dans les 21 jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles jusqu'à la conclusion de l'acte de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2/ et 3/ ci-dessous), et :

1 - s'imputeront sur le prix de vente, si celle-ci se réalise, et ce, lors du premier versement.

2 - seront restitués au RESERVATAIRE dans les cas prévus par l'article R 261-31 et textes subséquents.

3 - seront acquis de plein droit au RESERVANT à titre de dommages et intérêts, celui-ci retrouvant alors sa pleine et entière liberté, si le RESERVATAIRE ne signe par le contrat authentique de vente, pour une ou des raisons autres que celles indiquées au 2/ ci-dessus.

LE RESERVATAIRE autorise expressément par les présentes, le dépositaire à verser le dépôt de garantie entre les mains du RESERVANT, sur la seule signature

de ce dernier et contre justification de la carence du RESERVATAIRE constatée comme il est prévu à l'article précédent.

ARTICLE SIX - MENTIONS REGLEMENTAIRES

Conformément aux dispositions de l'article R.261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, la teneur des articles R.261-28 à 261-31 dudit Code est reproduite ci-dessous :

ARTICLE R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 pour cent 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 RESERVATAIRE 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 RESERVATAIRE.

ARTICLE R 261-30

Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE 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 RESERVATAIRE.

a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du Vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.

b) si le prix de vente excède de plus de 5 pour cent (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 pour cent aux prévisions dudit contrat.

d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.

e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 pour cent.

Dans les cas prévus au présent article, le RESERVATAIRE 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 SEPT – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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

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

Il n'existe à ce jour ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes.

RISQUES SISMIQUES

Les parties sont informées que l'immeuble se situe dans un canton classé en zone faible par l'article D 563-8-1 du Code de l'environnement, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 22 Octobre 2010.

RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Conformément aux articles L.125-2, R.125-10 et R125-11 du Code de l'Environnement, l'arrêté préfectoral relatif au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) du Morbihan et à la liste des communes soumises à risques majeurs est intervenu pour le département du Morbihan le 11 Avril 2011.

Une copie de cet arrêté préfectoral est demeurée ci-annexée.

La commune de BADEN sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes est listée par l'annexe audit arrêté préfectoral demeurée ci-annexée, une étude étant actuellement en cours pour connaître le risque de submersion marine.

L'ACQUEREUR déclare être informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance ce jour des documents suivants que le notaire soussigné lui a remis :

- L'arrêté préfectoral du 11 Avril 2011.
- Le dossier départemental des risques majeurs.

ARTICLE HUIT - CLAUSES PARTICULIERES

Pour le cas où des modifications seraient entreprises du fait du RESERVATAIRE dans les biens réservés, celui-ci s'engage à en assumer l'entière responsabilité et à en régler l'intégralité du coût. De même, la livraison des locaux pourra être retardée par suite des modifications demandées et sortant du planning normal des travaux de construction. L'architecte et la société constructrice devront avoir donné leur accord sur les travaux envisagés.

ARTICLE NEUF - CONDITIONS SPECIFIQUES « RESIDENCE DE TOURISME »

Le présent contrat porte sur des biens dont la désignation est une Résidence de Tourisme, devant faire l'objet d'une attestation de conformité préfectorale de classement du projet en Résidence de Tourisme en date du 21 novembre 2007 et devant faire l'objet d'une décision de classement définitive, conformément à l'arrêté du 4 juin 2010 modifié du Ministère du Commerce, de l'artisanat et du tourisme.

En conséquence, le RESERVATAIRE s'oblige à donner à bail commercial au plus tard le jour de leur livraison les locaux par lui présentement réservés, pour une durée minimale de 9 années entières et consécutives, au Gestionnaire unique de la Résidence. Ce bail résultera d'un acte sous seing privé régularisé en ce qui le concerne par le RESERVATAIRE futur bailleur ce jour même et sera contresigné par l'exploitant futur preneur dans le mois de la signature de l'acte authentique de réalisation des présentes.

Compte tenu du bail commercial à intervenir, le RESERVATAIRE, devenu ACQUEREUR, prendra la jouissance des lieux par la perception des loyers à son profit, et ce, à partir de la date stipulée audit bail, sauf l'effet de la franchise de deux mois prévue à l'article 5 dudit bail.

Aussi, pour permettre la prise de jouissance, le RESERVATAIRE pourra donner tous pouvoirs à toute personne physique ou morale que la société exploitante désignera à l'effet de le représenter lors de la signature du procès-verbal de remise des clefs des locaux présentement réservés. En ce cas, le RESERVATAIRE accepte pour rémunérer cette prestation qu'une somme de 150 € HT, TVA en sus, soit prélevée sur les premières échéances de loyers.

En raison de l'exploitation en Résidence de Tourisme des locaux présentement réservés, et sans que la responsabilité du RESERVANT puisse être recherchée dans le cadre de cette exploitation, le RESERVATAIRE, devenu ACQUEREUR, aura la possibilité de récupérer la TVA grevant les biens présentement réservés. Il devra, pour ce faire, effectuer diverses formalités principalement fiscales : déclaration d'existence, option pour la TVA, demande(s) de remboursement ...

Dispositions relatives au remboursement de la TVA grevant l'acquisition :

L'article 261-D 4 du Code Général des Impôts est reproduit par extrait ci-dessous :

« Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :

a) Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement de touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée au moins 9 ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par Conseil d'Etat ;

b) Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectué à titre onéreux et de manière habituelle, 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 : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception même non personnalisée de la clientèle ;

c) Aux locations de locaux nus meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées au « a » ou au « b ».

Dans cette résidence, le RESERVATAIRE déclare vouloir acquérir des locaux nus qu'il s'engage à équiper de meubles, conformément aux indications de la société d'exploitation de la Résidence.

Le RESERVATAIRE s'engage à donner mandat, à ses frais, à la Société d'Expertise Comptable SR CONSEIL en vue de réaliser ces différentes formalités et notamment d'effectuer la (les) demande(s) de remboursement de TVA. Ce mandat devra prévoir le versement du ou des remboursements de TVA au Notaire ayant reçu l'acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Le RESERVATAIRE s'engage à déléguer le remboursement de la TVA au VENDEUR et à donner ordre au Notaire d'en effectuer le paiement au compte du

VENDEUR en règlement de la partie du prix atermoyée ainsi qu'il a été dit ci-dessus, sans son concours et hors sa présence.

Toutefois, dans le cas où le remboursement de la TVA serait refusé par l'administration par suite de la faute ou la négligence du RESERVATAIRE, la partie du prix correspondante (16,388% du prix exprimé TTC) deviendrait immédiatement exigible.

ARTICLE DIX - FRAIS

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter en sus du prix de vente fixé dans la fiche particulière les frais suivants :

- les frais d'acte de vente et des formalités y afférentes,
- la quote-part lui incombant dans les frais du document d'information contenant les conditions générales des ventes à intervenir, et des différents documents régissant l'ensemble immobilier,
- les frais éventuels de prêts qu'il aura sollicités.
- les frais dus à la société d'expertise comptable en rémunération du mandat dont il est question ci-dessus.

ARTICLE ONZE - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

Les litiges éventuels seront portés devant le Tribunal de Grande Instance du ressort du siège social du RESERVANT.

ARTICLE DOUZE - FACULTE DE RETRACTATION – ARTICLE L 271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les présentes seront adressées par lettre recommandée avec accusé de réception par les soins du RESERVANT au RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'il dispose d'un délai de SEPT JOURS à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le présent contrat pour se rétracter ; il devra dans ce cas faire connaître sa décision au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception avant l'expiration de ce délai, adressée au siège social du RESERVANT.

A défaut, le présent contrat deviendra définitif entre les parties à l'issue du délai de SEPT JOURS.

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

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

ARTICLE TREIZE – ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

FAIT A

Le

En autant d'exemplaires originaux que de parties, rédigés chacun en pages, dont un exemplaire sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à chaque réservataire, conformément aux dispositions de l'article 72 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Sont approuvés :

Mots rayés nuls :

Nombres rayés nuls :

Renvois :

Blancs barrés :

Lignes écrites bâtonnées :

Lignes en blanc bâtonnées :

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

N.B. Faire précéder les signatures de la mention « Lu et approuvé ».

FICHE PARTICULIERE ANNEXEE AU CONTRAT DE RESERVATION**I – IDENTIFICATION DU (DES) RESERVATAIRES**

Monsieur
 Prénoms :
 Date et lieu de naissance * :
 Profession :
 Situation de famille : célibataire - marié - divorcé - veuf

Et Madame
 Prénoms :
 Date et lieu de naissance * :
 Profession :
 Situation de famille : célibataire - mariée - divorcée - veuve

Domicile :

Date et lieux du mariage * :
 Régime matrimonial :
 (éventuellement: nom du notaire/date du contrat)

* Préciser les arrondissements pour Paris, Lyon et Marseille

Tél. (travail) :
 Tél. (domicile) :

II - IDENTIFICATION DU NOTAIRE DES CLIENTS

Nom :
 Adresse :

Téléphone :
 Fax :

III - IDENTIFICATION DES BIENS IMMOBILIERS FAISANT L'OBJET DE LA RESERVATION

Le lot n° _____ du programme LES HAUTS DE PORT BLANC dont les caractéristiques sont les suivantes :

descriptif du lot :
 surface habitable de l'appartement :

Ainsi qu'un parking formant le lot n° _____

IV - PRIX DE VENTE (TVA incluse)

Prix convenu (Lettre et chiffres) :

Préfinancement de la TVA assuré par le réservant (1)
 OUI NON

(1) Rayer la mention inutile

V - FINANCEMENT

Montant de l'apport personnel :
 Prêt :

- Montant :
- Durée :
- Taux d'intérêts annuel maximum hors assurance :

VI - DELAI ET MODALITES DE REALISATION DE LA VENTE

Date prévisionnelle d'achèvement des fondations :
Date prévisionnelle de réitération de la vente :

VII - DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est de _____ € représentant 2% du prix de vente ci-dessus défini.

Le chèque correspondant est établi par le RESERVATAIRE à l'ordre de Maître MATYJA, en date du _____ tiré sur la banque _____

Ce chèque sera remis par le RESERVANT à Maître MATYJA pour être versé à un compte spécialement ouvert dans les livres de son Office Notarial au nom du RESERVANT selon les termes de l'article R 261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessus reproduit.

