

DOSSIER DE RESERVATION

Le Curtiss

Documents à joindre :

- Contrat de réservation : X 3
- Liste du mobilier : X 3
- Bail commercial : X 3
- Plan du lot : X 3
- Plan de masse : X 3
- Descriptif : X 3
- Etat des risques : X 3
- Annexes fiscales : X 1
- Chèque de réservation : 1000 € à l'ordre de Maître CAFLERS (non barré et sans annotations).
Le chèque de réservation est encaissé.
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs
- Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif) proposé.

**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 :



Contrat Préliminaire

CONTRAT PRELIMINAIRE

ENTRE

LE RÉSERVATAIRE

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

LE CONJOINT OU CO-RESERVATAIRE

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

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

ET

la **SNC Clément Ader** au capital de 1500 € immatriculée sous le n°499 204 618 au RCS de Montpellier représentée par la Société Océanis Promotion, Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 €, ayant son siège social à Montpellier (34 070), 125 rue Gilles Martinet, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 420 524 902, représentée par son représentant légal,

CI-APRES DENOMME(S) LE RESERVANT

PARAPHE

Art. 1 – Objet – Désignation – Affectation

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

Programme: **Le Curtiss** Ville : **Le Blanc-Mesnil** Dép : **Seine-Saint-Denis (93)**

N° de PC : **093007 10C0142** Destination : **Résidence de Tourisme Classée**

N° de lot : _____ étage : _____ Type : _____

Nbre de pièces principales _____ Surface habitable approx. _____ m² - N° stationnement _____

Notaire du programme: **Maître CAFLERS** **Notaire à :** **Nice (06)**

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

Art. 2 – Prix et modalités de paiement

Le prix de vente est consenti et accepté pour un montant ferme et définitif de

(en chiffres) _____ € TTC

(en lettres) _____

s'appliquant

à l'appartement : _____ €HT soit : _____ € TTC

au parking : _____ €HT soit : _____ €TTC

avec une TVA calculée au taux de 19,6% de : _____

au mobilier : _____ €HT

soit : _____ €TTC

avec une TVA calculée au taux de 19,6% de : _____

TOTAL TVA _____

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

Le prix sera payé de la façon suivante :

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

Conformément aux dispositions de l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix sera payable par tranches déterminées par l'état d'avancement des travaux. Le Réserveur procédera aux différents appels de fonds directement auprès de la banque du Réserveur, appels justifiés par un certificat de l'architecte de l'opération attestant de l'avancement des travaux. Seul le dernier appel de fonds correspondant au stade livraison sera débloqué sur accord express du Réserveur. Dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, par exemple pour un financement inférieur à 100% du prix de vente, les appels de fonds ne transiteraient pas par la banque, le Réserveur s'oblige à prendre toutes dispositions pour prévoir, par avance, les débloquages de fonds.

Art. 3 – Date prévisionnelle de livraison

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

4ème trimestre 2013

PARAPHE



Art. 4 – Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie (ou tout versement dû par le Client au titre de l'avant-contrat dans les conditions susvisées) sera adressé par le CLIENT dans les conditions ci-dessous, dans les 8 jours suivant l'expiration du plus tardif des délais suivants :

- soit le délai de rétractation prévu par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- soit le délai de renonciation prévu par l'article L.121-25 du Code de la Consommation susvisé.

Le dépôt de garantie d'un montant de 1000€ sera versé en l'étude du notaire sus-nommé. Cette somme sera déposée sur un compte spécial ouvert à cet effet au nom du Réservataire chez le notaire de l'opération et ne sera pas productive d'intérêts à son profit.

Il est convenu entre les parties que :

1 - Cette somme sera restituée au Réservataire lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu.

ou

2 - Le dépôt de garantie sera restitué sans retenue ni pénalité au Réservataire dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le Réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation littéralement reproduits ci-après.

ou

3 - La somme sera acquise au Réservant si le Réservataire ne signe pas l'acte de vente pour un motif autre que ceux indiqués ci-dessus.

Art. 5 – Mode de financement

Condition suspensive d'obtention de prêt

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application des dispositions du Code de la consommation et répondant aux caractéristiques suivantes :

Organisme prêteur	<input type="text"/>	
Apport personnel :	<input type="text"/>	€
Prêt d'un montant de :	<input type="text"/>	€
Pour une durée de :	<input type="text"/>	
au taux maximum de	<input type="text"/>	(% par an hors assurances)

En conséquence, le contrat de réservation est soumis en faveur du RESERVATAIRE et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Le Réservataire devra transmettre dans les 15 jours de la date de ce contrat (20 jours pour les DOM) à la société ÜÖŠÖVÝÜÄes documents nécessaires à la constitution du dossier bancaire ou justifier en réception d'un dépôt de dossier bancaire.

Le Réservataire s'engage à justifier de l'obtention du ou des prêts au plus tard dans les 45 jours à compter de la date de signature du contrat préliminaire de réservation.

Dans le cas où le Réservataire n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours du courrier recommandé avec accusé de réception adressé par le Réservant, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

Le Réservataire devra informer, sans retard, le Réservant de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque au Réservataire de l'offre écrite consentant le crédit aux conditions principales sus-énoncées.

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

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue ci-après visée.

Non recours à un crédit

Le Réservataire déclare qu'il finance la présente cession sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant du champ d'application de l'article L.312-2 du Code de la consommation.

Il est informé que s'il entend ultérieurement solliciter un semblable prêt, il ne pourra pas bénéficier du dispositif institué par les dispositions précitées et appose de sa main, conformément aux dispositions de l'article L. 312-17 du Code de la consommation, la mention manuscrite ci-après :

« Je soussigné, déclare ne pas vouloir financer *la présente cession* (ou *partie de la présente cession à hauteur de +++++ Euros*) au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurai malgré tout recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L. 312-16 du Code de la consommation ».



Précision étant ici faite que la mention manuscrite ci-dessus **devra être reproduite dès lors que le crédit éventuellement sollicité ne couvre pas l'intégralité du prix.**

Art. 6 – Risques naturels et technologiques

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

Il est ci-annexé l'état des risques naturels et technologiques en vigueur à la date de la signature des présentes.

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

Le Réservataire s'engage sous peine de nullité des présentes à signer concomitamment un bail commercial d'une durée minimum de 10 ans avec la société U&A B&A à • É

Le Réservataire s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à la société Axys à l'effet de faire en son nom auprès de la Recette des Impôts dont il dépend, les démarches nécessaires pour procéder aux demandes de remboursement de crédit de TVA résultant des dépenses.

