

# DOSSIER DE RESERVATION

## Le Patio Vaillant

### Documents à joindre :

- Contrat de réservation : X 2
- Bail commercial : X 2
- Contrat mobilier : X 2
- Descriptif : X 2
- Plan du lot : X 2
- Annexe fiscale : X 1
- Fiche de liaison : X 1
- Chèque de réservation : 5 % du prix de vente total TTC à l'ordre de Maître LATOUR (non barré et sans annotations). **Le chèque de réservation n'est pas encaissé.**
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs
- Copie du contrat de mariage
- 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 :

Résidence meublé sénior  
**LE PATIO VAILLANT**

à BORDEAUX(33)

Contrat Préliminaire  
de Vente en l'Etat Futur  
d'Achèvement

BAT

Lot n° :

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

La SARL FONCIERE VAILLANT, dont le siège social est à Le Bouscat (Gironde), 21 bis Boulevard Pierre 1<sup>o</sup>, représentée par son gérant Monsieur Géraud DUNESME, enregistrée au RCS de Bordeaux sous le numéro 497 838 326,

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

**D'UNE PART,**

Le ou les SOUSSIGNE(S) dont l'état civil est indiqué sur la fiche de renseignement jointe en page 12 du présent contrat préliminaire de vente  
Etant ici précisé que si ce vocable désigne plusieurs personnes, celles-ci agissent solidairement et indivisiblement au présent,

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

Le réservant et le réservataire peuvent substituer pour la réalisation de l'acte authentique toute personne physique ou morale qui leur plaira, mais uniquement sous les charges et conditions prévues au présent contrat. En cas de pluralité de réservataires, ceux-ci seront réputés agir solidairement entre eux.

**D'AUTRE PART,****IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT:****Article 1 : Projet de construction**

Le RESERVANT se propose d'édifier un ensemble immobilier dénommé **Résidence LE PATIO VAILLANT** sur un terrain situé à BORDEAUX, 83 Cours Edouard VAILLANT, d'une superficie de 1 824 m<sup>2</sup> cadastré section RX numéro 54 et 52p, comprenant un bâtiment de 86 logements et 21 parkings souterrains, l'ensemble représentant une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de 4299m<sup>2</sup>.

Le réservant a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de la construction. Toutefois sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridiques, techniques, commerciaux et financiers, à l'obtention des garanties légales d'achèvement ou de remboursement ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le réservant envisage l'exploitation en résidence sénior des biens immobiliers décrits ci-dessus formant l'ensemble immobilier dénommé **résidence LE PATIO VAILLANT**

Le RESERVATAIRE, après avoir pris connaissance :

- de la notice descriptive sommaire ci-annexée (avec indication de la qualité de la construction, de la nature et de la qualité des matériaux et des éléments d'équipement, des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie de l'immeuble réservée),
- du plan du lot choisi ci-annexé,
- du plan de masse ci-annexé
- l'état des risques naturels et technologiques

a demandé au RESERVANT de bénéficier de la réservation des lots, désignés dans les conditions particulières stipulées à l'article 11, dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus décrit.

**Article 2 : Permis de construire**

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire en date du 12 juillet 2012 sous la référence n° PC 03306311z0671.

Le RESERVANT se réserve expressément la faculté de demander tous permis de construire modificatifs concernant la configuration des bâtiments, leur implantation et leur destination, d'apporter toutes modifications rendues ainsi nécessaires à l'état descriptif de division - règlement de copropriété et faire dresser à ses frais tous actes qu'il appartiendra en conséquence,

Le RESERVANT se réserve expressément la faculté d'annuler le présent contrat s'il était dans l'impossibilité

d'acquérir le terrain objet de la construction ou d'obtenir les financements nécessaires à la réalisation de l'opération de construction.

### **Article 3: Réserve - délai de réalisation**

Le RESERVANT s'oblige, vis-à-vis du RESERVATAIRE, à lui réserver et par conséquent à lui proposer la réalisation de la vente des lots désignés dans les conditions particulières stipulées à l'article 11 des présentes, considérés dans leur état futur d'achèvement. Le délai de conclusion de la vente, objet de la présente réserve, expirera à la date fixée à l'article 11-3. Tant que le bénéficiaire n'aura pas renoncé au bénéfice de la présente réserve, le RESERVANT s'interdit de proposer la vente ou de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RESERVATAIRE de les lui vendre même après l'expiration du délai fixé à l'alinéa précédent dans les conditions ci-après indiquées.

Les travaux de construction des biens faisant l'objet de la présente réserve doivent être achevés et livrés dans les délais indiqués dans les conditions particulières stipulées à l'article 11-8 des présentes, sauf suspension de ce délai pour intempéries, défaillance d'entreprises ou toute autre cause légitime ou encore en cas de force majeure.

### **Article 4 : Prix**

Le prix prévisionnel de vente du local réservé dans les conditions particulières stipulées à l'article 11 -2 des présentes, a été établi ce jour en fonction des éléments actuels de calcul du prix de la construction. Il sera révisé selon les dispositions impératives des articles L 261-11-1 et R 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le prix sera ainsi révisé dans la limite de 70% de la variation de l'indice BT 01, indice national du Bâtiment, publié mensuellement au Journal Officiel par le ministre chargé de la Construction et de l'Habitation, l'indice de base étant le dernier indice publié au jour de la signature du contrat, soit 885.4 de février 2013 publié au journal officiel le 31 mai 2013.

Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée comprise. En cas de variation de taux de la TVA actuellement en vigueur, le prix indiqué à l'article 11-2 conditions particulières serait majorés ou diminué du taux réel 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,
- 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 d'étude, d'établissement et de dépôt du règlement de copropriété et de l'état de descriptif de division de l'immeuble calculé en fonction des millièmes de copropriété affecté à chaque lot du présent contrat,
- des charges de copropriété à compter de la mise à disposition des locaux vendus et fractions de charges communes

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 spécifiques résidence sénior"

### **Modalités de paiement du prix**

Le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE, au comptant le jour de la vente notariée selon l'avancement des travaux constitutifs des biens sus-désignés et, pour le surplus, à mesure de cet avancement, immédiatement après la survenue des événements techniques suivants :

	Appels de fonds	Cumul
A la signature de l'acte authentique	5 %	5 %
Au fondation en cours	29 %	34 %
A l'achèvement du plancher bas du premier niveau habitable	30 %	64 %
A la mise hors d'eau	6 %	70 %
A la mise hors d'air (pose des menuiseries)	10%	80%
A l'achèvement des cloisons	3,612 %	83,612 %
A l'achèvement du revêtement de sol	7%	90.612%
A l'achèvement du passage des fluides	4,388 %	95 %
<b>A la mise à disposition du logement au RESERVATAIRE devenu acquéreur</b>	<b>5 %</b>	<b>100 %</b>

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

Tous les règlements seront domiciliés à la société dénommée SARL FONCIERE VAILLANT.

Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les HUIT 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.

Le coût des travaux modificatifs et/ou supplémentaires sera réglé conformément aux conventions établies à ce sujet et au plus tard, à la mise à disposition des biens.

#### Réserve de privilège de vendeur

A la garantie du paiement de toutes les sommes dues par l'acquéreur 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.

#### Article 5 : Prêt

##### CAS N° 1

Les parties conviennent de conclure le présent contrat sous la condition suspensive de **l'obtention d'un prêt**. Il est précisé que le dit prêt sera réputé obtenu lorsque l'acquéreur aura reçu, dans un délai de quarante-cinq jours (45 jours) à compter d'un délai de huit jours au plus tard de la demande qui lui sera faite par le RESERVANT, une ou des offres de prêt correspondant aux caractéristiques figurant dans les conditions particulières stipulées à l'article 11-6 des présentes, ce sous réserve d'une variation possible de ces caractéristiques de l'ordre de 5%.

Le RESERVATAIRE s'oblige à constituer son dossier et à le déposer complet auprès d'un organisme financier, au plus tard dans un délai de trente jours (30 jours) à compter de la signature du contrat de réservation. Il s'engage à fournir toutes justifications au RESERVANT à première demande écrite.

Le RESERVATAIRE s'oblige à tenir informé le RESERVANT de la réception de toutes offres de prêt dans un délai de huit jours à compter de cette réception.

En cas de refus de prêt, opposé par l'organisme financier auprès duquel il a déposé son dossier, le RESERVATAIRE s'oblige à laisser au réservant la possibilité de présenter son dossier à un second établissement choisi par ce dernier.

##### CAS N° 2

Le RESERVATAIRE indique **qu'il n'entend pas avoir recours à un prêt** et appose la mention manuscrite ci-après :

*« Je soussigné, déclare de ne pas vouloir financer la présente acquisition au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurais malgré tout recours à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L 312-16 du Code de la Consommation. »*

**Article 6 : Conditions de la vente**

La vente si elle se réalise aura lieu en l'état de futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L 261-1, L 261-3 à L 261-14 et R 261-14 et R 261-1 à R 161-24 du code de la Construction et de l'Habitation. La vente sera, en conséquence, consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

Les locaux vendus visés dans les conditions particulières stipulées à l'article 11 des présentes seront vendus conformes aux plans et notices descriptives définitifs déposés au rang des minutes du notaire sous réserve d'une tolérance ne pouvant excéder 5% de la surface totale, ainsi que des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

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

*Le RESERVATAIRE en aura la jouissance à l'achèvement de la construction. Il acquittera, à compter du jour de la mise des locaux à sa disposition et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété qui sera établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus.*

*Le RESERVATAIRE supportera et acquittera tous les droits et taxes, émoluments de notaire, salaire du conservateur des hypothèques, les frais d'établissement et du dépôt du règlement de copropriété et de l'état de descriptif de division et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente.*

*Le RESERVATAIRE supportera le coût des éventuels travaux modificatifs qu'il pourrait demander*

*L'acte de vente comportera toutes mentions relatives au permis de construire,*

*La vente comportera l'une des garanties prévues par les articles R261-17 à R261-22 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

**Article 7 : Conclusion de la Vente**

La vente pourra être conclue au plus tard à la date indiquée dans les conditions particulières stipulées à l'article 11-3 des présentes. Conformément à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE, un mois au moins avant la signature, le projet d'acte de vente. Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception, qui comportera la date proposée de signature de l'acte authentique de vente

**Article 8 : Dépôt de garantie**

En contrepartie de la réservation objet du présent contrat, le RESERVATAIRE verse à l'ordre de Maître LATOUR, notaire à PERIGUEUX (24), sur un compte spécial ouvert à son nom, la somme indiquée dans les conditions particulières stipulées à l'article 11-4 des présentes, qui restera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente conformément à l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, ou sa restitution au RESERVATAIRE, ou son attribution au RESERVANT.