VIII - DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

Le 15/06/2014.

IX – REMISE DES DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE déclare avoir reçu:

- un exemplaire du présent contrat,
- un descriptif sommaire des travaux
- un plan indicatif des lots réservés
- un plan masse de l'immeuble
- un projet du bail commercial qu'il a régularisé.

Un exemplaire du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division seront remis préalablement à la signature de l'acte authentique.

X - STIPULATIONS PARTICULIERES

La copie de l'offre de prêt acceptée par le RESERVATAIRE devra être adressée au RESERVANT sous pli recommandé dans un délai maximum de 2 mois à compter de la date des présentes.

Dans le cas contraire, le présent contrat sera réputé annulé de droit sauf accord contraire entre les parties.

Fait en autant d'exemplaires originaux que de parties

A
Le

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE

N.B. Faire précéder les signatures de la mention « Lu et approuvé ».

.....
FACULTE DE RENONCIATION (FORMULAIRE DETACHABLE)
(Code de la Consommation, Article L 121-21 à L121-26)

Je soussigné (e)

M.....
.....

Déclare annuler le contrat de réservation concernant :

Programme : Les HAUTS DE PORT BLANC

Lot(s) :

Date du contrat :

Fait à

Le

RESERVATAIRE

LE

ANNEXE AU CONTRAT DE RESERVATION

Notice d'information des investisseurs de biens immobiliers en Résidence de Tourisme

Une acquisition en résidence de tourisme réunit plusieurs intervenants. Conformément aux Articles L 321-1 à L 321-4 du Code du Tourisme et à l'Arrêté du 23 décembre 2009 fixant les critères relatifs aux documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements en résidence de tourisme, l'objet du présent document est de préciser :

- les rôles et obligations des intervenants
- les avantages fiscaux attachés à l'investissement
- les particularités du bien concerné.

I Rôle et obligations des intervenants :

A – LE PROMOTEUR

La construction de la résidence sera assurée par la SA INTERCONSTRUCTION OUEST au capital social de 40 000€ et inscrit au RCS sous le numéro: 502 729 346 ayant son siège social au 28 rue Escudier – BOULOGNE BILLANCOURT (Haut de Seine). Filiale d'INTERCONSTRUCTION, au capital de 1 000 000€, créée en 1960. avec une grande expérience du logement et du logement entreprise : 800 000 m² de constructions immobilières entreprises et environ 10 000 logements depuis la création.

Le promoteur s'engage vis-à-vis de l'exploitant à travailler le projet de concert avant le dépôt du permis de construire, afin de définir un niveau de prestations et de concevoir des espaces dédiés aux services qui correspondent aux attentes de l'exploitant. Le promoteur s'engage auprès de l'exploitant à livrer la résidence dans un délai donné pour permettre un démarrage d'exploitation dans de bonnes conditions.

B- L'EXPLOITANT

La gestion de la résidence sera assurée par la Société Odalys Résidences, ayant son siège social à Aix en Provence – 655 avenue René Descartes, au capital social de 3 000 000 €, et immatriculée au RCS d'Aix en Provence sous le numéro : 487 696 080

ODALYS est spécialisée dans la gestion de résidences de tourisme depuis 1998 et assure, à ce jour, l'exploitation de 270 résidences de tourisme partout en France.

L'exploitant s'engage vis-à-vis de l'acquéreur sur une prise à bail pour une durée ferme et définitive de 9 ans, sans faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du Code de Commerce. Règlement

des loyers payables par trimestres civils échus après une franchise de deux mois.

Il est apporté la précision suivante sur l'indemnité d'éviction due en cas de non renouvellement du bail du fait de l'acquéreur investisseur : « *Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre* » A titre indicatif, cette indemnité peut correspondre à l'équivalent d'une à deux années de loyer annuel. En tout état de cause le juge compétent fixera en dernier ressort le montant de l'indemnité due.

C- L'ACQUEREUR –INVESTISSEUR

Il bénéficie du choix de son statut :

1 Réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts

- Possibilité d'acquérir en indivision
- L'investissement doit être réalisé directement par le contribuable et non par l'intermédiaire d'une société.
- La loi exclut expressément du bénéfice de l'avantage fiscal les logements dont le droit de propriété est démembré.

2 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel de droit commun et en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

- Possibilité d'acquérir en indivision
- Possibilité d'acquérir par l'intermédiaire d'une société telle une SARL de famille ou une Société en Nom Collectif

II Les avantages fiscaux de l'investissement en résidence de tourisme :

Dans le cadre de son opération l'investisseur peut bénéficier des avantages fiscaux suivants :

1 – TVA. Faculté d'option pour le régime de TVA sur les loyers

Dans cette hypothèse, les loyers sont assujettis à la TVA au taux actuellement en vigueur de 7%. L'investisseur bailleur recevant un loyer TTC devra payer au Trésor la TVA et conservera un loyer H.T.

Paraphes :

Cet assujettissement à TVA permet à l'investisseur de récupérer la TVA qui lui a été facturée. Ainsi, la TVA grevant le prix de l'immeuble est récupérable comme celle du mobilier ou toute autre facture (honoraires de notaire, frais de gestion comptable ou de copropriété) Pour bénéficier de ce régime, l'acquéreur doit renoncer à la franchise en base instaurée par l'article 293 F du CGI. Il lui est également recommandé de recourir à tout cabinet fiscal compétent à l'effet de procéder :

- à la déclaration d'existence fiscale
- à la demande de remboursement de crédit de TVA
- aux obligations déclaratives

2- Impôt sur le revenu

2.1 Bénéfices Industriels et Commerciaux (B.I.C)

2.1.1 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel

* Dispositif Censi-Bouvard : réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts égale à 11% du prix d'achat plafonné à 300.000,00 € H.T étalée sur 9 années à compter de l'année de livraison pour les investissements réalisés en 2012. Pas d'amortissement possible sauf sur la partie du prix de vente excédant 300.000,00 € (hors valeur du terrain).

Pas de clause recette possible (indexation).

* Si l'acquéreur n'opte pas pour la réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du C.G.I, il sera soumis au régime normal des loueurs en meublé non professionnels avec faculté d'amortissement.

2.1.2 Achat en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

Pour être éligible au statut de loueur en meublé professionnel, l'article 151 septies du code général des impôts impose :

- _ un loyer annuel minimum de 23.000,00 Euros T.T.C
- _ les recettes des loyers excèdent la somme des autres revenus d'activités, traitements, salaires et pension de retraite.
- _ être immatriculé au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel.

En tout état de cause, la possibilité de récupération de T.V.A et les réductions d'impôts (Loueur en Meublé Professionnel, Loueur en Meublé Non Professionnel, dispositif Censi-Bouvard) ne peuvent s'obtenir qu'à la condition expresse du classement de la résidence de tourisme.

La Résidence Les Hauts de Port Blanc à Baden:

Ses caractéristiques techniques :

La construction est conforme à la règlement en vigueur au stade du dépôt du permis.

Sa situation :

En voiture :

Autoroutes A10 et A81 depuis Paris jusqu'à Rennes
•Voies rapides gratuites depuis Nantes ou Rennes jusqu'à Quimper, via Vannes
•Paris - Baden : Autoroute de Paris à Rennes puis voies rapides jusqu'à Vannes, puis direction Baden par la départementale D101 (trajet d'environ 4h45)

En avion :

Aéroport de Lorient – Lann-Bihoué situé à 56 km de Baden : 4 vols quotidiens A/R depuis Paris (45 mn de vol) et 3 vols quotidiens A/R depuis Lyon (1h30 de vol)

En train :

TGV Paris-Montparnasse - Vannes : 3h11 (10 liaisons quotidiennes) /
Toulouse - Vannes via Bordeaux (2 liaisons quotidiennes)
Lyon - Vannes via Rennes (3 liaisons quotidiennes)

Textes de référence :

Le code de Tourisme

« **ARTICLE L 321-1:** L'Etat détermine et met en oeuvre les procédures de classement des résidences de tourisme selon des modalités fixées par décret.

ARTICLE L 321-2. L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.

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

ARTICLE L 321-3. Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme mentionnées à l'article L 321-1 du présent code doivent mentionner explicitement l'existence du droit à l'indemnité dite d'éviction à l'article L 145-14 du code de commerce en cas de refus de renouvellement du bail, ainsi que les modalités générales de son calcul.

ARTICLE L 321-4. Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme doivent comprendre l'identité du gestionnaire retenu pour gérer la résidence et répondre à des critères fixés par arrêté du ministre chargé du tourisme. »

Arrêté du 23 décembre 2009

Paraphes :

PRESENTATION DE NOTRE ENVOI

 ORDRE DE MISSION – Loueur en meublé non professionnel	Pages 2
 MANDAT DE GESTION FISCALE	Page 3
 OPTIONS FISCALES BIC et TVA	Page 4
 RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS	Page 5

ADHESION CGAS (FACULTATIF)

 CGAS – DESCRIPTIF SYNTHETIQUE	Page 6 à 8
 CGAS – FICHE SIGNALETIQUE	Page 9
 CGAS – BULLETIN D'ADHESION	Page 10
 CGAS – CONVENTION TDFC	Page 11
 CGAS – MANDAT TDFC	Page 12

INFORMATION IMPORTANTE : MODIFICATIONS DES OBLIGATIONS DECLARATIVES

les SIE ne vont plus être compétents pour immatriculer les LOUEURS EN MEUBLE NON PROFESSIONNELS, la déclaration modèle PO, devra être déposée auprès du GREFFE.

Un coût d'immatriculation sera à prévoir, en fonction du régime matrimonial :

- 62.19 € TTC (célibataire, régime séparation...)

- 71.52 € TTC + attestation conjoint (mariés sous régime communauté...)

ATTENTION

L'exactitude des informations et le soin que vous porterez à compléter ces documents nous seront essentiels pour la bonne gestion de votre dossier.