Art.8 Démarchage à domicile

Outre la faculté de rétractation relatée ci-après (en vertu de l'article 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), le RESERVATAIRE a la possibilité de résilier le présent contrat, par le simple envoi, en lettre recommandée avec accusé de réception du coupon détachable ci-joint, dans les sept jours, jours fériés compris, de la signature du présent contrat, étant précisé que, si le délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il sera prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant, et ce, conformément aux articles L-121-21 et suivants du Code de la Consommation, relatifs au démarchage à domicile, et notamment les articles L-121-23 à L-121-26 reproduits ci-après. »

Art. 9 – Acte authentique

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

Annexes au présent contrat de réservation :

- Descriptif technique sommaire
- Descriptif mobilier
- Plan détaillé du lot
- Plan de masse
- Plan de prévention des risques
- Kit fiscal AXYS
- Bail
- Notice d'information à l'attention des investisseurs en résidence de tourisme

Fait en trois exemplaires à : _____, le ____ / ____ / ____

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

le Réservant

le Réservataire

Annulation de la commande – Faculté de renonciation et de rétractation

Conditions : - Compléter et signer ce formulaire
 - L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception

A l'adresse suivante : **SNC Clément Ader- 125 rue Gilles Martinet – 34070 MONTPELLIER**

Usant de la faculté qui m' (nous) est offerte dans le cadre :

- de l'article L 121-25 du Code de la Consommation prévoyant, quand le contrat est conclu à domicile, un délai de renonciation de 7 jours à partir du jour de la commande ou de l'engagement d'achat, ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant,
- de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoyant un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la réception du contrat préliminaire de réservation signé par les deux parties.

Je (nous) soussigné((e)s) :

Demeurant :

Réservataire(s) du lot n° :

Programme :

Parking :

Adresse :

Date du contrat de réservation :

Déclare(ons) ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation du bien ci-dessus désigné.

Date et Signature(s) du (des) client(s)

DISPOSITIONS LEGALES

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

Article R261-25

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

Article R261-26

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

Le contrat doit également indiquer :

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

Article R261-27

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

Article R261-28

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

Article R261-29

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

Article R261-30

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R261-31

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

- Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité

- Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;
- Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100. Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article R261-32

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

Article R261-33

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

Article L271-1

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

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

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

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

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

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

Article L271-2

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

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

2- DÉMARCHAGE À DOMICILE EXTRAITS DU CODE DE LA CONSUMMATION Articles L 121-23 à L121-26

Article L121-23

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

- 1° Noms du fournisseur et du démarcheur
- 2° Adresse du fournisseur
- 3° Adresse du lieu de conclusion du contrat
- 4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés
- 5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de services
- 6° Prix global à payer et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L. 313-1
- 7° Faculté de renonciation prévue à l'article L. 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L. 121-23, L. 121-24, L. 121-25 et L. 121-26.



Article L121-24

Le contrat visé à l'article L. 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L. 121-25. Un décret en Conseil d'État précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire. Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

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

Article L121-25

Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue. Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L. 121-27.

Article L121-26

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

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.

En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent aux souscriptions à domicile proposées par les associations et entreprises agréées par l'État ayant pour objet la fourniture de services mentionnés à l'article L. 129-1 du code du travail sous forme d'abonnement.

3- CREDIT IMMOBILIER EXTRAITS DU CODE DE LA CONSUMMATION

Articles L312-2 à L312-17

Article L312-2

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes :

1° Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :

a) Leur acquisition en propriété ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;

b) Leur acquisition en jouissance ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en jouissance, y compris lorsque ces opérations

visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;

c) Les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque le montant du crédit est supérieur à 75 000 € ;

d) Les dépenses relatives à leur construction ;

2° L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au 1° ci-dessus.

Article L312-15

L'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée et le contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées à l'article L. 312-2, doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 du présent chapitre.

Article L312-16

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié.

Article L312-17

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir du présent chapitre.

En l'absence de l'indication prescrite à l'article L. 312-15 ou si la mention exigée au premier alinéa du présent article manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article L. 312-16.



FICHE DE RENSEIGNEMENTS RESERVATAIRE

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

* nom de jeune fille pour Madame

Nombre d'enfants Mineurs Majeurs

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

Date du contrat de mariage :

Nom et adresse du notaire :

Date de mariage :

Lieu du mariage :

En cas de divorce ou de séparation de corps :

Date du jugement :

Tribunal de :

REDACTION DU PROJET D'ACTE prévu au nom de

Monsieur Madame
 Monsieur et Madame Mademoiselle

Société* : Représentée par :

Siège Social : Agissant en qualité de :

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

- Application de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'information, aux fichiers et aux libertés

Le Réservataire est informé de l'utilisation par le Réservant des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat, pour la tenue d'un fichier commercial informatif. Les personnes destinataires de ces informations sont, au sein de la Société réservante :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif, et leurs supérieurs hiérarchiques, les services chargés du contrôle (exemple : Commissaires aux comptes),
 - les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille les informations pour l'exécution du contrat,
 - les organismes publics, dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société réservante qui collecte les informations,
 - les auxiliaires de justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.
- Le Réservataire est informé de ses droits à l'égard des informations ainsi recueillies par le Réservant. Il dispose ainsi :
- d'un droit d'accès à ses informations, à exercer dans les conditions de l'article 39 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
 - d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions de l'article 40 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
 - du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 38 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
 - de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

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 SNC CLEMENT ADER de la société OCEANIS, ayant son siège social au 125 Rue Gilles Martinet 34 070 MONTPELLIER, au capital social de : 1 000 000 €, et inscrit au RCS sous le numéro: 499 204 618. OCEANIS a acquis depuis 1998 une expérience reconnue dans le cadre de la construction ou de la réhabilitation de résidences de tourisme. Depuis sa création OCEANIS a réalisé 44 résidences de tourisme.

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 d'exploitation PARK & SUITES, ayant son siège social au 125 Rue Gilles Martinet 34 070 MONTPELLIER, au capital social de 5 000 000 €, et immatriculée au RCS sous le numéro : 479 987 869.

PARK & SUITES gère à ce jour 50 résidences.

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 d'un 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.

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 2011 et 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.

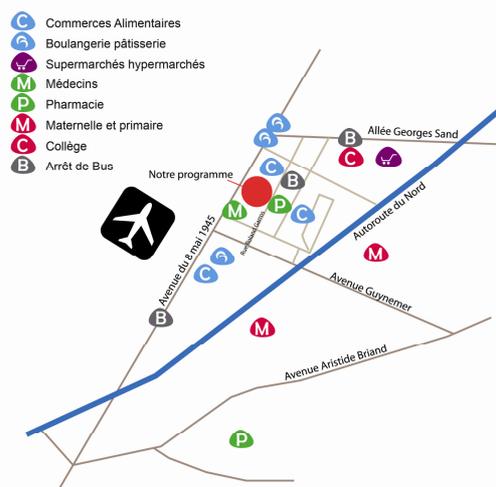
La Résidence LE CURTISS à LE BLANC MESNIL :

Il est prévu qu'elle fera l'objet d'une demande de classement en catégorie 3 étoiles. Le promoteur et l'exploitant s'engagent à faire toute diligence pour obtenir ce classement au plus tard dans les douze mois de la date de livraison (ou de la date d'achat si celle-ci était postérieure).

Ses caractéristiques techniques :

La construction est conforme à la réglementation RT 2005, en vigueur au stade du dépôt du permis.