En cas de signature de la vente, cette somme s'imputera sur la partie payable comptant du prix ci-dessus prévu. A cet effet, lors de la signature de celle-ci, le RESERVATAIRE remettra au RESERVANT une lettre destinée à la banque donnant instruction à celle-ci de virer cette somme à son profit.

Le dépôt sera restitué au RESERVATAIRE dans le cas prévu à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation repris à l'article 12 et en cas d'exercice de la faculté de rétractation prévue à l'article 14.

La somme déposée en garantie sera versée et restera acquise au RESERVANT à titre d'indemnité d'immobilisation non révisable, quelle que soit la date de la décision du RESERVATAIRE de ne pas acquiescer dans tous les autres cas, et également si le RESERVATAIRE ne dépose pas les demandes de prêt susvisées dans le délai prévu à l'article 5 et ne fournit pas avec diligence aux établissements prêteurs les précisions et justifications demandées par eux.

**Article 9 - Conditions spécifiques résidence « Sénior »**

Afin de répondre à l'éligibilité au dispositif fiscal, le RESERVANT rappelle au RESERVATAIRE qu'il lui appartient de veiller lui-même à l'éligibilité fiscale et aux conditions d'application de la réduction d'impôts.

#### Article 9 – 1 Gestionnaire

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé que la destination finale de l'immeuble « résidence LE PATIO VAILLANT » dont dépendent les biens objet du présent contrat de réservation est celle d'une Résidence de séniors ayant pour objet la mise à disposition d'un local meublé 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 devant faire l'objet d'une exploitation professionnelle par un exploitant unique, par un contrat de location d'une durée de neuf ans. Dans cette résidence, le RESERVATAIRE déclare vouloir acquérir des locaux nus et qu'il s'engage à les équiper de meubles, conformément aux indications de la société d'exploitation de la résidence.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé :

- ... que le gestionnaire, titulaire du bail commercial sera la société **OVELIA**, société au capital de 152 450 € , dont le siège social est à Lyon (69006), 27 – 29 rue Bossuet, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 523 733 822,;
- ... qu'il régularisera concomitamment à la signature de l'acte de vente, un bail commercial portant sur les biens objet des présentes, pour une durée de neuf (09) années entières et consécutives, au profit de la société **OVELIA** qui consentira elle-même des sous-locations meublées au profit des futurs résidents, sans possibilité pour cette société de donner congé à l'expiration des trois premières périodes triennales.

Précision étant ici faite que ce bail sera établi par la société exploitant, et qu'un projet de bail a été communiqué ce jour au RESERVATAIRE, qui déclare en avoir pris connaissance.

#### Article 9 – 2 Régime de TVA

Le RESERVATAIRE déclare et reconnaît être parfaitement informé des conditions et obligations à remplir pour relever du régime de la T.V.A. sur ces locations, et notamment que la société d'exploitation a l'obligation d'être en mesure de fournir lesdits services, selon les modalités et conditions prévues par l'Instruction Administrative du 11 avril 1991 numéro 3 A 991.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de ces modalités et plus spécialement des conditions dans lesquelles elles ont été retranscrites dans le bail qu'il doit régulariser.

Il reconnaît être informé que le non-respect de ses engagements par l'exploitant avant l'expiration d'un terme de deux ans entraîne la remise en cause depuis l'origine de l'imposition à la T.V.A.

Par ailleurs, il déclare être parfaitement informé de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la vingtième (20<sup>e</sup>) année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement, faute de quoi, il sera tenu de procéder aux reversements de la T.V.A. prévus par les articles 210 et 221 de l'annexe II au Code Général des Impôts dans les conditions de droit commun.

Le RESERVATAIRE déclare, en conséquence, faire son affaire personnelle de la régularisation puis de la poursuite et du renouvellement du bail commercial à son échéance, et du maintien effectif à travers ledit bail de l'activité économique de Résidence Sénior.

Cette condition de régularisation du bail, préalablement à la signature de l'acte notarié de vente de l'appartement, est déterminante du consentement du RESERVATAIRE sans laquelle il n'aurait pas contracté.

En effet, le RESERVATAIRE n'acquiert l'appartement que dans la mesure où il sait qu'il pourra, lors de l'acquisition, régulariser un bail commercial qui lui assurera un revenu locatif et la récupération de la TVA sur les bases de la réglementation en vigueur.