ORDRE DE MISSION – LMNP – PERSONNE PHYSIQUE

Création du dossier (au SIE ou au GREFFE DU TRIBUNAL COMPETENTS)

- Constitution du dossier permanent client
- Déclaration de début d'activité au SIE ou au GREFFE TRIBUNAL (voir information page 1 du présent kit fiscal)
- Dépôt Options fiscales (BIC – TVA)
- Etablissement des demandes de remboursement de la TVA sur acquisition des Murs et du mobilier, au fur et à mesure du paiement des appels de fonds et sous réserve d'être en possession de tous les documents nous permettant de déposer les demandes de remboursement auprès de l'administration fiscale.
- Détermination du prix de revient et préparation du dossier Bouvard à produire au SIE (le cas échéant)

Suivi Annuel Comptable et Fiscal

- Tenue de la comptabilité sur informatique et éditions comptables (grand-livre, journaux, balance)
- Etablissement et envoi de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2031 et suivants).
- Etablissement et envoi des déclarations annuelles de TVA
- Dépôt des liasses fiscales au CGAS (si option CGAS)
- Etablissement des annexes OG (si option CGAS)
- Réclamation en matière de C.F.E (le cas échéant)

HONORAIRES SUPPLEMENTAIRES FORFAITAIRES

- Prise en charge des honoraires d'un cabinet d'E.C. membre de l'alliance EURUS dans le cadre d'un contrôle fiscal

Honoraires – années (VEFA)

Base H.T. 1 ^{ère} année	• , 160.00€
Prise en charge en cas de contrôle fiscal	10.00 €
Débours forfaitaires H.T.	20.00 €
TVA 19.6%	37.24 €
TOTAL T.T.C.	227.24 €

Honoraires à compter année livraison

BASE annuelle H.T.	• , 230.00 €
Prise en charge en cas de contrôle fiscal	10.00 €
Débours forfaitaires H.T.	20.00 €
TVA 19.6%	50.96 €
TOTAL T.T.C.	310.96 €

j Années suivantes = Base H.T. : + 3 % environ par an

Honoraires supplémentaires
en cas d'adhésion au Centre de Gestion Agréé*

Oui € NON € 

BASE H.T.	*• 110.00 €
TVA 19.6%	21.56 €
TOTAL T.T.C.	131.56 €

* La convention TDFC est obligatoire en cas d'adhésion au CGAS - L'appel de cotisation du CGAS sera directement facturé par le CGAS

OPTION
(cochez la case)

AMORTISSEMENT TRADITIONNEL
r

LOI BOUVARD – REDUCTION D'IMPOT
r

, Si vous êtes propriétaire de plusieurs biens immobiliers pour lesquels vous souhaitez nous confier la gestion fiscale, le forfait annuel sera majoré de 90.00 € 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.
Tout contrôle fiscal approfondi fera l'objet d'une facture complémentaire.

A, _____ Le, _____

Signature :

NOM				Prénom			
Adresse							
(Personnel				Tél Professionnel			
(portable				7 Fax			
* E-mail							
RESIDENCE CONCERNEE	LES HAUTS DE PORT BLANC – rue du Lannic – 56870 BADEN						

MANDAT DE GESTION FISCALE

Mandats et ordre de virement sur le compte du notaire (LOCATION MEUBLEE SOUMISE A LA TVA – REGIME BIC

ENSEMBLE IMMOBILIER DENOMME

Résidence LES HAUTS DE PORT BLANC - rue du Lannic – 56870 BADEN

Je (nous) soussigné(e) (s) _____

Demeurant à _____

Acquéreur (s) dans la résidence

Ci-dessus mentionnée

Du/des appartement(s) n° _____

Déclare (ons) par la présente, constituer pour mandataire
le cabinet SR CONSEIL - Résidence Plein Ciel – 77 Rue de la Bourgeat - 73700 BOURG ST MAURICE
N° SIRET 747 120 590 00092 – APE 6920 Z, auquel je (nous) donne (ons) pouvoir :

- D'effectuer en mon (notre) nom auprès du service des impôts des entreprises dont je (nous) dépends (ons) dès la régularisation de l'acte d'acquisition et selon la procédure prévue les demandes de remboursement de crédit de TVA, les déclarations de TVA et toutes les formalités d'immatriculation et d'option à la TVA (notamment celles nécessaires au remboursement de cette taxe).
- D'établir et de signer en mon (notre) nom et de déposer les déclarations fiscales relatives à l'activité de loueur en meublé.
- De recevoir et de répondre à toutes les demandes de l'administration fiscale s'y rapportant et d'effectuer les démarches contentieuses ou gracieuses y afférentes.

Et demande (ons) que le montant du remboursement de la TVA soit viré sur le compte du notaire du programme, à savoir :
dont les coordonnées sont :

OFFICE NOTARIAL

Références bancaires du notaire

Titulaire CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

C. banque _____

C. guichet _____

N° compte _____

clé _____

BIC _____

IBAN _____

Réservé à SR CONSEIL
Bon pour acceptation du mandat

Réservé au Notaire
Bon pour acceptation des virements des
sommes ci-dessus et leurs versements
consécutifs au vendeur

Réservé au Client
Bon pour mandat

OPTIONS FISCALES BIC ET TVA

IDENTIFICATION

ADRESSE PERSONNELLE

I Nom _____

I Prénoms _____

I Indivision _____

I Adresse _____

I Pays de résidence principale _____

ADRESSE RESIDENCE

I Nom de la résidence Résidence LES HAUTS DE PORT BLANC

I Adresse de la résidence Rue du Lannic
56870 BADEN

I Appartement(s) numéro _____

I Lot(s) _____

CARACTERISTIQUES

I Option en matière de BIC

J'opte pour le régime simplifié en matière de BIC

Et reconnais avoir été informé que cette option est incompatible avec une activité déclarée au régime MICRO ou AUTOENTREPRENEUR

I Option en matière de TVA

J'opte pour le régime du réel normal trimestriel en matière de TVA

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

Date :

Signature(s) :

■ INFORMATIONS IMPORTANTES

Avez-vous d'autres locations (meublées ou non) ?	OUI	q	NON	q
Si OUI, Cabinet chargé d'établir vos déclarations fiscales et/ou bilan comptable ?				
NOM				
Téléphone		Contact		

■ CONSTITUTION DU DOSSIER FISCAL (Documents à nous retourner)

 Proposition de mission	 Relevé de compte notaire
 Mandat fiscal	 Bail commercial
 Option fiscale BIC et TVA	 Facture du mobilier
 Attestation d'acquisition ou extrait d'acte	 RIB (indispensable)

■ CONSTITUTION DE L'ADHESION CGAS (FACULTATIF)

 Fiche signalétique CGAS (à compléter et à signer)
 Bulletin d'adhésion CGAS (à compléter et à signer)
 Convention TDFC obligatoire en cas d'adhésion au CGAS (à compléter et à signer)
 Mandat TDFC obligatoire en cas d'adhésion au CGAS (à compléter et à signer)

■ POUR TOUS RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

SERVICE CREATION DES DOSSIERS

Valérie BOCH

(: 04.79.04.15.05 (ligne directe)

* : v.boch@srconseil.fr

* : cofic@srconseil.fr

RESPONSABLE DEPARTEMENT FISCALITE

Béatrice ARPIN
Directeur Associé

(: 04.79.04.15.07 ou 04.80.14.00.38 (lignes directes)

* : b.arpin@srconseil.fr

Standard : 04.79.04.15.00 - Fax : 04.34.09.05.50

■ RENONCIATION A LA PROPOSITION DE MISSION

(à compléter si vous ne souhaitez pas faire appel aux services de notre cabinet)

Je soussigné(e)

Acquéreur dans la résidence Résidence LES HAUTS DE PORT BLANC – 56870 BADEN

 Déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à notre investissement réalisé dans le cadre LMNP ou LMP

 Et souhaite faire notre affaire personnelle du traitement des dites obligations y compris de la récupération de TVA..

Date :

Signature :

Centre de Gestion Agréé (CGA)

Rôle

Le Centre de Gestion est un organisme qui s'occupe de la vérification, avant dépôt à l'administration fiscale, des déclarations de ses adhérents. Le centre peut également s'occuper de la gestion de la comptabilité de ses adhérents.

Dans les 6 mois de la clôture de l'exercice le CGA remet au cabinet comptable un dossier de gestion contenant éventuellement des commentaires qui peuvent nécessiter une réponse.

Conditions d'adhésion

Le CGA s'adresse à toutes les entreprises (individuelles ou personnes morales) qu'elles relèvent de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés et quel que soit leur régime d'imposition (IR ou IS). Toutefois les avantages fiscaux sont réservés aux adhérents relevant de l'impôt sur le revenu et soumis en principe à un régime de bénéfice réel.

Peuvent également adhérer les contribuables qui exercent à titre non professionnel une activité qui relève des bénéfices industriels et commerciaux imposés selon un régime réel, c'est notamment le cas des loueurs en meublés non professionnels.

Obligations

Les adhérents doivent :

- s'engager à produire ou fournir à leur cabinet comptable tous les documents nécessaires en vue de l'établissement d'une comptabilité sincère
- accepter les règlements par chèques libellés à leur nom, de ne pas les endosser autrement que par encaissement
- informer leurs clients de l'adhésion au CGA et de l'acceptation des règlements par chèque
- s'acquitter d'une cotisation annuelle dont le montant est déterminé par chaque CGA (environ 234 € TTC)
- être fiscalement domiciliés en France.

Le non-paiement de la cotisation du au CGA ou la non-production des documents fiscaux dans les délais impartis entraîne après relances ou mise en demeure, la radiation d'office de l'adhérent. Il perd de ce fait le bénéfice des avantages fiscaux pour l'exercice considéré.

Avantages fiscaux accordés aux adhérents

Les adhérents des CGA bénéficient sous certaines conditions des avantages fiscaux suivants :

- Dispense de la majoration de 25% des revenus de l'activité
- Réduction de l'impôt pour frais de tenue de comptabilité et d'adhésion sous certaines conditions :
 - Le CA ne doit pas excéder les limites du micro BIC (81.500 € pour les ventes et 32 600 € pour les prestations de services)
 - Etre imposé sur option à un régime réel
 - Etre domiciliés en France

L'avantage fiscal accordé aux adhérents ne concerne que les revenus. En tout état de cause la majoration de 25% n'est applicable ni aux plus ou moins values ni aux déficits.

Le montant de la réduction d'impôt est égal aux dépenses exposées pour la tenue de comptabilité (honoraires comptables) et pour l'adhésion au centre de gestion dans la double limite de 915€ par an et du montant de l'impôt sur le revenu dû pour une année donnée.