Sa situation :



Textes de référence :



Le code de Tourisme

« **ARTICLE L 321-1:** L'Etat détermine et met en œuvre 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

RESIDENCE DE TOURISME D'AFFAIRES

Park & Suites « Elégance » - 3 étoiles

« **LE CURTISS** » à Blanc Mesnil

NOTICE DESCRIPTIVE DU MOBILIER



Type UH1 (2 couchages)
Descriptif du mobilier

SEJOUR

-  Un lit en 160 cm ou 140 cm ou 2 lits en 90 cm ou 80 cm
-  Une tête de lit décorative
-  Deux chevets équipés de lampes ou appliques selon plans.
-  Une console bureau/repas
-  Deux assises
-  Une literie complète de qualité hôtelière
-  Des rideaux voilage et/ou occultant
-  Des luminaires selon plans : plafonniers, suspensions, lampe de table ou lampadaire
-  Un miroir de plein pied

CUISINE

-  Un kit vaisselle complet.

SALLE DE BAINS – WC

-  Un pare douche.
-  Une poubelle en inox
-  Un dévidoir à papier chromé
-  Un pot à balai fixé
-  Une patère double chromée

NOTE IMPORTANTE : Pour des raisons techniques ou réglementaires le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Oeuvre se réservent le droit d'apporter certaines modifications au présent descriptif, celui-ci ne constituant qu'un cadre général définissant la qualité des ouvrages à réaliser.

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

RESIDENCE DE TOURISME D'AFFAIRES

Park & Suites « Elégance » - 3 étoiles

« **LE CURTISS** » à Blanc Mesnil

NOTICE DESCRIPTIVE DU MOBILIER



Type UH2 (4 couchages) Descriptif du mobilier

SEJOUR

-  Un canapé convertible deux places (avec literie complète)
-  Une table basse.
-  Une table repas.
-  Quatre assises.
-  Des rideaux voilage et/ou occultant
-  Des luminaires selon plans : plafonniers, suspensions, lampe de table ou lampadaire
-  Un miroir de plein pied

CHAMBRE

-  Un lit en 160 cm ou 140 cm ou 2 lits en 90 cm ou 80 cm
-  Une tête de lit décorative
-  Deux chevets équipés de lampes ou appliques selon plans.
-  Une console bureau
-  Une literie complète de qualité hôtelière
-  Des rideaux voilage et/ou occultant
-  Des luminaires

CUISINE

-  Un kit vaisselle complet.

SALLE DE BAINS - WC

-  Un pare douche.
-  Une poubelle en inox
-  Un dévidoir à papier chromé
-  Un pot à balai fixé
-  Une patère double chromée

NOTE IMPORTANTE : Pour des raisons techniques ou réglementaires le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Oeuvre se réservent le droit d'apporter certaines modifications au présent descriptif, celui-ci ne constituant qu'un cadre général définissant la qualité des ouvrages à réaliser.

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



APPART-HÔTELS

**BAIL COMMERCIAL MEUBLE
EN RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE TROIS ETOILES
« Park & Suites Élégance » à Le Blanc Mesnil**

ENTRE LES SOUSSIGNES

Les soussignés, ci après nommés, ont établi la présente convention contenant convention à usage de location en RESIDENCE DE TOURISME avec prestations para hôtelières. Au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale, à savoir :

Le PROPRIETAIRE- BAILLEUR

Civilité / Nom et Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et Ville :

Civilité / Nom et Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et Ville :

Lesquels, en cas de pluralité, contractent les obligations mises à leur charge conjointement et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois, incombant en vertu des présentes, seront ci-après dénommés « LE BAILLEUR ».

D'une part,

Et Le GESTIONNAIRE- PRENEUR

La société dénommée PARK & SUITES, Société par actions simplifiées au capital de 5.000.000 Euros, dont le siège social est à Montpellier (34070), 125, rue Gilles Martinet, identifiée au SIREN sous le numéro 479 987 869 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier.

Représentée par son Directeur Général de PARK & SUITES Monsieur Franck MANNA ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes, ou toute personne dûment habilitée par lui ;

Désigne le locataire qui contracte les obligations mises à sa charge.

Ci-après dénommé « LE PRENEUR » ou « EXPLOITANT » ou « GESTIONNAIRE »

D'autre part.

Le « BIEN » désignera les biens et droits immobiliers, objet du présent bail commercial.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

I / CONDITIONS INHERENTES AU BIEN

Article 1 : désignation de l'ensemble immobilier donné à bail

Dans un ensemble immobilier de type résidence de tourisme classée avec prestations para hôtelières, et destiné à faire l'objet d'un classement en **trois étoiles**, et ci après dénommée :

« Résidence « le Curtiss » Park & Suites Élégance »

158 Avenue du 8 Mai 1945

93150 LE BLANC MESNIL

Il est précisé à toute fin utile que ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété.

Article 2 : destination des lieux

Le BIEN présentement donné à bail devra servir au PRENEUR dans le cadre de son activité de gestion exclusivement à l'exploitation de son activité de location en Résidence de tourisme classée destinée à une clientèle de tourisme ou d'affaires qui ne peut y élire domicile ni à titre principal, ni secondaire, et répondant aux exigences de l'arrêté du 4 juin 2010 et aux dispositions des textes par lesquels ils a été complété et modifié. Le PRENEUR aura toutefois la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires. Le PRENEUR devra utiliser les locaux loués, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé dans les présentes, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du BAILLEUR.

2-1 : fourniture de services para hôteliers en résidence classée

Il est ici précisé que le PRENEUR entend proposer de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence de Tourisme classée 3 étoiles dans laquelle sont situés les locaux faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires de cette même résidence qu'il a déjà loué ou qu'il va prendre en location, les prestations prévues par l'arrêté du 4 juin 2010 en vue de l'obtention et de la conservation du classement de la résidence en 3 étoiles telles que :

- Réception et accueil de la clientèle par du personnel pratiquant une langue officielle européenne en plus du français
 - Paiement par carte de crédit
 - Existence d'un site internet en 2 langues
 - Service de nettoyage des locaux d'habitation pendant le séjour en formule hôtelière et en fin de séjour en formule résidentielle
 - Fourniture de linge de lit et de linge de toilette
- Certaines de ces prestations pourront être proposées « à la carte », tels que les petits déjeuners.

Il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformes aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA sans remettre en cause la destination du BIEN et à respecter les prescriptions légales et administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions de l'article 261 D du Code Général des Impôts ainsi qu'aux précisions apportées par l'instruction administrative. Le BAILLEUR renonce expressément à la franchise en base prévue par l'article 293 B du CGI.

2-2 : engagement de promotion touristique à l'étranger

Le PRENEUR s'engage au respect de la destination contractuelle décrite ci-dessus tout au long du bail, ainsi qu'au respect de l'article 261 D du Code Général des Impôts, notamment au regard de l'engagement de promotion touristique à l'étranger.

Article 3 : engagement de location

Le BAILLEUR donne à bail à loyer à titre de bail commercial au PRENEUR, qui accepte, conformément aux dispositions du présent contrat, le BIEN qui existe, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve, ainsi que la quote part de parties communes et d'équipements collectifs attachés audit local ou dont la jouissance est conférée de par le fait et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

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

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

Le PRENEUR bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du bail de la protection instituée par le présent bail commercial, et ce, pour la totalité des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance des parties communes et pour la totalité des activités qui y sont exercées.