De son côté, la gestion de l'exploitation étant confiée à un professionnel, le réservant déclare ne prendre aucun

engagement sur la poursuite de l'exploitation ni sur le maintien du régime fiscal actuellement en vigueur, et s'obliger uniquement, en ce qui le concerne, à assumer les obligations lui incombant en sa qualité de constructeur et de réservant et spécialement celle d'édifier et de livrer l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus en conformité avec la réglementation administrative afférente aux Résidences de Séniors.

Le RESERVATAIRE déclare avoir été informé des démarches à effectuer auprès de l'administration fiscale, afin de bénéficier de ce régime de TVA, et s'oblige à régulariser avec le cabinet COMPAGNIE FIDUCIAIRE ou toutes sociétés habilité, un contrat par lequel il chargera ce mandataire d'effectuer pour son compte les différentes démarches relatives au dossier à constituer, pour le dossier de TVA et les déclarations fiscales jusqu'à la livraison. 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 dit Notaire d'en effectuer le paiement au compte du VENDEUR en règlement de partie des trois derniers stades d'avancement des travaux ci-avant visés au fur et à mesure de leur exigibilité, 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 (16,39% du prix exprimé TTC) deviendrait immédiatement exigible.

Sous les réserves ci-dessus, et dans la mesure où rien n'interdirait le remboursement de la TVA au RESERVATAIRE, devenu ACQUEREUR, du chef de ce dernier, le RESERVANT, devenu VENDEUR, assurera, le cas échéant, le préfinancement des sommes correspondant au montant de la TVA, dans le cas d'un financement de la partie immobilière du prix de vente sur base du prix de vente hors TVA.

#### Article 9 – 3 Clause relative aux risques encourus par le Réservataire

Le RESERVATAIRE déclare avoir pleinement conscience sur le fait que l'opération projetée constitue un investissement locatif à but de défiscalisation et que dès lors, les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés dans le cadre des discussions pré contractuelles ont une simple valeur indicative et ne constituent en aucun cas un engagement de la part du RESERVANT.

Le RESERVANT est donc soumis, pour ce qui concerne les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés, à une simple obligation de moyens.

Enfin, Le RESERVATAIRE déclare être parfaitement conscient de ce qu'il réalise un investissement qui, comme toute opération de ce type, comporte un aléa, dont le RESERVANT ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé du délai imparti pour la mise en location et de la durée minimum de location, conformément à la législation en vigueur au jour des présentes.

#### **Article 10 : Attribution de juridiction :**

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties conviennent de s'en remettre au Tribunal de Grande Instance de Paris qui sera seul compétent.

#### **Article 11 : Conditions particulières**

##### **11.1. Désignation des biens réservés**

**LOGEMENT** .....

Lot n°.....

Surface habitable.....**m<sup>2</sup>**

Nombre de pièces principales

**EMPLACEMENT DE VOITURE**

Lot n°.....

**EMPLACEMENT DE CAVE**

Lot n°.....

**11.2 Prix****LOGEMENT : ..... € TTC**( .....  
euros)**EMPLACEMENT VOITURE : ..... € TTC**( .....  
euros)**EMPLACEMENT CAVE : ..... € TTC**( .....  
euros)**TOTAL :..... € TTC**  
( ..... euros)

Le prix est révisable selon les modalités de l'article 4 des présentes.

Il faut ajouter le montant du prix du mobilier, les frais des démarches à effectuer dans le cadre de la récupération de la TVA tel que prévu à l'article 9, les frais de mise en copropriété calculé selon les modalités prévues à l'article 4 pour un montant de 500 € hors taxes et les frais de réception de l'appartement évalués à 200 € HT.

**11.3 Délai de conclusion de la vente**La date prévisionnelle de signature des actes authentiques, de la vente des locaux objet de la présente réservation, est fixée au 4<sup>e</sup> trimestre 2013.**11.4 Dépôt de garantie**

Montant : ..... € ( ..... euros) soit 3% du prix TTC sans pouvoir excéder la somme de 9 500 €.

Mode de paiement : chèque bancaire

Nom et adresse du dépositaire: Etude de Maître LATOUR notaire à PERIGUEUX (24)

**11.5 Notaire recevant l'acte de vente :**Maitre Jean rené LATOUR  
Adresse : 24 RUE GAMBETTA 24 0000 PERIGUEUX**11.6 Prêts :**

Nom du prêteur	
Montant du prêt	€
Durée du prêt	ans
<i>Barème du taux effectif global : 4% minimum</i>	

**11.7 Délai de réalisation des travaux**

Les travaux de construction seront réalisés dans un délai de 18 mois suivant la déclaration d'ouverture de chantier

majoré de deux mois pour interruption saisonnière.

#### **11. 8 Date prévisionnelle d'achèvement et de livraison :**

31 décembre 2014, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension des délais de livraison.

#### **11. 9 Etat des risques naturels et technologiques et déclarations relatives aux catastrophes naturelles :**

Le réservataire reconnaît par la signature des présentes avoir été pleinement informé par le Réservant, du contenu de l'état des risques naturels et technologiques, conformément au disposition de l'Article L 125-5 du Code de l'Environnement.

Le RESERVANT déclare que :

- à sa connaissance l'ensemble immobilier dont dépendront les biens immobiliers objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits BIENS.