La réduction d'impôt s'impute après la décote mais avant imputation des crédits d'impôts et des prélèvements aux retenues non libératoires. Le crédit n'est pas restituable lorsque la cotisation d'impôts lui est inférieure. Les dépenses prises en compte au titre de la réduction d'impôts ne sont pas admises dans les charges déductibles.

Honoraires supplémentaires facturés par SR CONSEIL

Le cabinet SR CONSEIL facturera des honoraires pour mission supplémentaire de 110 € HT (tarif 2012) soit 131.56 € TTC: correspondant à l'établissement des annexes complémentaires à la liasse fiscale, obligatoires dans le cas d'une adhésion.

SIMULATION D'UN BENEFICE AVEC ET SANS ADHESION CGAS

COMPTE DE RESULTAT	AVEC CGAS	SANS CGAS
Revenus locatifs TOTAL	10 000 €	10 000 €
Charges :		
* honoraires comptables	230 €	230 €
* honoraires supp services CGAS	110 €	-
* taxe foncière	400 €	400 €
* cotisation CGAS	200 €	-
* amort. Murs /30 ans (100000x3.33%) (si LMNP classique : non BOUVARD)	3 330 €	3 330 €
* amort mobilier sur 5 ans (5 000 X 20%)	1 000 €	1 000 €
* Intérêts sur emprunt	3 000 €	3 000 €
TOTAL	8 270 €	7 960 €
BENEFICE COMPTABLE	1 730 €	2 040 €
Réintégration des honoraires comptables*	540 €	-
BENEFICE FISCAL	2 270 €	2 040 €
SANS CGAS :		
Majoration de 25% S/BENEFICE	-	510 €
BENEFICE REEL	2 270 €	2 550 €
TRANCHE IR 30 %	681 €	765 €
+ CSG 15.5 % (sur bénéfice fiscal)	352 €	316 €
⚠ Réduction d'impôt*	- 540 €	-
IMPOTS A PAYER	493 €	1 081 €
Impôt à payer AVEC CGAS	493 €	
Impôt à payer SANS CGAS	1 081 €	
GAIN D'IMPÔT	588 €	

⚠ sous certaines conditions, se référer au tableau ci-après



Attention ! Quel que soit le montant de leur chiffre d'affaires ou de recettes, les adhérents qui relèvent à titre obligatoire d'un régime de bénéfice réel ou de la déclaration contrôlée, en raison de la nature de leur activité ou de leur forme juridique, ne peuvent pas bénéficier de cette réduction d'impôts.

Exemples :

	Régime matrimonial	Régime BIC de plein droit	Nature	Adhésion possible au CGA	Déduction des frais de comptabilité
Acquisition par plusieurs personnes en indivision	Non applicable	Oui	Personne morale car indivision	Oui	Non
Acquisition par une personne seule	Aucune incidence	sur option	Personne physique	Oui	Oui
Acquisition par un couple	Pacsé	Oui	Personne morale car indivision	Oui	Non
Acquisition par un couple	Communauté de biens	sur option	Personne physique	Oui	Oui
Acquisition par un couple	Séparation de biens	Oui	Personne morale car indivision	Oui	Non
Acquisition par une société	Non applicable	Oui	Personne morale	Oui	Non

Rappel : Un couple marié sous le régime de la séparation de biens est considéré, dans l'activité BIC, comme une personne morale.

Délais d'adhésion et de résiliation

	DATES D'ADHESION	CONDITIONS RESILIATION
PREMIERE ADHESION EN TOUT DEBUT D'ACTIVITE	Dans les 5 mois qui suivent la date de début d'exercice pour lequel on souhaite bénéficier des avantages fiscaux	Formulaire de radiation à remplir et à retourner avant le 15 juin de l'année à laquelle on souhaite être radié
ADHESION EN COURS D'ACTIVITE	Avant le 31/05 de l'année à laquelle on souhaite adhérer (ex : pour une adhésion en 2012, il faut adhérer avant le 31/05/2012)	Formulaire de radiation à remplir et à retourner avant le 15 juin de l'année à laquelle on souhaite être radié
DEJA ADHERENT AU PREALABLE (radié ou non ou cessation d'activité)	Avant le 31/12 de l'année précédent l'adhésion (ex : pour une adhésion en 2011, il faut adhérer avant le 31/12/2010)	Formulaire de radiation à remplir et à retourner avant le 15 juin de l'année à laquelle on souhaite être radié

BULLETIN D'ADHESION - CGAS

Mme, Mlle, Mr ou la Société représentée par _____

Demande au Centre de Gestion Agréé de Savoie d'accepter son adhésion et certifie que :

5 J'adhère pour la 1^{ère} fois à un Centre de Gestion Agréé.

5 J'ai déjà appartenu à un autre Centre de Gestion Agréé

(préciser la date de démission _____)

Je m'engage à respecter les obligations fixées par l'article 7.3° du décret 75.911 du 6 octobre 1975, modifié par le décret 79.71 du 23 janvier 1979, ainsi que les dispositions statutaires du Centre de Gestion Agréé de Savoie et son règlement intérieur, particulièrement les dispositions rappelées ci-dessous.

L'adhésion au Centre de Gestion implique pour les membres adhérents imposés d'après leur bénéfice réel les obligations suivantes :

- 1° Produire à la personne ou à l'organisme chargé de tenir et présenter leurs documents comptables tous les éléments nécessaires à l'établissement d'une comptabilité sincère de leur exploitation ;
- 2° Faire viser leurs déclarations de résultats par l'Expert-comptable de leur choix qui tient, centralise ou surveille leur comptabilité lorsque les documents comptables ne sont pas tenus et présentés par le Centre.
- 3° Communiquer au Centre le bilan et le compte de résultat de leur exploitation ainsi que tous les documents prévus par les textes en vigueur et le règlement intérieur.
- 4° Pour les adhérents soumis au régime du bénéfice réel normal, communiquer au Centre une ou plusieurs situations comptables provisoires, dont l'une concerne obligatoirement les six premiers mois de l'exercice, à fournir avant l'expiration du neuvième mois suivant le début de chaque exercice.
- 5° Autoriser le Centre à communiquer à l'agent de l'Administration fiscale qui lui apporte son assistance technique les documents visés ci-dessus ainsi que le dossier de gestion.

En application de l'article 86 de la loi de finances pour 1979 et du décret 79.638 du 27 juillet 1979, je demande au Centre de Gestion Agréé de Savoie de me faire parvenir :

1 affichette et 1 timbre en caoutchouc

- Je m'engage à apposer cette affichette dans les locaux destinés à recevoir la clientèle ainsi que dans les emplacements ou véhicules aménagés en vue d'effectuer des ventes ou prestations de services ;
- Je m'engage à apposer le timbre caoutchouc ou reproduire le texte de celui-ci sur tous les documents remis ou adressés à la clientèle, aux fins de satisfaire aux obligations de publicité de la qualité d'adhérent du Centre de Gestion Agréé et de l'informer de l'acceptation des règlements par chèques.

En cas de manquements graves ou répétés aux engagements ou obligations sus-énoncés, l'adhérent sera exclu du centre dans les conditions énoncées dans les statuts.

Pour information, l'Expert-Comptable auquel je fais appel est

Nom : _____

Adresse : _____

Fait à. _____ Le _____

Signature de l'adhérent,

L'adhésion ci-dessus sera reçue dans la mesure seulement, où la fiche signalétique au dos de la présente, aura été parfaitement servie.

CONVENTION

relative à une opération de transfert de données fiscales et comptables (TDFC)
MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE
DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Article 1er

Objet de la convention

Je soussigné(e), _____ (Nom du client)

Agissant, pour le compte de l'entreprise

identifiée ci-dessous en qualité de : **LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL**

Dénomination de l'entreprise : _____ (Nom du client)

Adresse de l'entreprise : **LES HAUTS DE PORT BLANC – rue du Lannic – 56870 BADEN**

N° SIRET : _____

déclare par la présente convention opter pour la procédure de transfert des données fiscales et comptables (TDFC), laquelle permet la transition par voie électronique des déclarations de résultats, de leurs annexes et de tout document les accompagnant.

Article 2

Caractéristique de la procédure

La procédure assure les fonctions suivantes :

- l'identification de l'émetteur et de l'auteur de l'acte ;
- l'intégrité des données ;
- la lisibilité et la fiabilité de la transmission ;
- la mémorisation de la date de transmission ;
- l'assurance de la réception ;
- la conservation des données transmises.

La description complète figure dans un cahier des charges, actualisé chaque année et consultable soit auprès de la direction générale des impôts, soit auprès des partenaires EDI.

Article 3

Transmission des données à la DGI via un mandataire

Pour satisfaire à ses obligations déclaratives, l'adhérent peut recourir aux services d'un mandataire, appelé partenaire EDI, lequel transmettra les données à la DGI pour son compte.

Dans ce cas, cet intermédiaire doit être désigné sur la présente convention, ou par souscription d'un avenant à celle-ci.

Le cas échéant, désignation du partenaire EDI :

ECM Association
153, rue de Courcelles 75817 PARIS
Numéro partenaire EDI DGI 75017 51

Article 4

Caractéristique de la procédure

Les contribuables désirant transmettre directement leurs données à la DGI sont tenus d'obtenir la qualité de partenaire EDI et de procéder aux envois selon les modalités définies dans le cahier des charges en vigueur.

Pour ceux transmettant leurs données dans le langage normé EDIFACT, il est rappelé que les dispositions de l'article 3 de la convention type des partenaires EDI imposent l'utilisation d'outils ayant obtenu le label de qualité dans le cadre d'un contrôle technique. Les modalités d'attribution de ce label sont décrites dans les cahiers des charges.

Article 5

Cession de données à la Banque de France

Par son adhésion à la présente convention, l'adhérent autorise l'administration à transmettre à la Banque de France les données suivantes : qualité d'adhérent TDFC, dénomination, adresse, numéro SIRET.

Article 6

Exercice du droit d'accès et de rectification

Les droits d'accès et de rectification aux données acquises via TDFC s'exercent auprès du centre des impôts gestionnaire du dossier professionnel du contribuable.

Article 7

Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée d'une année et est renouvelable par tacite reconduction.

Un dépôt papier de la déclaration de résultat vaut résiliation.