Article 4 : durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES.

La prise d'effet du bail interviendra le jour de la mise en exploitation, et dans les délais conformes au Bulletin Officiel des Impôts 5B-2-10, sous réserve que le BAILLEUR ait acquis la pleine propriété du(des) lot(s) donné(s) à bail, et fera l'objet de la part du PRENEUR d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au BAILLEUR. Pour les baux signés postérieurement à la date de mise en exploitation, la date de prise d'effet du bail sera la date de signature de l'acte authentique.

Dans le cas où les parties renouvelleraient à son terme le bail, il le sera pour une durée de NEUF ANNEES. Le bail renouvelé sera reconduit dans les mêmes termes, clauses, charges et conditions du présent bail que les présentes, y compris le mode d'indexation du loyer, sauf accord contraire des parties en vue d'établir un nouveau bail ou le résilier.

Conformément à la Loi du 22 juillet 2009 et aux dispositions des textes par lesquels elle a été complétée et modifiée, les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

Article 5 : Défaut de renouvellement du bail

Il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement des présentes par le BAILLEUR sur toute ou partie des locaux, tant en ce qui concerne les parties privatives que dans les droits de jouissance des parties communes, l'indemnité d'éviction maximale à percevoir par le PRENEUR sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploités dans la résidence dont dépend les locaux (sous-locataire, mandataire, etc.), le BAILLEUR pouvant apporter la preuve que le préjudice est moindre, conformément aux articles L 145-14 et 145-15 du Code de Commerce.

Article 6 : désignation des biens loués

Unité d'habitation N° LOT	TYPE	SURFACE	PARKING N° LOT

Article 7 : Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la TVA (au taux actuellement en vigueur), payable par virement ou chèque.

7-1 : éléments du loyer

Il se décompose comme suit pour chaque unité d'habitation et parking :

UNITE D'HABITATION et PARKING	LOYER ANNUEL H.T

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

7-2 : paiement du loyer

Le droit au loyer sera acquis dès la prise d'effet du bail, le 1^{er} paiement interviendra après une franchise de loyer de UN mois.

Le loyer sera payé à terme échu en quatre échéances trimestrielles de même montant et au plus tard le dix du mois suivant. Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

7-3 : indexation du loyer

L'indexation du loyer qui interviendra annuellement à la date d'anniversaire du bail, est prévue comme suivant :

- Le loyer sera indexé en fonction de l'indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE
- L'indexation est capée entre 0 (plancher minimal même en cas d'indice négatif) et 2 % (plafond maximal) chaque année

L'indice de référence étant entendu comme le dernier publié par l'INSEE le jour de la prise d'effet du bail. Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent de ce qui suit :

- Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE,
- A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice,
- A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, avec faculté encore pour lesdits experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager. Sera ainsi déterminé l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fait pas obstacle à l'application de l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut elle l'objet d'un rappel ultérieur. L'application du nouvel indice répondra à la même caractéristique de plafonnement visée au premier alinéa du présent article. En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

II / CONDITIONS PARTICULIERES

Article 8 : Mobilier

Le BAILLEUR s'oblige à fournir à ses frais, l'équipement et l'ameublement des locaux loués tels que définis à l'inventaire type annexé à l'acte d'acquisition.

8-1 : inventaire du mobilier

Un inventaire, approuvé par les parties, des meubles meublants et des accessoires d'équipement de cuisine et de salle de bains du BIEN faisant l'objet de la présente location demeure annexé au présent contrat.

8-2 : entretien, remplacement et renouvellement du mobilier

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

Le PRENEUR sera tenu à ses frais au remplacement du mobilier hors d'usage du fait de dégradations du fait de son personnel ou des occupants de la Résidence. A cet effet, le BAILLEUR mandate expressément et irrévocablement le PRENEUR afin de procéder en son nom et pour son compte au remplacement du mobilier donné en location au titre des présentes et qui figure sur la liste en annexe du bail et de l'acte d'acquisition.

Dans le cas de mobilier hors d'usage du fait de vétusté, panne ou autre, mais dont le PRENEUR, ses préposés ou sa clientèle ne peuvent être tenus pour responsables, le PRENEUR informera par tout moyen (courriel, lettre, télécopie...) le BAILLEUR de l'imminence de procéder au remplacement. Sans opposition du BAILLEUR dans les 15 jours qui suivent, le PRENEUR procèdera au remplacement du mobilier aux frais du Bailleur. Le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à retenir les frais correspondant sur le loyer du sauf accord contraire des parties.

Afin de maintenir l'ensemble des meubles meublant conformes au standing de la Résidence, le PRENEUR procèdera au renouvellement partiel du mobilier dans la limite de 70% du montant forfaitaire du mobilier initialement acquis, et ce entre la sixième et la huitième année du bail.

Dans ce cas précis, le BAILLEUR restera redevable envers le preneur du paiement du mobilier sur présentation de la facture. Sauf accord contraire des parties, le paiement du mobilier sera imputé pour amortissement sur un an de loyers, soit quatre échéances trimestrielles avec retenues correspondant à une quote-part du montant du mobilier.

Au cours de la neuvième année du bail, et avant son terme, le mobilier vétuste et non encore remplacé sera alors changé à hauteur du solde, soit 30%. Le règlement sera imputé en une fois sur le montant du loyer.

Article 9 : avantages complémentaires

Le BAILLEUR pourra bénéficier d'une réduction sur ses séjours dans sa résidence gérée par le PRENEUR, sans pouvoir dépasser HUIT SEMAINES d'occupation, durant les périodes d'ouverture de l'établissement respectif et sous réserve des disponibilités. Cette réduction sera égale à 15 % du tarif public en vigueur. Cette remise doit être considérée par le BAILLEUR comme un avantage en nature éventuellement taxable selon la réglementation en vigueur.

Article 10 : mandat de facturation

Au titre de ce bail, le BAILLEUR devrait émettre au PRENEUR les factures afférentes aux loyers. Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi autorise un Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

Les règles de facturation sont fixées par l'article 289 du Code Général des Impôts, qui a été modifié à compter du 1^{er} juillet 2003, pour tenir compte des nouvelles indications de la directive du 20 décembre 2001 transposée, en droit interne, par l'article 17 de la loi de finances rectificative pour 2002.

L'instruction administrative du 7 août 2003 a prévu la possibilité, pour un preneur ou pour un tiers, d'établir matériellement les factures pour le compte du propriétaire bailleur.

Le paragraphe 46 de l'instruction administrative précitée dispose, en effet :

« L'article 289.1.2 du CGI reconnaît désormais expressément la possibilité, pour les fournisseurs, de confier l'établissement matériel de leurs factures à un tiers (sous traitant de facturation) ou à leurs clients (auto-facturations) ».

Il est donc possible, pour les propriétaires bailleurs, de faire établir la facturation par le preneur à bail. Ceci étant précisé, le BAILLEUR autorise le PRENEUR, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers.

Le PRENEUR établira au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

Le BAILLEUR conserve l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le BAILLEUR dispose d'un délai de 30 jours pour contester le contenu des factures émises en son nom et pour son compte par le PRENEUR.