#### **11. 10 Garantie financière d'achèvement :**

Une garantie extrinsèque d'achèvement sera établie dans le cadre de l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **Article 12 : mentions obligatoires**

Conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du Code de la construction et de l'Habitation, les articles R 261-28 à R 261-31 dudit Code sont ci-après littéralement reproduits :

**Article R 261-28:** Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an. Ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le 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 RESERVATAIRES des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte 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 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 % 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 l'un des éléments d'équipement prévu au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,
- d) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.

Dans les cas prévus au présent article, le 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 maximal de trois mois à dater de cette demande.

#### **Article 13 : Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et en cas de litige, les parties font élection de domicile en leur adresse respective.

## **Article 14 : Faculté de rétractation**

### *I- Article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000*

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la loi SRU codifiée à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le BIEN étant à usage d'habitation et l'acquéreur étant un non professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propres contre décharge. Dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou du lendemain de la remise en mains propres, l'acquéreur pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le RESERVANT constitue pour son mandataire l'Office Notarial 27 rue Gambetta à PERIGUEUX aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au RESERVATAIRE que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

### *II- Démarchage à domicile – Extrait du Code de la consommation*

#### Article L 121-23

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:

- Nom du fournisseur et du démarcheur;
- Adresse du fournisseur
- Adresse et lieu de conclusion du contrat;
- Désignation précise de la nature et des caractéristiques des marchandises ou objets offerts ou des services proposés;
- Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et les délais de livraison des marchandises ou objets, ou d'exécution de la prestation de services;
- 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.
- 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 L 121-24

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.

Ce contrat peut comporter une clause attributive de compétence.

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

#### Article L 121-25

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 L 121-26

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 que ce soit, 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.

Le PROMETTANT reconnaît avoir pris parfaite connaissance des clauses ci-dessus et déclare avoir été parfaitement informé de ses droits à ce sujet, et notamment de la possibilité d'annuler les présentes au moyen du bon de rétractation ci-dessous en cas de démarchage à domicile.

-----A détacher -----

Bon de rétractation (en cas de démarchage à domicile)  
A adresser au réservant.

Annulation de commande  
(Art. L 121-25 du code de la consommation)

Le soussigné :  
Nom du réservataire  
Adresse du réservataire

Déclare annuler la commande ci-après, réalisée le  
En présence de (nom du démarcheur en application de l'art L 121-23 ci-dessus en cas de démarchage à domicile) :

Adresse du bien objet de la commande :

Numéro(s) de lot(s)

Date et signature du réservataire :

Conditions :  
Envoyer le bon de rétractation dûment complété et signé par lettre recommandée avec avis de réception à l'adresse du réservant portée ci-dessus et expédier au plus tard le septième jour à partir de commande.

-----  
Nom et adresse du démarcheur à domicile (en application de l'art. L.121-23 ci-dessus en cas de démarchage à domicile):

*Fait à*  
*Le*

*En trois exemplaires originaux, sur 12 pages*

**Le RESERVANT,**

**Le RESERVATAIRE**

FICHE DE RENSEIGNEMENTS ACQUEREURS (à compléter)  
Joindre une copie du livret de famille/carte d'identité

<b>PROGRAMME IMMOBILIER</b>	<b>RESIDENCE LE PATIO VAILLANT</b>
<b>N° LOT COMMERCIAL</b>	
<i>Logement</i>	
<i>Parking</i>	
<b>PRIX TTC</b>	
<i>Prix TTC total</i>	
<i>Prix TTC logement</i>	
<i>Prix TTC emplacement voiture</i>	
<i>Prix TTC emplacement cave</i>	
<b>ACQUEREUR</b>	
<i>NOM MONSIEUR</i>	
<i>Prénoms</i>	
<i>Date et lieu de naissance</i>	
<i>Profession</i>	
<i>NOM DE JEUNE FILLE MADAME</i>	
<i>Prénoms</i>	
<i>Date et lieu de naissance</i>	
<i>Profession</i>	
<b>SITUATION MATRIMONIALE</b>	
<b>PACS</b>	
<i>Date et lieu</i>	
<b>DIVORCE</b>	
<i>Date et lieu</i>	
<i>Nom et prénom de l'ex-époux/épouse</i>	
<b>MARIAGE</b>	
<i>Date et lieu</i>	
<i>contrat</i>	
<i>régime adopté</i>	
<i>date du contrat de mariage</i>	
<i>notaire ayant reçu le contrat</i>	
<b>ADRESSE</b>	
<i>Adresse postale</i>	
<i>TELEPHONE DOMICILE</i>	
<i>TELEPHONE PORTABLE</i>	
<i>ADRESSE MAIL</i>	
<b>NOTAIRE</b>	
<i>Nom</i>	
<i>Adresse</i>	
<i>Tel/ fax</i>	
<i>mail</i>	
<b>PRET</b>	
<i>Banque</i>	
<i>montant</i>	



## BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et au Décret du 30 septembre 1953 pour les articles non codifiés

Nom/Prénom :

Demeurant :

Dénommé ci-après « Le Bailleur »,

ET

La société **OVELIA, SAS** au capital de 152 450 €, ayant son siège social au 27-29 de la rue Bossuet 69006 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 523 733 822, représentée par M. LAPIERRE Eric en sa qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts, ou toute société filiale à 100 %.