Fait à _____, le _____

Signature

MANDAT TDFC

(nom du client) ci-après dénommée "le mandant",

déclare avoir opté pour les procédures de télétransmission de ses données fiscales, comptables et sociales suivantes :

- EDI-TDFC
- EDI-TVA

et donne par les présentes mandat au cabinet d'expertise comptable, ci-après dénommé « le mandataire»,

SR CONSEIL

BP 39 - 73704 BOURG ST MAURICE CEDEX

N° SIRET: 7471205900092

- pour la transmission par voie électronique, directement ou par l'intermédiaire d'un sous-traitant de son choix, des déclarations ou des données comptables, ainsi que de tous documents annexes les accompagnant et de toutes informations complémentaires demandées par les organismes ci-dessous désignés, selon les cahiers des charges établis par lesdits organismes.
- Le cas échéant, pour la régularisation des anomalies déclaratives détectées par le système et restituées par des accusés de réception, avis de traitement ou certificats de réception.
- et la transmission des informations permettant l'émission par les organismes ci-dessus désignés d'un titre de paiement.

1. Caractéristiques des téléprocédures

Les procédures assurent notamment les fonctions suivantes :

- l'identification de l'émetteur et de l'auteur de l'acte ;
- l'intégrité des données ;
- la lisibilité et la fiabilité de la transmission ;
- la mémorisation de la date de transmission ;
- l'assurance de la réception ;
- la conservation des données transmises.

Le mandataire déclare avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des cahiers de charges des téléprocédures disponibles :

- en matière fiscale auprès de la Direction générales des impôts,
- en matière comptable auprès de l'Association EDIFICAS.

Le mandataire désirant transmettre directement les données à la DGI déclare avoir la qualité de partenaire EDI ou s'engage à l'obtenir dans les meilleurs délais, afin de procéder aux envois selon les modalités définies dans le cahier des charges en vigueur. Transmettant les données dans le langage normé EDIFACT, il applique les dispositions de l'article 3 de la convention type des partenaires EDI imposant l'utilisation d'outils ayant obtenu une attestation de conformité aux cahiers des charges dans le cadre d'un contrôle technique.

2. Exercice du droit d'accès et de rectification

Les droits d'accès et de rectification des données acquises via les procédures ci-dessus peuvent être exercés dans les conditions habituelles auprès de l'administration ou de l'organisme gestionnaire du dossier professionnel du contribuable.

3. Obligations du mandataire

- Au titre du présent mandat, le mandataire doit suivant les téléprocédures : établir les documents indiqués ci-dessus ;
- respecter les dates limites de déclaration et de transmission des informations de télépaiement;
- communiquer dans les plus brefs délais au mandant les montants et les références des

"certificats" valant "accusé de réception des opérations de télétransmission des déclarations" et / ou de "prise en compte des informations nécessaires à l'initialisation d'un paiement" ;

- au cas où la télétransmission serait impossible, pour quelque raison que ce soit, utiliser la procédure papier dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- et généralement accomplir les formalités nécessaires pour la mise en œuvre des téléprocédures comme par exemple, la déclaration à la CNIL.

4. Obligations du mandant

Le mandant adressera au mandataire, dans le délai de 30 jours, le calendrier des opérations de télétransmission et toutes les informations et documents que ce dernier pourra estimer nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

La responsabilité de la provision préalable sur le ou les comptes bancaires ou postaux référencés dans les téléprocédures, incombe au seul mandant qui, le cas échéant, aura à supporter directement les frais d'impayé et les majorations de retard.

Le mandant accepte que les données télétransmises par le mandataire dans le cadre du présent mandat puissent faire l'objet d'une agrégation globale et non nominative à des fins de documentation économique générale.

5. Durée du mandat

Le présent contrat est conclu pour les opérations de télétransmission des déclarations et des états comptables établis à compter de Janvier 2007, il prendra fin à l'initiative de l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis d'un trimestre.

Un dépôt papier de la déclaration de résultat à la direction des Impôts valant résiliation de l'adhésion à EDI-TDFC ne met pas fin au contrat pour les autres téléprocédures auxquelles participe le mandataire.

6. Reddition de compte

La remise par le mandataire au mandant des montants et des références des "certificats" valant "accusés de réception des opérations de télétransmission des déclarations" et / ou "prise en compte des informations nécessaires à l'initialisation d'un paiement", vaut reddition de compte.

Pour ce qui est du mandant, le signataire des présentes atteste :

- être dûment habilité à l'engager ;
- que la convention ne contient aucune disposition contraire aux lois ou règlements qui lui sont applicables.

Le présent mandat est soumis à la loi française. Compétence est donnée aux tribunaux dans le ressort desquels est établi le mandataire.

Fait à BOURG ST MAURICE, le.....

Signature du mandant
Mention "Bon pour mandat"

Signature du mandataire
Mention "Bon pour mandat"

Bail commercial de locaux meublés

Entre les soussignés :

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

Ci-après « le Bailleur ».

et

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

Ci-après « le Preneur ».

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet.

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

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

Annexe 1 – Liste du mobilier et des équipements.

Récapitulatif des biens loués :

Numéro(s) de Lot :

[REDACTED]

Type :

[REDACTED]

Etage :

[REDACTED]

Surface :

[REDACTED]

Parking :

[REDACTED]

Article 2 – Durée.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui courra à compter du lendemain de la livraison de la résidence, fixée, à titre prévisionnel, au [REDACTED] (ou à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition si celle-ci est postérieure), pour expirer le 31 octobre suivant sa neuvième année.

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

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

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

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

Le Preneur s'oblige à se conformer aux dispositions du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division applicables aux Locaux.

Le Preneur s'oblige à offrir aux clients de la résidence en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations suivantes :

- Le nettoyage régulier des locaux ;
- La distribution de petits-déjeuners ;
- La fourniture de linge de maison ;
- L'accueil-réception.

Dans les conditions prévues par l'article 261-d-4-b du CGI et par l'instruction dgi 3-a-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

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.

Article 4 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

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

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

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

Le Preneur sera tenu d'assurer, chaque fois que cela sera devenu nécessaire, le renouvellement ou le remplacement des meubles, ustensiles et équipements garnissant les locaux loués, pour son propre compte et à ses frais en cas de dégradation, de vol ou de disparition ou, pour le compte du Bailleur et aux frais de ce dernier en cas d'usure ou d'obsolescence. A cet effet, le Bailleur donne mandat au Preneur à l'effet de :

* procéder chaque fois que cela sera nécessaire en cas d'usure ou d'obsolescence, au renouvellement, au nom et pour le compte du Bailleur, des éléments de mobilier garnissant les locaux loués, tel que figurant sur la liste d'inventaire ci-après annexée et selon les normes et standards de la résidence ;

* prélever, par compensation sur les loyers, le coût de remplacement ou de renouvellement du mobilier ;
* de justifier, à première demande du Bailleur, des remplacements opérés et de lui remettre l'ensemble des factures correspondantes qui devront être établies à ses nom et adresse et selon le taux de TVA applicable.

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

5°) *Réparations autres que locatives* : A souffrir sans indemnité toutes les réparations et tous les travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les locaux ou dans ou sur l'immeuble dont ils dépendent, alors même que leur durée excéderait quarante (40) jours et sous réserve, sauf cas de force majeure, qu'ils soient effectués pendant les inter-saisons.

Au cas où les réparations dont la cause ne constituerait pas un cas de force majeure au sens de l'article 1148 du code civil, seraient effectuées pendant les saisons touristiques, les loyers seraient suspendus prorata temporis et sur justificatif.

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

7°) *Fiscalité* : A acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (taxe professionnelle ou toute imposition ou taxe qui s'y substituerait et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

8°) *Exploitation d'une résidence de tourisme classée* : Le Preneur souscrit les engagements suivants :

- Maintenir le classement préfectoral de la Résidence tout au long de la durée du bail pour tout ce qui relève de sa responsabilité, à savoir en particulier :

- L'accueil et à la réception ;
- Les langues parlées par le personnel sur site ;
- Le nettoyage quotidien de l'accueil et des salons ;
- Le nettoyage des unités d'habitation ;
- La fourniture du linge de toilette et de maison ;
- L'affichage des activités d'animation de la Résidence et de la station ;
- Le service de message.

- Solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement ;

- Affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence ;

- Souscrire l'engagement de promotion touristique à l'étranger prévue à l'article 261 D 4° a) du Code

général des impôts dans les conditions fixées aux articles 176 à 178 de l'annexe II du Code général des impôts ; il s'engage, en conséquence, à dépenser pendant les vingt quatre (24) premiers mois d'exploitation une somme au moins égale à un et demi pour cent (1,5%) des recettes d'exploitation de la résidence pour la recherche de la clientèle étrangère ou à conclure pendant la même période avec des organisateurs de voyages ou de séjours des contrats de mise à disposition, tels que vingt pour cent (20%) au moins des unités d'hébergement de la résidence soient réservées à des touristes étrangers. Il devra, par ailleurs, justifier, dans le délai de trois (3) mois qui suit l'expiration de la période de vingt quatre (24) mois précitée, auprès du service des impôts qu'il a rempli son engagement en produisant un état récapitulatif des dépenses qu'il a engagées ou des contrats qu'il a conclus ;

- Justifier auprès de l'administration compétente du respect dudit engagement de promotion touristique à l'étranger à l'expiration de la période de vingt quatre (24) mois susvisée ;
- Tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et de les communiquer au Bailleur à première demande de sa part, étant ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 321-2 du Code du tourisme, le Preneur sera également tenu, une fois par an, de communiquer à l'ensemble des copropriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

B – De son côté, le Bailleur :

9°) *Livraison des biens loués* : S'engage, le cas échéant, à assister personnellement à la livraison des biens loués et à signer le procès-verbal qui sera alors dressé, en émettant les réserves qu'il estimera nécessaire de soulever.

Le Bailleur pourra mandater une société tierce choisie par le Preneur qui, moyennant une somme forfaitaire de **cent cinquante euros hors taxes (150 EUR HT)**, avancée par le Preneur et déduite des premières échéances de loyer, prendra livraison des biens loués, formulera, le cas échéant, toutes observations et réserves, et signera, en tant que de besoin, pour le compte du Bailleur le procès-verbal qui aura été établi, se chargera du suivi de la levée des réserves, et rendra compte au Bailleur de sa mission.