Le BAILLEUR s'engage :

- à verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- à réclamer immédiatement le double de la facture si celle-ci ne lui est pas parvenue ;
- à signaler toute modification dans les mentions concernant son identification ou celle de son entreprise

III / CONDITIONS D'ENGAGEMENT

Article 11 : engagement du preneur

Le PRENEUR s'oblige :

11-1 : état des lieux

- à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux pourra être établi contradictoirement par les parties à l'entrée du PRENEUR, à la demande et aux frais du BAILLEUR. Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, les locaux loués, objet du présent contrat, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état. Lors de la fin dudit contrat, il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties.

11-2 : enseigne

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant), étant précisé que cette possibilité de signalement est inhérente à son activité et ce faisant déterminante de son consentement à la présente location.

11-3 : entretien et réparation locative

- à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs réalisés par le BAILLEUR, en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

Le PRENEUR devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration qui serait causée par le gel ou injection de produits corrosifs aux installations d'eau.

-Pendant toute la durée du Bail, le PRENEUR assurera également à ses frais les réparations des aménagements intérieurs ainsi que le renouvellement de ces derniers et de leurs éléments d'équipement, qui seraient rendus nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, à l'exclusion des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil lesquels seront à la charge du BAILLEUR. Le BAILLEUR deviendra propriétaire des travaux et améliorations ainsi réalisés par voie d'accession à l'expiration du bail, et ce, sans que le PRENEUR ne puisse réclamer aucune indemnité au BAILLEUR, et sans que ce dernier, par dérogation aux dispositions du Code Civil, ne puisse solliciter une remise en état primitif.

11-4 : maintenance

- à souscrire, s'il y a lieu, les contrats de maintenance afférents aux ascenseurs, portes automatiques, installations de chauffage et de climatisation, de protection incendie, ainsi que les contrats relatifs aux contrôles périodiques obligatoires réalisés par les bureaux de contrôle en matière de sécurité.

11-5 : mise en conformité

- à prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité ; en dehors des travaux de mise en conformité des locaux et éléments d'équipements qui resteront à la charge du Bailleur, notamment : systèmes de sécurité, installations électriques, accès des personnes à mobilité réduite etc., qui seraient rendus nécessaires par de nouvelles normes de sécurité ou un changement de la réglementation.

- à ne pouvoir faire aucun changement de distribution (sauf ceux imposés par les normes de sécurité et le changement de réglementation), sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

11-6 : travaux

- par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, à souffrir et laisser exécuter, tous les travaux d'entretien, de construction, aménagements, de grosses réparations ou d'améliorations jugés utiles ou nécessaires – de convention expresse entre les parties - et à effectuer dans les locaux loués, ou les parties communes ou sur leurs éléments d'équipement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou réduction du montant du loyer et des charges.

- à ne pouvoir effectuer dans les locaux des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Le PRENEUR s'interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Le PRENEUR a l'interdiction absolue d'effectuer des travaux de percements des sols ou du plafond dès lors qu'ils sont susceptibles de détériorer les installations de chauffage qui y sont intégrées.

-à soumettre à l'approbation du BAILLEUR les travaux portant atteinte au gros œuvre ou à la structure des locaux loués (changement de distribution, démolition, percements de murs – à l'exclusion des cloisons mobiles -, des poutres et des planchers, installation de machinerie). Ces travaux seront réalisés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR, et si nécessaire, sous contrôle d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR, dans la seule hypothèse où le PRENEUR estimerait ces travaux nécessaires à l'amélioration de son activité puisque les travaux de gros œuvre sont à la charge du BAILLEUR comme précédemment stipulé.

Au terme du contrat, le PRENEUR s'engage à laisser au BAILLEUR la propriété des travaux ainsi réalisés, sans qu'il soit possible au BAILLEUR d'exiger la remise des lieux dans l'état primitif aux frais du PRENEUR.

Il est toutefois précisé que les matériels, équipements et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du PRENEUR qui sera autorisé à les enlever à sa sortie, à charge pour lui de remettre si nécessaire, les lieux en état après enlèvement.

11-7 : charges de copropriété

- à acquitter l'ensemble des charges usuelles récupérables de copropriété, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (au prorata la 1^{ère} année). Etant précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du PRENEUR restera à la charge exclusive du BAILLEUR.

11-8 : reddition des comptes d'exploitation

Lors de l'assemblée générale annuelle du syndicat des copropriétaires, le cas échéant une fois par an, le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, la reddition du compte d'exploitation annuel concernant sa résidence. Il pourra être fait sur demande et aux frais exclusifs du propriétaire ou des propriétaires qui en feront la demande, une certification de ces comptes près un commissaire aux comptes.

Article 12 : cession

Le PRENEUR pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de tourisme avec fourniture de prestations para hôtelières, selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes. Le cessionnaire devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du PRENEUR. Le PRENEUR informera le BAILLEUR de la cession.

Article 13 : engagement du bailleur

Le BAILLEUR s'oblige :

13-1 : charges et impôts divers

- à conserver à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, ainsi que les charges de copropriété usuelles, dites « non récupérables » que sont les charges d'administration et d'assurance de l'immeuble, ainsi que les grosses réparations définies par l'article 606 du code civil ou celles qui deviendraient utiles ou nécessaires, en particulier :

- ravalement et entretien des façades, lasures et bardages,
- maintien en conformité de toute nature du bien

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le BAILLEUR, s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

Ces travaux seront répartis en proportion des tantièmes de copropriété, s'il s'agit des parties communes et supportés intégralement par le BAILLEUR s'il s'agit des parties privatives.

Dans le cas où, les propriétaires seraient informés par le Gestionnaire de désordre, de l'urgence de travaux, réparation ou dépannage dont la charge leur incombe normalement, et ce par lettre recommandée avec accusée réception valant mise en demeure de faire dans un délai imparti et que le Gestionnaire constate dans un délai raisonnable que rien n'a été fait, alors le Gestionnaire engagera toutes diligences aux frais de la partie défaillante pour maintenir l'exploitation de la Résidence au standing.

13-2 : sous-location

- autorise le PRENEUR à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies ci avant. Etant précisé que le sous locataire éventuel ne pourra en aucun cas acquérir un quelconque droit direct à l'encontre du BAILLEUR.

13-3 : responsabilité

- décline toute responsabilité relative aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raisons des vols qui pourraient être commis chez le PRENEUR, sauf si ces faits sont imputables aux manquements du BAILLEUR.

13-4 : subrogation

-autorise le PRENEUR et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que, par exemple, les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance "dommages-ouvrages". Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

13-5 : concours

- s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avèrerait nécessaire, à donner au PRENEUR toutes les autorisations ou concours nécessaires.

13-6 : non concurrence

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

13-7 : état de risques naturels et technologiques

Le BAILLEUR répond à son obligation légale de fournir un état des risques naturels et technologiques du BIEN donné à bail, annexé aux présentes. Il est expressément convenu entre les parties que eu égard les risques encourus, les clauses d'assurance tant du BAILLEUR que du PRENEUR pourront être révisées en conséquence.