Dénommé ci-après « Le Preneur »,

### ARTICLE 1 - IDENTIFICATION DES LOCAUX LOUÉS:

#### LOGEMENT(S) D'HABITATION MEUBLE(S)

Dans un ensemble immobilier, sis à Bordeaux, Cours Edouard Vaillant, dénommé résidence « Patio Vaillant » à destination de résidence service pour seniors retraités, duquel immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété - état descriptif de division, déposé au rang des minutes de Maître Notaires à .

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Appartement, référencé(e) n° de

Un garage n°

Un ensemble de meubles selon annexe 1

Le preneur déclare bien connaître les biens objet du présent bail, et de ce fait dispense le Bailleur d'en faire une plus ample désignation.

### ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail, régi par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et par le décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953 pour les articles non codifiés, est consenti et accepté pour une durée de 09 (NEUF) années entières et consécutives qui commenceront à courir le premier jour de la mise en exploitation de la résidence et au plus tard dans les trente jours de l'achèvement du bien. Le preneur renonce expressément à la faculté de résiliation triennale.

### **ARTICLE 3 - EXPIRATION OU RENOUVELLEMENT DE BAIL**

L'expiration et le renouvellement du présent bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par les Articles L.145-4 et suivants du Code de commerce.

### **ARTICLE 4 – LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de           € hors taxes et droits auquel vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur que le preneur s'oblige à payer à terme échu au bailleur en quatre termes égaux le dernier jour de chaque trimestre, soit           € hors taxes par trimestre.

Par dérogation à la règle ci-dessous énoncée, le premier loyer d'un montant dérogatoire remis de cinquante pour cent sera payé le dernier jour du sixième mois suivant la prise d'effet définie à l'article 2 ci-dessus.

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur tel qu'indiqué en tête des présents ou en tout autres endroits indiqué par lui.

### **ARTICLE 5 – INDEXATION CONVENTIONNELLE**

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'INSEE. Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les 3 ans à compter de la date de départ du bail (Cf. article 2), le loyer devant varier au même pourcentage que l'indice choisi, la variation sera plafonnée à 2% par année, soit 6% pour chaque période triennale.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail (Cf. article 2).

### **ARTICLE 6 – DROIT AU BAIL – TVA**

A la signature des présentes, le bailleur est assujéti de plein droit à la TVA au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du CGI et par dérogation aux articles 293 B et suivants du même CGI, le Bailleur renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 B de ce même code. Celle-ci sera payée au bailleur en sus des loyers et charges au fur et à mesure de leur exigibilité.

### **ARTICLE 7 – CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES**

Le Preneur s'oblige à acquitter, toutes charges, taxes et impôts dont sont usuellement redevable les locataires et calculés au prorata des loyers ou en fonction de la répartition prévue au règlement de copropriété.

A cet égard, les parties conviennent que le Preneur paiera au Bailleur en sus du loyer une somme de € TTC représentant la provision mensuelle sur charges.

En conséquence, la première provision mensuelle de charges sera payée en même temps que le premier loyer le dernier jour du sixième mois suivant la prise d'effet définie à l'article 2 ci-dessus.

Ces provisions de charges feront l'objet d'un ajustement annuellement, le Bailleur s'obligeant, à cette fin, à remettre au Preneur l'état annuel des charges établi par le syndic de la copropriété.

Le Preneur prend à sa charge l'entretien courant du logement, du mobilier (liste ci-annexée) des équipements ainsi que l'ensemble des réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, les malfaçons, un vice de construction ou la force majeure.

Les réparations mises à la charge du locataire font l'objet d'une définition et d'une énumération réglementaire résultant du décret du 26 août 1987 pris en application de la loi du 23 décembre 1986.

De plus, le Preneur assumera les charges locatives liées aux équipements communs et aux services collectifs dont il profitera.

Le Preneur s'oblige également à acquitter toute consommation personnelle (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.), tout abonnement y afférent ainsi que tous impôts et taxes lui incombant.

Il est précisé que le bailleur conserve à sa charge la taxe foncière.

## **ARTICLE 8 – DESTINATION**

Le Preneur s'engage à n'exercer dans les lieux loués qu'une activité commerciale, soit le logement meublé avec fourniture de services para-hôteliers aux personnes âgées :

- Nettoyage des locaux privés,
- Nettoyage du linge de maison,
- Petits-déjeuners,
- Réception de clientèle,
- Etc.

Le Preneur s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'ensemble de la résidence pour que la présente location soit soumise au régime de la TVA en vertu de l'article 261 D 4° a et ou b, et c du Code Général des Impôts.

Il s'engage de plus à garder aux locaux loués leur nature principale de logement et leur destination, sans que l'exploitation qu'il en fait tombe dans le domaine de l'hôtellerie.