10°) *Cession de droit au bail – Sous-location* : Le Preneur ne peut céder son droit au bail, si ce n'est en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce, ou avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et sous réserve de demeurer garant solidaire de son premier cessionnaire pour la durée du bail initial restant à courir. A compter de la

deuxième cession (cession par le cessionnaire d'Odalys), l'engagement solidaire d'Odalys cessera.

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

11°) *Mandat de représentation aux assemblées générales de copropriété* : En contrepartie de l'obligation souscrite par le Preneur d'acquitter les charges de copropriété récupérables, le Bailleur donne mandat au Preneur ou à ses substitués de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

Le Preneur aura pouvoir de voter sur les points suivants dans l'intérêt commun du Preneur et du Bailleur : approbation des comptes, nomination du syndic et quitus de sa gestion, adoption du budget de fonctionnement. Il s'interdit, en toute hypothèse, de voter à l'encontre des intérêts du Bailleur.

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

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

En cas de révocation du mandat, ou à défaut de recevoir une seule fois le mandat, le Preneur pourra s'abstenir du paiement des charges de copropriété dont il s'est engagé à supporter le coût aux termes du 6°) qui précède dès lors qu'il n'en aura pas, par ailleurs, décidé ou contrôlé la réalisation ou l'engagement lors des assemblées générales de copropriété.

12°) *Garanties de construction* :

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

Article 5 – Loyer.

OPTION A (Sans occupation)

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de [], TVA en sus, payable semestriellement à terme échu les 31 juillet et 31 janvier de chaque année.

Par exception, une franchise de deux (2) mois de loyers et charges sera accordée par le Bailleur au Preneur à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

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

L'indice pris pour base sera dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, le cours de cet indice au même trimestre de l'année où la présente clause d'indexation sera appelée à jouer étant retenu pour calculer la variation annuelle.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Le Bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F du code général des impôts. Il s'engage à ce titre à adresser aux services fiscaux, par lettre recommandée, une renonciation expresse au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 B du Code général des impôts et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même Code.

Le Bailleur s'engage à quitter la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le Preneur. Le quittancement de cette facture et son retour chez le Preneur est nécessaire au règlement des loyers.

OPTION B. Formule 1 (3 semaines d'occupation dont 1 en haute saison, 1 en moyenne saison et 1 en basse saison)

Loyer numéraire

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de [], TVA en sus, payable semestriellement à terme échu les 31 juillet et 31 janvier de chaque année.

Par exception, une franchise de deux (2) mois de loyers et charges sera accordée par le Bailleur au Preneur à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

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

L'indice pris pour base sera dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, le cours de cet indice au même trimestre de l'année où la présente clause d'indexation sera appelée à jouer étant retenu pour calculer la variation annuelle.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Le Bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F du code général des impôts. Il s'engage à ce titre à adresser aux services fiscaux, par lettre recommandée, une renonciation expresse au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 B du Code général des impôts et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même Code.

Le Bailleur s'engage à quitter la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le Preneur. Le quittancement de cette facture et son retour chez le Preneur est nécessaire au règlement des loyers.

Loyer en nature

Pour chaque appartement optant pour la présente option B formule 1, le Bailleur bénéficiera à titre strictement personnel d'un droit d'occupation de trois (3) semaines par an, dans un appartement de même capacité de la résidence de Baden, utilisable selon les conditions suivantes :

- 1 semaine à prendre en haute saison ;
- 1 semaine à prendre en moyenne saison ;
- 1 semaine à prendre en basse saison.

Les saisons étant ci-après définies :

Haute saison : du 2^{ème} samedi de juillet au 1^{er} samedi de septembre.

Moyenne saison : vacances de Pâques ou du 2^{ème} samedi de juin au 2^{ème} samedi de juillet ou du 1^{er} samedi de septembre au 3^{ème} samedi de septembre ou week-end de mai attenants aux jours fériés (Ascension, Pentecôte...)

Basse saison : autres périodes

Il est entendu que ces trois (3) semaines ne se reportent pas d'une année sur l'autre et sont perdues si elles ne sont pas utilisées.

Modalités de réservation des semaines d'occupation

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

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

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

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

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

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

Le loyer en nature n'est pas révisable.

OPTION B. Formule 2 (3 semaines d'occupation dont 2 en moyenne saison et 1 en basse saison)

Loyer numéraire

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de [] TVA en sus, payable semestriellement à terme échu les 31 juillet et 31 janvier de chaque année.

Par exception, une franchise de deux (2) mois de loyers et charges sera accordée par le Bailleur au Preneur à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

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

L'indice pris pour base sera dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, le cours de cet indice au même trimestre de l'année où la présente clause d'indexation sera appelée à jouer étant retenu pour calculer la variation annuelle.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement

interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Le Bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F du code général des impôts. Il s'engage à ce titre à adresser aux services fiscaux, par lettre recommandée, une renonciation expresse au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 B du Code général des impôts et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même Code.

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le Preneur. Le quittance de cette facture et son retour chez le Preneur est nécessaire au règlement des loyers.

Loyer en nature

Pour chaque appartement optant pour la présente option B formule 2, le Bailleur bénéficiera à titre strictement personnel d'un droit d'occupation de trois (3) semaines par an, dans un appartement de même capacité de la résidence de Baden, utilisable selon les conditions suivantes :

2 semaines à prendre en moyenne saison ;
1 semaine à prendre en basse saison.

Les saisons étant ci-après définies :

Haute saison : du 2^{ème} samedi de juillet au 1^{er} samedi de septembre.

Moyenne saison : vacances de Pâques ou du 2^{ème} samedi de juin au 2^{ème} samedi de juillet ou du 1^{er} samedi de septembre au 3^{ème} samedi de septembre ou week-end de mai attenants aux jours fériés (Ascension, Pentecôte...)

Basse saison : autres périodes

Il est entendu que ces trois (3) semaines ne se reportent pas d'une année sur l'autre et sont perdues si elles ne sont pas utilisées.

Modalités de réservation des semaines d'occupation

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

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

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

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

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

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

Le loyer en nature n'est pas révisable.

Article 6 – Condition particulière.

De convention expresse entre les Parties, le loyer sera fixé à trente pour cent (30%) des recettes nettes effectivement encaissées par le Preneur (et réparties aux tantièmes de copropriété entre les propriétaires à bail) en cas de force majeure interrompant l'activité touristique du lieu de situation des biens loués (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes ou des biens...) ou d'évènement amenant un dysfonctionnement grave et dont la durée viendrait à excéder trois (3) jours consécutifs dans l'activité du Preneur notamment une quelconque modification dans la destination ou l'accès des parties communes ou encore leur mauvais entretien ou fonctionnement, étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le Preneur aurait la charge ou le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes.

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

Article 7 – Plan de prévention des risques naturels et technologiques.

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

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

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

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

Article 8 – Protection de l'environnement.

1 Pollution :

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

« Article 8-1:

Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander la remise en l'état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

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

2 Installations classées :

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

Article 9 – Clause résolutoire.

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

Article 10 – Information du Bailleur.

Il est rappelé les dispositions suivantes :

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

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

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant

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

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

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

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

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

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

Fait à [REDACTED],
Le [REDACTED],
En deux (2) exemplaires originaux.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le BAILLEUR

Le PRENEUR



CONTRAT DE VENTE MOBILIER

Entre :

La société dénommée **INTERCONSTRUCTION OUEST**, société anonyme au capital de 40 000,00 € dont le siège social est à BOULOGNE-BILLANCOURT (Hauts de Seine) 28, rue Escudier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le N° 502 729 346.

Représentée par Monsieur Pierre BORDIER, Président Directeur Général.

Ou toute structure juridique se substituant dans la réalisation du présent projet.

Ci-après dénommée "INTERCONSTRUCTION OUEST"

Et :

Nom, Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville : Pays :

Téléphone : Fax :

E-mail :

Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR"

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

L'ACQUEREUR a réservé, dans la Résidence "Les Hauts de Port Blanc" situé sur la commune de **Baden**, le lot n°

Après sa livraison, ladite résidence sera exploitée en tant que résidence de tourisme classée. Pour ce faire, L'ACQUEREUR doit fournir à l'exploitant un logement en état d'être habité.

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

L'ACQUEREUR achète les éléments nécessaires à l'aménagement, l'équipement et la décoration du logement à INTERCONSTRUCTION OUEST. Le prix unitaire de cet ensemble mobilier est de € TTC (somme en toutes lettres).

Le prix sera payable par chèque bancaire à l'ordre de INTERCONSTRUCTION OUEST comme suit : 100% du prix TTC à la signature de l'acte authentique de vente du logement.

En contrepartie de ce prix, INTERCONSTRUCTION OUEST s'engage à transporter, livrer et installer en ordre de fonctionnement tous les éléments dans le logement.

L'ACQUEREUR s'engage à mandater le gestionnaire de la résidence afin que celui-ci prenne livraison des biens objets du présent contrat.

Si L'ACQUEREUR renonce à acquérir le lot réservé, le présent contrat sera caduc sans qu'aucune indemnité ne puisse être exigée par l'un ou l'autre des contractants.

Fait en 2 exemplaires originaux à :

Signatures :

(mention lu et approuvé)

Nom, prénoms :

**Pierre BORDIER
INTERCONSTRUCTION OUEST**

Le :



LES HAUTS DE PORT BLANC
 Le Lannic - Port-Blanc
 56870 BADEN



Maître d'Ouvrage
 Interconstruction Ouest
 28, Rue Escudier
 92772 Boulogne Cedex

architectes SARL Beaulande - Lepage

PLAN MASSE

LOCALISATION DES LOGEMENTS

PRE-COMMERCIALISATION

Etabli le jeudi 28 juin 2012

Le présent plan est établi sur base du dossier de permis de construire et pourra subir des adaptations dimensionnelles, techniques et d'organisation, afin de répondre aux contraintes induites par les études d'exécution.



**RESIDENCE DE TOURISME
«LES HAUTS DE PORT BLANC»
56870 BADEN**

NOTICE COMMERCIALE SOMMAIRE

Maître d'Ouvrage :

INTERCONSTRUCTION OUEST
28 Rue Escudier
92772 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX

Architecte

SARL BEAULANDE ET LEPAGE
1 Rue de l'Etoile du Matin
44600 SAINT NAZAIRE

I – Présentation du projet

Le projet : réalisation d'une Résidence de Tourisme constituée de 61 appartements répartis en 9 bâtiments, un bâtiment accueil et une piscine.