13-8 : gestion des emplacements de stationnement

- donne, le cas échéant son accord au PRENEUR pour une gestion banalisée des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

13-9 : livraison

- s'engage à prendre livraison de ses biens, signer le procès verbal de livraison et remettre les clés au PRENEUR. S'il ne souhaite pas prendre la livraison lui-même, il mandate expressément le PRENEUR pour un montant forfaitaire de 150 € HT ou toute tierce personne de son choix à ses frais pour prendre livraison et procéder à la remise des clés.

Article 14 : Clause assurance

14-1 : assurance propriétaire non occupant

- L'exploitant souhaite informer le BAILLEUR qu'il est conseillé de souscrire une assurance qui garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire non occupant.

-Le BAILLEUR veillera à ce que le syndic souscrive une police d'assurance qui couvre l'immeuble par nature ou par destination, tous agencements, équipements des parties communes et installations communes dont il serait propriétaire au tantième.

14-2 : assurance de l'activité professionnelle

- A partir de la date de prise d'effet du présent bail, le PRENEUR s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, une police d'assurance responsabilité civile professionnelle et une multirisque locataire le garantissant contre les risques propres à son exploitation et contre l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, etc. ses biens et tous ceux dont il serait détenteur à un titre quelconque pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité. Cette police devra également couvrir les recours des tiers et des voisins, une police multirisque immeuble (indépendante de celle souscrite par le Propriétaire) garantissant contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, l'ensemble des constructions et tous les aménagements, agencements, installations fixes ou mobiles extérieurs ou intérieurs, réputés immeuble par destination ou par nature sans aucune exception pour leur valeur à reconstruction à neuf. La police du Preneur garantira le BAILLEUR contre une perte de loyers suite à un sinistre pendant une durée maximale de 24 mois.

Article 15 : revente

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

Article 16 : clause de préemption

En cas de cession ou de vente du BIEN donné à bail, le BAILLEUR ou ses ayants droits ou tout autre bénéficiaire du BIEN s'engagent de manière expresse à se soumettre conventionnellement à la Loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation et ainsi permettre au PRENEUR d'exercer un droit de préemption sur le BIEN donné à bail.

Article 17 : élection de domicile

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

Article 18 : Attribution de juridiction

Pour tous litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction au Tribunal du lieu de situation de la résidence.

ANNEXES :

- inventaire du mobilier
- état des risques technologiques et naturels

Sur 10 pages,

Fait en deux exemplaires paraphés et signés par les parties,

Fait à :

Fait à :

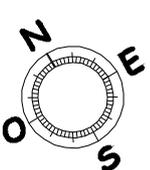
Le :

Le :

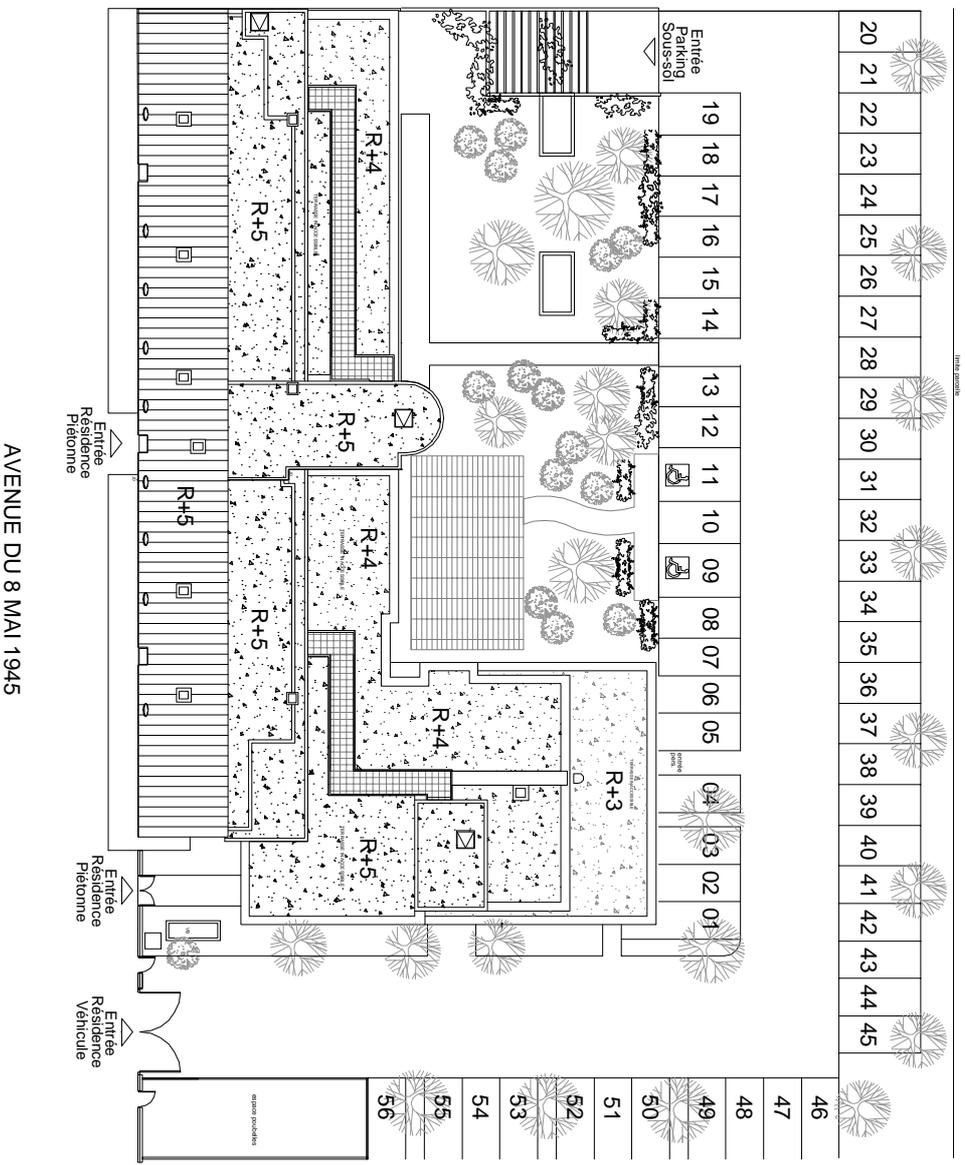
Sur 10 pages,

Pour le Propriétaire- Bailleur,

**Pour le Preneur,
La société Park & Suites,**



Plan de Masse



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

FONDATIONS

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

GROS ŒUVRE

Ossature générale et façades en béton armé.

Voiles porteurs intérieurs en béton armé.

Planchers dalles pleines en béton armé ou en pré-dalles.

Epaisseur de la structure suivant calcul du bureau d'étude béton.

Séparatifs entre unités d'habitation par béton banché ou en placostyl.

Epaisseur des parois suivant exigences acoustiques.

Revêtement extérieur par enduit monocouche, panneaux métalliques et béton architectonique suivant choix de l'architecte.

ETANCHEITE ET COUVERTURE

Toiture terrasse : étanchéité multicouche auto-protégée.

CLOISONS DE DISTRIBUTION INTERIEURE

Distribution des pièces réalisée en cloisons sèches 2 faces plâtre, type placopan.