Il est rappelé que l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ou l'exercice d'une ou plusieurs activités non prévues dans le bail est régi par les articles 34 et suivants du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Dans le cas de cession du droit au présent bail le Preneur s'oblige à maintenir les locaux loués à l'activité commerciale d'origine. De plus, il s'oblige à imposer à son cessionnaire et à tout cessionnaire successif l'obligation de maintenir cette activité commerciale.

## **ARTICLE 9 – CESSION – SOUS-LOCATION**

Le Preneur ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail, sous peine de résiliation, sauf à un successeur de son fonds de commerce ou de son entreprise et à charge pour la société de :

- Ne céder qu'en totalité seulement le fonds et l'entreprise,
- Rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tout occupant successif pour la durée du bail en cours du paiement des loyers et accessoires comme de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail.

En outre, aucune cession ne pourra être valablement conclue que par un acte dans lequel le Bailleur sera intervenu.

Le Preneur pourra sous-louer les présents locaux sous condition du respect de la destination énoncée en l'article 8 ci-dessus, les sous locations devant entraîner une occupation stable.

## **ARTICLE 10 – ETAT DES LIEUX – ENTRETIEN**

### **10.1 - Etat des lieux**

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties lors de l'entrée en jouissance. A défaut d'état des lieux, le Preneur reconnaît qu'il sera réputé avoir reçu les lieux équipés de biens meublant (liste ci-annexée) en parfait état et qu'il ne pourra postérieurement établir la preuve contraire

### **10.2 - Jouissance – Entretien – Travaux**

Le Preneur s'engage à prendre les lieux meublés dans leur état, à les entretenir à ses frais, en bon état de réparations locatives et d'entretien, y compris les grosses réparations de l'art.606 du Code Civil, pendant toute la durée de son bail et à les rendre tels à son expiration.

Le preneur ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble. Toutes installations extérieures (marquises, auvents, stores, enseignes, etc ...) ne pourront être réalisées qu'après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et celles écrites du responsable de l'immeuble.

Le Preneur ne pourra entreprendre aucune transformation des lieux loués sans le consentement écrit du Bailleur. Dans le cas où les lieux loués feraient partie d'un ensemble régi par un règlement d'immeuble, lesdits travaux ne pourront être entrepris qu'une fois obtenue l'autorisation écrite du responsable de l'immeuble.

Tout embellissement ou amélioration restera la propriété du Bailleur.

### **ARTICLE 11 – ASSURANCES- RESPONSABILITE- RECOURS**

Le Preneur s'oblige à s'assurer dès la prise de possession des locaux et pendant toute la durée de son bail contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de son activité, à une compagnie notoirement solvable.

Le Preneur devra pouvoir justifier, à la première demande du Bailleur, de l'existence des polices d'assurance citées ci-dessus et de l'acquiescement des primes correspondantes. Toute police comportera une clause de renonciation à tous recours contre le Bailleur.

Enfin, dans le cas où l'activité exercée par le Preneur entraînerait pour le Bailleur ou pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

### **ARTICLE 12 – CONDITIONS GENERALES**

Le Preneur se conformera à tout règlement auquel l'immeuble pourrait être soumis, il satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et se comporteront de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché.

### **ARTICLE 13 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties ou encore d'inexécution des obligations imposées au locataire par la loi ou les règlements, et un mois après commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

### **ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Fait à Lyon,

Le

En trois exemplaires originaux

Le Bailleur

Le Preneur



## Contrat de vente mobilier

Entre :

*OVELIA*, SAS au capital de 152 450 €, immatriculée au RCS de LYON, sous le numéro 523 733 822, ayant son siège social à Lyon (69006), 27/29 rue Bossuet, représentée par monsieur Eric Lapierre, Président Directeur Général,  
*Ci-après dénommée «OVELIA»*

Et :

Nom, Prénom : .....  
Adresse : .....  
Code Postal. .... Ville : .....  
Pays : .....  
Téléphone : ..... Fax : .....  
E-mail : .....  
*Ci-après dénommé « l'acquéreur »*

### IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIV

L'ACQUEREUR a réservé, dans la résidence «*Patio Vaillant*», située sur la commune de **BORDEAUX**, le lot n° .....  
Après sa livraison, ladite résidence sera exploitée en tant que résidence de services.  
Pour ce faire, L'ACQUEREUR doit fournir à l'exploitant un logement en état d'être habité.

### IL EST CONVENU CE QUI SUIV

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

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

En contrepartie de ce prix, OVELIA 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 deux exemplaires originaux à ..... le .....