La présente notice descriptive a été établie pour satisfaire aux obligations du code de la construction et de l'habitation et notamment aux articles L261.15 et R261.25 et suivants. Elle sera annexée au contrat de réservation conformément à ces textes. La description des ouvrages sera reprise de façon plus précise dans le devis descriptif qui sera déposé au rang des minutes du notaire, avant la signature des contrats de vente. Ce document, qui pourra être consulté avant la signature notariée, aura alors seul, valeur contractuelle pour la définition des prestations.

Nous rappelons que toutes les marques, références et types sont donnés à titre purement indicatif. Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit en fonction d'impératifs de mise au point technique, de réalisation de chantier ou d'approvisionnement de certains matériaux ou matériels, de modifier ou remplacer certaines prestations en maintenant une qualité au moins équivalente.

II – Description des ouvrages

En terme de sécurité incendie, les bâtiments sont classés en 2^{ème} famille collectif.

Compte tenu de l'étude de sol et de la situation du programme, il est précisé que le bâtiment n'est pas situé dans un secteur concerné par les niveaux des crues. La zone sismique est classée 2.

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont celles définies par la présente notice, dans le respect de la réglementation et des normes en vigueur. Elles respectent notamment la réglementation acoustique, la réglementation thermique (NRT 2005), la nouvelle édition de la norme électrique C15100 de décembre 2002 et la réglementation handicapée (arrêtés du 01.08.2006 et du 30.11.2007).

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE.

Fondations : réalisées selon les résultats de la reconnaissance de sols et de l'étude.

Structure : réalisée selon étude structure et thermique.

Façades : selon projet de l'architecte avec finition enduit. Elles sont agrémentées d'encadrements de baies, appuis de fenêtre, de garde-corps de balcons, et terrasses.

Plancher : dalles béton.

Cloisons de distribution : cloisons alvéolaires de 5cm d'épaisseur.

Couverture : couverture en ardoise naturelle.

Garde-corps : en béton avec lisses et barres d'appui aluminium et/ou vitré.

Terrasses accessibles en RDC : dalle béton 40x40 ou 50x50 posé sur lit de sable.

Terrasses accessibles en étage : étanchéité multicouche élastomère avec protection par dalles béton 40X40 ou 50X50.

Balcon : dalle béton brute.

Chutes d'eaux pluviales : en PVC ton au choix de l'architecte, en façades ou en gaine technique.

Chutes d'eaux usées : en PVC rigide placées en gaine technique.

EQUIPEMENT DES LOGEMENTS

Sols : Entrées, séjours, salles de bains, salles d'eau, WC, cuisines, chambres et dégagements en carrelage en grès de 30x30 ou 33x33 avec plinthes assorties.

Murs : Sur murs et plafonds de toutes les pièces, enduit projeté de type BAGAR DECOR (Grains fins).
Carreaux de faïence 20x20 sur 2 rangs de hauteur en dossier de l'évier dans les cuisines.
Carreaux de faïence 20x25, toute hauteur, sur les 2 ou 3 côtés de la baignoire ou du receveur de douche pour les salles de bains et salles d'eau.

Menuiseries extérieures : Fenêtres et portes-fenêtres en profil PVC ou aluminium.

Vitrages : Double vitrage isolant, dimensionnement en fonction du classement acoustique et de l'étude thermique.

Fermetures extérieures et occultations : Selon le projet de façades fermeture par volet roulant avec lames PVC, coffres intégrés aux menuiseries, ils seront à manœuvre manuelle par tringles.
Les autres baies seront équipées de volets battants en bois.

Menuiseries intérieures : Huisseries métalliques simples ou bois peintes et portes intérieures alvéolaires peintes.

Portes palières : A âme isolante, équipée d'une serrure de sûreté à larder de chez Vachette ou techniquement équivalent.

Placards intérieurs et dressing : Aménagement intérieur en panneaux de bois mélaminé blanc d'une épaisseur minimale de 16mm. Il est constitué d'une tablette chapelière toute la largeur et de quatre tablettes sur caisson, d'une jouée verticale montant sous la tablette chapelière et d'une tringle de penderie sur la largeur du placard.

Portes de placards : façades de type de chez ROLLER ou techniquement équivalent. Les portes seront à ouverture coulissante (sauf pour les façades des placards dont la largeur est inférieure à 90cm qui seront ouvrantes à la française). Elles sont composées d'un panneau central, d'une épaisseur minimale de 10mm, rigidifié latéralement par des profils en acier ou en aluminium laqué blanc.
Les panneaux composant les portes seront mélaminés blanc aux deux faces.

Sanitaire et Plomberie :

Équipement cuisines : Meubles cuisines hauts, bas et plateaux stratifiés.

Appareils électroménagers : Evier inox, plaque vitrocéramique, hotte à recyclage, lave vaisselle, réfrigérateur, four micro-ondes / grill.

Baignoire en acier émaillé ou douche en céramique équipée d'un pare-douche ou d'un pare-baignoire.

Vasque insérée dans un plan stratifié posé sur un meuble, miroir et bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau.

WC en céramique avec abattant.

Robinetteries mitigeuses sur lavabos, vasques, lave-mains, baignoires et douches et évier.

Electricité : Suivant norme C15100 de décembre 2002.

Séjour : 4 prises simples et un centre commandé.

Chambres : 3 prises simples et un centre commandé.

Cuisine : 1 sortie de fils pour hotte et/ou éclairage et 5 prises simples et un centre commandé.

Salle de bains, salle d'eau : 1 point d'éclairage en applique commandé, 1 bandeau lumineux et 1 prise simple.

Entrée : 1 centre commandé et 1 prise simple.

Dégagement : 1 ou 2 centre(s) commandé(s) et 1 prise simple en dehors du volume de protection.

WC : 1 point d'éclairage en applique commandé.

Chauffage et production d'eau chaude : Production d'eau chaude sanitaire par ballon électrique.

Chauffage électrique avec sèche serviette en salles de bains et convecteurs dans les autres pièces.

Ventilation des logements : Ventilation mécanique contrôlée. Extraction d'air par les pièces humides et entrée d'air en façade des pièces à vivre.

Radio – TV : Raccordement à une antenne collective sur mât avec une parabole de réception satellite. Une prise TV / FM dans le séjour et dans la chambre principale.

Téléphone : Une RJ 45 dans le séjour, la cuisine et dans chaque chambre.

Jardins Privatifs : Engazonnés, limités par une haie.

Accueil / piscine : Electricité conforme à la NFC 15-100.

Sauna

Bassin intérieur avec bain à remous

Pataugeoire d'une profondeur de 30cm et de dimension 3m x 3m

Bassin extérieur d'une profondeur maximum de 130cm et de dimension 15m x 10m.

VRD, espaces verts, aménagements extérieurs : L'ensemble des extérieurs fera l'objet d'un traitement soigné selon l'esprit du plan masse.

Ce traitement concerne l'ensemble des travaux nécessaires dans l'emprise de la parcelle, à savoir :

- Voirie et parking attenants, accès piétons aux entrées,
- Assainissement (EU-EP),
- Réseaux divers (téléphone, eau, électricité),
- Espaces verts suivant plan de masse avec engazonnement et plantations,
- Clôtures, terrain de boules.



**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A
L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
DE BIENS IMMOBILIERS SITUES
SUR LA COMMUNE DE BADEN**

LE PREFET DU MORBIHAN
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27 ;
Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
Vu l'arrêté préfectoral en date du 08 AVR. 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer :

ARRETE

Article 1

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 de Baden sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et technologiques pris en compte dont le niveau de sismicité (annexe 1),
- la fiche explicative et la cartographie associée (annexe 2).

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en mairie, préfecture et sous-préfecture. Le dossier d'informations est accessible sur le site Internet de la 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 et au syndicat national des professionnels de l'immobilier. Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Article 4

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, le directeur départemental des territoires et de la mer et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Vannes, le 08 AVR. 2011

Le Préfet

Pour le préfet et par délégation,
La sous-préfecte, directrice de cabinet

Hélène ROULAND-BOYER

Information sur les Risques Majeurs



Le Préfet du Morbihan

Information des acquéreurs et des locataires risques sismiques

Annexe 2 à l'arrêté préfectoral en date du **- 8 AVR. 2011**

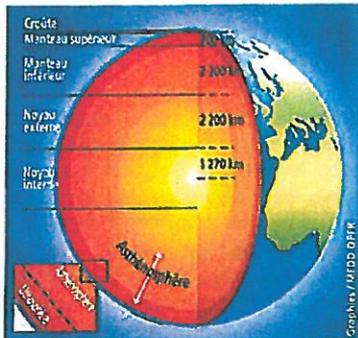
Objectif de cette fiche de synthèse : caractéristiques du risque sismique dans le département du Morbihan (Zone de sismicité faible – zone 2)

GENERALITES

QU'EST-CE QU'UN SEISME ?

Un séisme est une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles en profondeur dans la croûte terrestre (rarement en surface). Le séisme génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments.

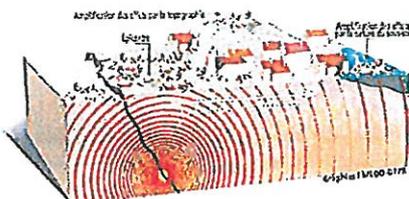
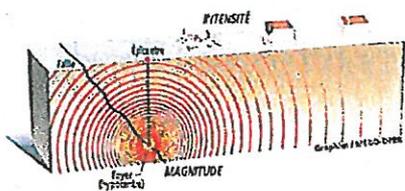
Les séismes sont, avec le volcanisme, l'une des manifestations de la tectonique des plaques. L'activité sismique est concentrée le long de failles, en général à proximité des frontières entre ces plaques. Lorsque les frottements au niveau d'une de ces failles sont importants, le mouvement entre les deux plaques est bloqué. De l'énergie est alors stockée le long de la faille. La libération brutale de cette énergie stockée permet de rattraper le retard du mouvement des plaques. Le déplacement instantané qui en résulte est la cause des séismes. Après la secousse principale, il y a des répliques, parfois meurtrières, qui correspondent à des réajustements des blocs au voisinage de la faille.

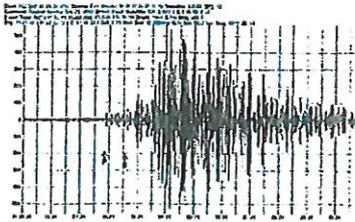


COMMENT SE MANIFESTE-T-IL ?