Traitement hydrofuge pour les pièces humides.

LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

REVETEMENTS DES SOLS

Unités d'habitation : Carrelage et/ou sols souples et plinthes en bois peintes.

PEINTURES ET REVETEMENTS MURAUX

Pièces sèches : peinture et/ou revêtement mural suivant choix de l'architecte.

Pièces humides : peinture acrylique.

FAIENCE MURALE

Faïences dans les salles de bains au droit de la douche ou de la baignoire.

Revêtement type Gerfloor Taradouche pour les murs et sols des SDB PMR.

MENUISERIES INTERIEURES

Portes palières des unités d'habitation : à âme pleine acoustique, avec serrure de sûreté par carte magnétique.

Portes de distribution intérieures : isoplanes dans huisseries métalliques.

Placards suivant plans architecte, avec porte 1 vantail ou portes coulissantes en panneaux mélaminés, avec équipement intérieur (tablette et barre penderie).

MENUISERIES EXTERIEURES

Menuiseries PVC avec ouvrants à la française.

Double vitrage isolant, épaisseur suivant étude thermique

EQUIPEMENT CUISINE

Les cuisinettes sont équipées d'un ensemble comprenant : une cuve avec robinetterie mitigeuse, une plaque de cuisson vitrocéramique 2 feux et hotte, un réfrigérateur table top, un four micro-onde, un meuble bas sous évier, et meuble haut; et lave-vaisselle pour les T2.

Crédence en panneaux stratifiés

APPAREILS SANITAIRES

Baignoire, ou bac à douche, ou siphon (pour les logements PMR), avec robinetterie mitigeuse, flexible et douchette.

vasque sur meuble avec robinetterie mitigeur et miroir.

WC avec bouton poussoir, chasse d'eau 2 débits et abattant double.

ISOLATIONS THERMIQUE ET PHONIQUE

Les sols scellés sont posés sur un isolant phonique.

Les parois en façades sont doublées par des panneaux

composés d'une épaisseur de plâtre et d'un isolant thermique.

Les toitures terrasses sont pourvues d'un isolant thermique.

Epaisseur des isolants suivant calcul de l'étude thermique.

ELECTRICITE

Installation électrique encastrée, conforme à la norme NFC 15-100,

Principaux appareillages prévus :

Dans les pièces principales : points lumineux commandés par interrupteurs simples ou va et vient, prises de courant, prises TV et téléphone.

. Au niveau des cuisinettes : points lumineux et prises de courant adaptées aux appareils.

. Dans les chambres (pour T2), 1 point lumineux, et prises de courant,

. Dans les salles d'eau et WC : points lumineux, 1 prise de courant.

. Dans l'entrée : 1 point lumineux

CHAUFFAGE/CLIMATISATION

Chauffage et climatisation réversible par ventilo-convecteur, conforme à l'étude thermique.

V.M.C.

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

PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Par cumulus individuel.

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

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

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

ANNEXES PRIVATIVES

PARKINGS

Parkings en extérieur et sous-sol.

PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

REVETEMENTS DES SOLS

Hall et circulations principales en RDC : carrelage grés cérame avec plinthes assorties.

Autres parties communes : carrelage grés cérame et/ou sols souples décoratifs ou moquette suivant choix de l'architecte, plinthes en bois peintes.

Circulations desservant les unités d'habitation en RDC et étages : sols souples ou moquette et plinthes en bois peintes.

PEINTURES ET REVETEMENTS MURAUX

Peinture et/ou revêtements décoratifs suivant choix de l'architecte.

Ouvrages de menuiserie intérieure en bois : peinture glycérophtalique.

SERRURERIE

Ensemble du hall de la résidence : menuiserie métallique suivant plans architecte.

ACCES

Accès à la résidence sécurisé.

EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

ASCENSEUR

2 Ascenseurs desservant tous les étages.

PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Ensemble aménagé comprenant les accès, espaces verts, les places de stationnements en aérien, l'éclairage extérieur, les clôtures et portail.

CLOTURE - PORTAIL

Résidence clôturée.

Portail d'accès sous-sol, accès par télécommande.

LES SERVICES DU PARK & SUITES

La Résidence fera l'objet d'une demande de classement en établissement RT 3 étoiles.

Laverie, espaces fitness et sauna, restaurant, business corner, accueil, internet, télévision, téléphone, salle de conférence.

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

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

Etat des risques naturels et technologiques

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

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° 07 - 3605 du 3 octobre 2007 mis à jour le /

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune LE BLANC MESNIL code postal 93000
158 Avenue du 8 Mai 1945

Références cadastrales BH 155

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation	Crue torrentielle		Remontée de nappe	
Avalanche	Mouvement de terrain	x	Sécheresse	
Séisme	Cyclone		Volcan	
Feux de forêt	autre	X	Retrait - gonflement des argiles	<input checked="" type="checkbox"/> Anciennes carrières

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRI)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRI approuvé oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRI prescrit * oui non

* Les risques technologiques pris en compte sont :

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

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

en application des articles R. 563-4 et R.125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 relatifs à la prévention du risque sismique et délimitant de nouvelles zones de sismicité du territoire français.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5

pièces jointes

6. Localisation

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

- x Extrait de la carte du périmètre lié à la dissolution du gypse du PPRn approuvé le 18.04.85
- x Carte des aléas liés au retrait-gonflement des sols argileux du PPRn prescrit le 23.07.01
- Extrait du plan cadastral

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur - Nom prénom **SAS OCEANIS PROMOTION**
rayer la mention inutile

8. Acquéreur - Locataire - Nom prénom **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
rayer la mention inutile

9. Date **à ANTIBES**

JURIS URBA SUD

2 Place Général de Gaulle
06600 ANTIBES

Tél. 04 92 90 44 00 - Fax 04 92 90 44 01
SIREN : 349 960 872

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

Département :
SEINE SAINT DENIS

Commune :
LE BLANC MESNIL

Section : BH
Feuille : 000 BH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 16/06/2011
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

©2010 Ministère du budget, des comptes
publics et de la réforme de l'État

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
BOBIGNY 1
IMMEUBLE CARRE PLAZA 15
PROMENADE JEAN ROSTAND 93022
93022 BOBIGNY CEDEX
tél. 0149155200 -fax
cdif.bobigny-1@dgfi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien
(en application de l'article R. 111-3 du code de l'urbanisme)

COMMUNE LE BLANC-MESNIL



Zone de dissolution des poches de gypse antéludien



Limite communale

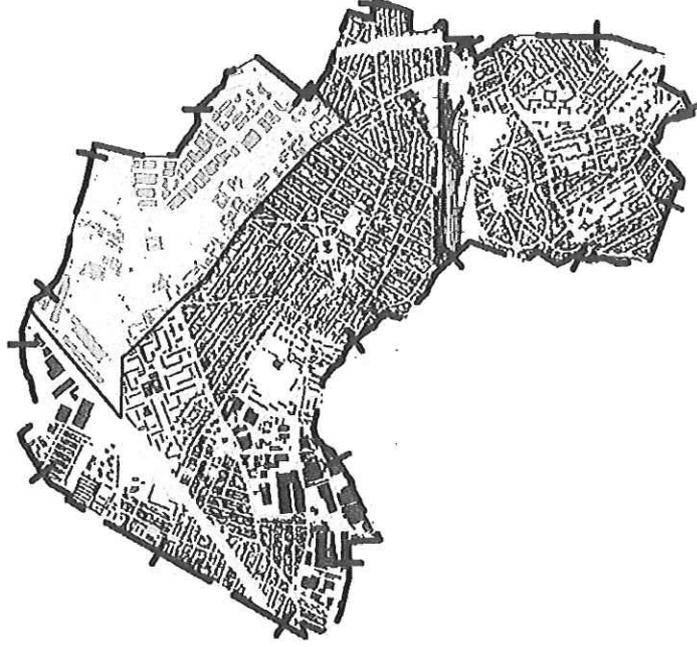
Sources

- DDE 93 / IGC
Aleas
BD Topo Pays - © IGN 2002

Réalisation : DDE 93

Ech : 1/30000

N.B. Cette carte, à l'échelle du 1/30000, permet d'identifier les zones exposées sur l'ensemble du territoire de la commune. Cependant, la cartographie de référence qui représente le zonage réglementaire du périmètre de risque valant PPR a été réalisée à l'échelle du 1/5000. Elle doit être consultée pour toute localisation plus précise.



Ech : 1/30000

KIT FISCAL

« Le Curtiss »

158 Av. du 8 Mai 1945 et 15 Av. Rolland Garros
93150 LE BLANC MESNIL

L.M.N.P.

A adresser à :

AXYS

C.C. « La Carbonnière »
Avenue du Général de Gaulle
30190 LA CALMETTE

Tél 04-66-62-09-37

Fax 04-66-59-17-74

E-mail : contact@axys-conseil.fr

Documents à joindre :

- Fiche de transmission de dossier*
- Option pour l'assujettissement à la TVA et pour le régime du réel simplifié*
- Mandat TVA AXYS*
- Adhésion à l'assistance gestion fiscale AXYS*
- Règlement des honoraires par chèque à l'ordre d'AXYS selon option d'assistance choisie
- Fiche de renseignements*
- RIB ou RIP du compte sur lequel la TVA sera remboursée

*Documents annexés à remplir

NOM :
PRENOM :
ADRESSE :
.....
.....
.....

PROGRAMME « Le Curtiss » - 158 Av. du 8 Mai 1945 et 15 Av. Rolland Garros –
93150 LE BLANC MESNIL

APPARTEMENT N°
LOT N°
LMNP

S.I.E. LE BLANC MESNIL
Centre d'Affaires Paris-Nord
93153 LE BLANC MESNIL CEDEX

**OPTION TVA SELON ARTICLE 293F DU CGI
ET OPTION POUR LE REGIME DU REEL SIMPLIFIE**

Monsieur L'Inspecteur,

Je viens d'acquérir les locaux ci-dessus donnés en location par bail commercial à :

.....

Les loyers afférents à cette location meublée étant assujettis à la TVA, en vertu des dispositions de l'article 261 D 4 a - b et c du CGI, j'ai l'honneur de vous confirmer par la présente, **opter à la TVA et au régime réel simplifié d'imposition (RSI)**, et renoncer à la franchise de base de 76 300€ prévue à l'article 293B du CGI.

Veuillez croire, Monsieur L'Inspecteur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

A,, Le,

Signature



PROGRAMME « Le Curtiss » - 158 Av. du 8 Mai 1945 et 15 Av. Rolland Garros
– 93150 LE BLANC MESNIL
N° APPARTEMENT(S) :
N° LOT (S) :

MANDAT – TVA

Je (Nous) soussigné(s) :

.....
Propriétaire (s) du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail
commercial avec la société d'exploitation ou de gestion :

.....
donne(ons) mandat à :

AXYS

Centre Commercial « La Carbonnière »
Avenue du Général De Gaulle
30 190 LA CALMETTE
Tél 04 66 62 09 37
Fax 04 66 59 17 74
E-mail contact@axys-conseil.fr

Pour faire en mon(notre) nom auprès du Service des Impôts dont je dépends, une
demande de remboursement de crédit de TVA, et toutes les formalités nécessaires au
remboursement de cette taxe, recevoir et répondre aux demandes de renseignements
de l'Administration.

Le montant de ces remboursements devra être versé au compte de :

Titulaire du Compte :
Banque :
Code Banque :
Code Guichet :
N° de compte :
Clé :

Le mandataire,
Acceptation du Mandat,
AXYS

Le mandant,
Signature(s) de chaque
acqureur ou indivisaire
Précédée(s) de la mention
« **Bon pour mandat** »



Assistance Fiscale des Investisseurs en L.M.N.P.

A remplir et à retourner par télécopie ou courrier à :

AXYS

Centre Commercial « La Carbonnière »

Avenue du Général de Gaulle

30 190 LA CALMETTE

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

Melle, Mme, M. :

Adresse :

.....

.....

Tél(s) :

E-mail@.....

**Programme(s) immobilier(s) : « Le Curtiss » - 158 Av. du 8 Mai
1945 et 15 Av. Roland Garros – 93150 LE BLANC MESNIL**

Cochez l'assistance souhaitée :

Demande de crédit de TVA

- ◆ Formalités de récupération de crédit de TVA

**OFFERT
par le promoteur**

Abonnement 1 an

- ◆ Gestion de la TVA : CA3, CA12
- ◆ Etablissement de la liasse 2031 et 2033 A à D
- ◆ Etablissement du modèle 2042 C

500 € TTC

Abonnement 3 ans

- ◆ Gestion de la TVA : CA3, CA12
- ◆ Etablissement de la liasse 2031 et 2033 A à D
- ◆ Etablissement du modèle 2042 C

1000 € TTC

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

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

 Signature(s)

FICHE DE RENSEIGNEMENTS

Programme : «Le Curtiss » - 158 Av. du 8 Mai 1945 et 15 Av. Rolland
Garros – 93150 LE BLANC MESNIL

N°lot(s) :

Nom :

Prénom :

Adresse :

.....
.....

1. Quelle est votre activité principale ?

.....

2. L'exercez-vous en qualité de :

salarié

non salarié

Bénéfices Industriels Commerciaux (BIC)

Auprès Centre d'Impôts ?

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

Préciser le N° de Tél

(Préciser obligatoirement l'adresse dudit centre et si possible le nom de l'inspecteur chargé de votre dossier)

Bénéfices Non Commerciaux (BNC)

Autre

(Préciser)

3. Possédez-vous d'autres locations soumises à TVA en France ?

oui

non

Si oui, avez-vous déjà déposé des déclarations de TVA pour ces locations ?

oui

non

Montant des loyers annuels :

.....

Auprès de quel Service des Impôts ?

(Préciser l'adresse de le dit SIE et le cas échéant le nom de l'inspecteur chargé de votre dossier)

.....
.....

4. Sous quel régime fiscal ?

Réel simplifié

Normal

5. Quels sont les numéros siret et TVA intracommunautaire déjà attribué pour ladite activité ?