Un séisme est caractérisé par :

- Son **foyer** (ou hypocentre) : c'est l'endroit de la faille où commence la rupture et d'où partent les premières ondes sismiques.
- Son **épicentre** : point situé à la surface terrestre à la verticale du foyer.
- Sa **magnitude** : intrinsèque à un séisme, elle traduit l'énergie libérée par le séisme. La plus connue est celle de Richter. Augmenter la magnitude d'un degré revient à multiplier l'énergie libérée par 30.
- Son **Intensité** : qui mesure les effets et dommages du séisme en un lieu donné. Ce n'est pas une mesure objective par des instruments, mais une appréciation de la manière dont le séisme se traduit en surface et dont il est perçu (dommages aux bâtiments notamment). On utilise habituellement l'échelle EMS98, qui comporte douze degrés. Le premier degré correspond à un séisme non perceptible, le douzième à un changement total du paysage. L'intensité n'est donc pas,





contrairement à la magnitude, fonction uniquement du séisme, mais également du lieu où la mesure est prise (zone urbaine, désertique...). D'autre part, les conditions topographiques ou géologiques locales (particulièrement des terrains sédimentaires reposant sur des roches plus dures) peuvent amplifier les mouvements sismiques du sol (effets de site), donc générer plus de dommages et ainsi augmenter l'intensité localement. Sans effets de site, l'intensité d'un séisme est habituellement maximale à l'épicentre et décroît quand on s'en éloigne.

- **La fréquence et la durée des vibrations** : ces 2 paramètres ont une incidence fondamentale sur les effets en surface.
- **La faille activée** (verticale ou inclinée) : elle peut se propager en surface.

Un séisme peut se traduire à la surface terrestre par la dégradation ou la ruine des bâtiments, des décalages de la surface du sol de part et d'autre des failles, mais peut également provoquer des phénomènes annexes importants tels que des glissements de terrain, des chutes de blocs, une liquéfaction des sols meubles imbibés d'eau, des avalanches ou des raz-de-marée (tsunamis : vague pouvant se propager à travers un océan entier et frapper des côtes situées à des milliers de kilomètres de l'épicentre de manière meurtrière et dévastatrice).

LES CONSEQUENCES SUR LES PERSONNES ET LES BIENS

D'une manière générale les séismes peuvent avoir des conséquences sur la vie humaine, l'économie et l'environnement.



- **Les conséquences sur l'homme** : le séisme est le risque naturel majeur le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets, effondrements de bâtiments) que par les phénomènes qu'il peut engendrer (mouvements de terrain, raz-de-marée, etc.). De plus, outre les victimes possibles, un très grand nombre de personnes peuvent se retrouver blessées, déplacées ou sans abri.

- **Les conséquences économiques** : si les impacts sociaux, psychologiques et politiques d'une possible catastrophe sismique en France sont difficiles à mesurer, les enjeux économiques, locaux et nationaux peuvent, en revanche, être appréhendés. Un séisme et ses éventuels phénomènes annexes peuvent engendrer la destruction, la détérioration ou l'endommagement des habitations, des usines, des ouvrages (ponts, routes, voies ferrées, etc.), ainsi que la rupture des conduites de gaz qui peut provoquer des incendies ou des explosions. Ce phénomène est la plus grave des conséquences indirectes d'un séisme.

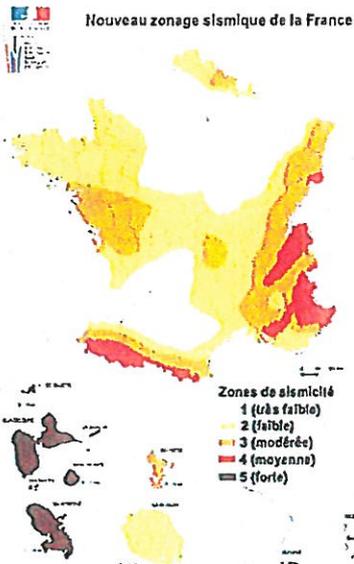


- **Les conséquences environnementales** : un séisme peut se traduire en surface par des modifications du paysage, généralement modérées mais qui peuvent dans les cas extrêmes occasionner un changement total de paysage.

LE RISQUE SISMIQUE DANS LES COMMUNES DU MORBIHAN

L'analyse de la sismicité historique (à partir des témoignages et archives depuis 1000 ans), de la sismicité instrumentale (mesurée par des appareils) et l'identification des failles actives, permettent de définir l'aléa sismique d'une commune, c'est-à-dire l'ampleur des mouvements sismiques attendus sur une période de temps donnée (aléa probabiliste).

Un zonage sismique de la France selon cinq zones a ainsi été élaboré (article D563-8-1 du code de l'environnement). Ce classement est réalisé à l'échelle de la commune.



- zone 1 : sismicité très faible
- zone 2 : sismicité faible
- zone 3 : sismicité modérée
- zone 4 : sismicité moyenne
- zone 5 : sismicité forte.

D'un point de vue historique, les séismes dont l'épicentre était situé dans le Morbihan, n'ont jamais dépassé une intensité épicentrale de 7 (le 9 janvier 1930 à Meucun) sur une échelle de 1 à 12.

Les principaux séismes ayant concerné le département sont :

- le 9 janvier 1930 : landes de Lanvaux (Meucun) , Intensité épicentrale de 7 ;
- le 30 septembre 2002 : Hennebont, Inzinzac-Lochrist , Intensité épicentrale de 5,5. Ce séisme a fait l'objet de reconnaissance de catastrophe naturelle pour les communes d' Hennebont, et Inzinzac-Lochrist ;
- le 18 juillet 2004 : île de Groix, Intensité épicentrale de 4.

L'ensemble des communes du Morbihan est classé en zone de sismicité faible (zone 2).

Dans les zones de sismicité faible (zone 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

POUR EN SAVOIR PLUS

Pour en savoir plus, consultez :

- les documents de référence : DDRM,
- les sites Internet :

→ Préfecture du Morbihan :

<http://www.morbihan.pref.gouv.fr>

→ Les risques majeurs

<http://prim.net>

→ Le risque sismique :

<http://www.risquesmajeurs.fr/le-risque-sismique>

→ Ma commune face au risque :

<http://macommune.prim.net>

→ Plan séisme :

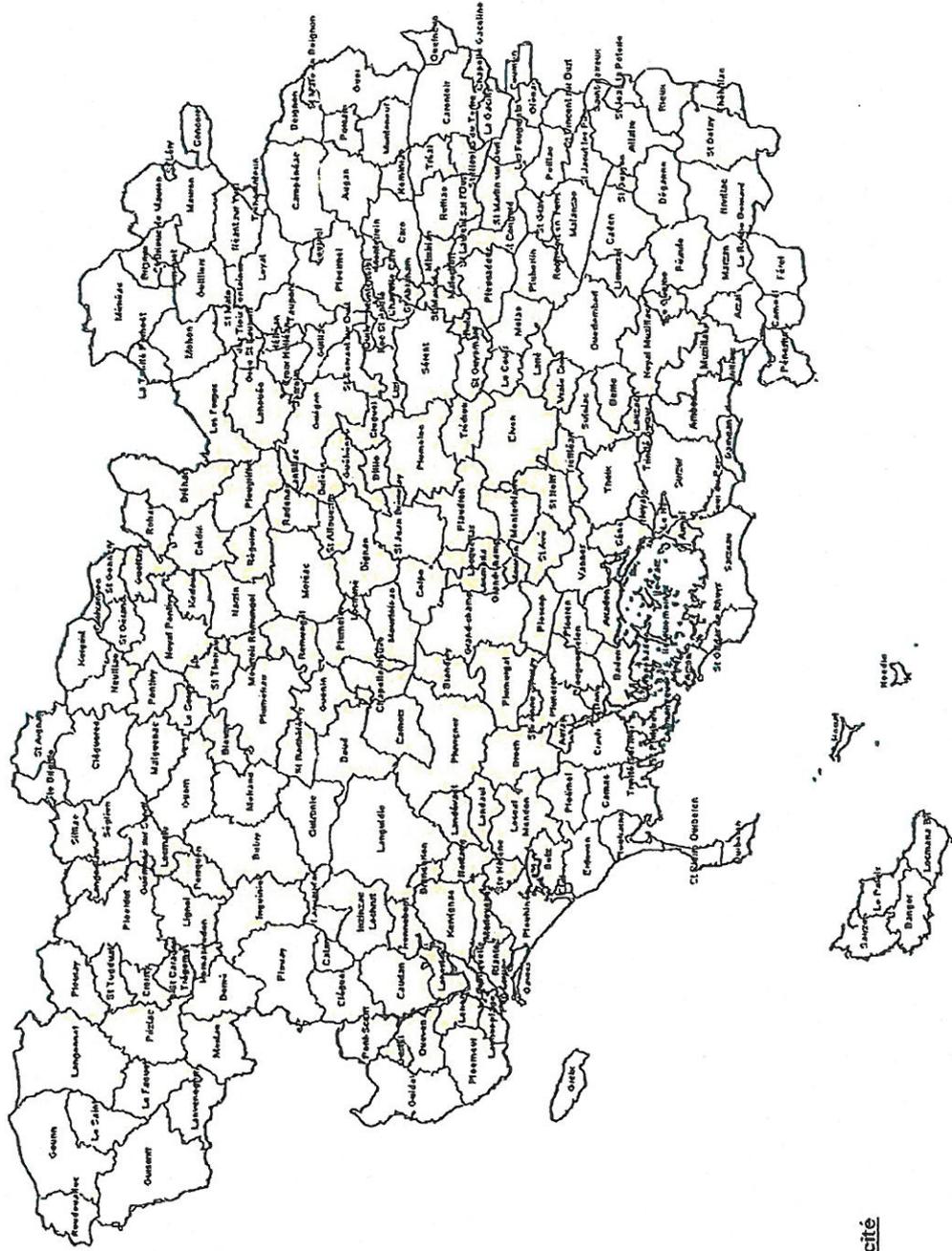
<http://www.planseisme.fr>

→ Le Bureau Central Sismologique français (BCSF) :

<http://www.franceseisme.fr>

Département du Morbihan

Communes soumises au risque sismique



Zone de sismicité
 Aléa faible



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)