Signatures :

*(Mention lu et approuvé)*

**Nom, prénoms :**

**Eric Lapierre**  
OVELIA

## Liste du Mobilier inclus dans le forfait investisseur

	<b>Studio</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>
<b>CUISINE</b>			
Plafonnier kitchenette	1	1	1
Meuble Réfrigérateur + rangement	1	1	1
Plaque Vitrocéramique	1	1	1
Réfrigérateur encastré	1	1	1
Micro-ondes	1	1	1
Table + desserte	1	1	1
Chaises	2	3	3
<b>Lave Linge</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>SALLE DE BAINS + WC</b>			
Plafonnier(s) salle de bains / WC	1	1	1
Radiateur sèche-serviettes (SUP)	1	1	1
Rangement bas	1	1	1
Rangement haut	1	1	1
Poubelle	1	1	1
Sèche-linge mural extensible	1	1	1
Dérouleuse papier	1	1	1
Brosse WC	1	1	1
<b>SEJOUR / ENTREE</b>			
Plafonniers Entrée + Séjour	2	2	3
Tringles rideaux et voilages	1	1	2
Voilage	1	1	2
<b>CHAMBRE</b>			
Chevet	1	2	2
Tête de lit	1	1	1
Sommier + Matelas + pieds	1	1	1
Tringles rideaux et voilages	1	1	2
Voilages	1	1	2
Luminaire plafond	1	1	2
Penderie aménagement complément	1	1	1

Résidence : Patios Vaillant

Arrêté du 10 mai 1968

fixant la notice descriptive prévue par l'article R.261-13 du code de la construction et de l'habitation  
(JO du 29 juin 1968)

Vu la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, modifiée par la loi n° 67-547 du 7 juillet 1967, relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction ;

Vu le décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967 portant application de la loi susvisée,

Arrête :

Art. 1 - La notice descriptive prévue par l'article R. 261-13, alinéa 3 du CCH (ancien art. 18, al. 3 du D. n° 67-1166 du 22 déc. 1967) doit être conforme au modèle ci-annexé.

## NOTICE DESCRIPTIVE

### OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice a pour objet de définir les choix techniques et les options de prestations retenues pour la construction du programme de Résidence Senior "Le Patio Vaillant" - 83 cours Edouard Vaillant à Bordeaux

### GENERALITES:

La présente notice définira les caractéristiques techniques de l'opération.

Les prestations seront conformes:

- aux lois et réglementations en vigueur
- aux prescriptions et aux Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire établis par le CSTB.
- aux règles de construction et de sécurité

La construction sera conforme à :

- la Nouvelle réglementation Acoustique (NRA)
- la Réglementation Thermique 2005 (RT 2005)
- la Nouvelle Réglementation Handicapé (arrêté du 1<sup>er</sup> Août 2006)

Les locaux de stationnement seront conformes aux règles d'urbanisme et de sécurité sans référence à une norme dimensionnelle.

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION (PPRI):

Le projet est situé à proximité de la Garonne et s'inscrit dans le cadre réglementaire du PPRI du 22 Novembre 2002 et la loi n°92-3 du 3 Janvier 1992 dite "lois sur l'eau".

Les prescriptions techniques qui y sont décrites visent à la sécurité des biens et des personnes.

Dans le cadre de la réalisation de la Résidence Senior Edouard Vaillant les dispositions suivantes seront mises en place : les cotes de crues définies par le PPRI varient entre + 4,03 NGF et +4,20 NGF auxquelles on doit rajouter +10cm pour tenir compte du réchauffement Climatique ce qui place le niveau de cote de crue à +4,30 NGF. Les niveaux des habitations et des locaux situés en rez de chaussée seront hors d'atteinte. Les planchers des bâtiments étant surélevés à cet effet.

Un bureau de contrôle agréé vérifiera la conformité de la mise en œuvre du bâtiment.

Un coordonnateur sécurité et santé agréé sera désigné par le maître d'ouvrage et remettra un Dossier d'Intervention Ultime sur l'Ouvrage (DIUO). Ce dossier sera remis à la copropriété à la livraison de la Résidence.

### SISMICITE:

La construction respectera les nouvelles normes et règles en vigueur concernant les aléas sismiques suivant les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 Octobre 2010 concernant la Prévention aux risques sismique et la délimitation des zones de sismicité du territoire français ainsi que les règles Eurocode 8.

### STRUCTURE, ASPECT ET MATERIAUX:

Dans le cas où il serait impossible, pour des raisons techniques de mise en œuvre ou d'approvisionnement, d'utiliser certains matériaux, équipements ou matériels et afin d'éviter des désordres ou de se conformer aux réglementations en vigueur;  
Le maître d'ouvrage pourra remplacer ces matériaux équipement ou appareils par d'autres de qualité au moins équivalente.

Les côtes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction, tel que défini dans l'acte de vente.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de la résidence seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services impliqués.

### RESIDENCE SENIOR LE PATIO VAILLANT 83 Cours Edouard Vaillant - 33000 Bordeaux

- 1 - Caractéristiques techniques générales de l'immeuble.
- 2 - Locaux privatifs et leurs équipements.
- 3 - Annexes privatives.
- 4 - Parties communes intérieures à l'immeuble.
- 5 - Équipements généraux de l'immeuble.
- 6 - Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements.

NB. — Les rubriques et sous-rubriques ne doivent être reproduites que dans la mesure où les ouvrages correspondants sont effectivement prévus dans le programme de construction.

Le vendeur a la faculté de donner des indications complémentaires qui peuvent figurer soit dans les rubriques et sous-rubriques concernées, soit en fin de notice.

## 1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble

Désignation	Indications à donner
1.1. <i>Infrastructure</i>	
1.1.1. Fouilles.	Remploi ou évacuation des terres extraites.
1.1.2. Fondations.	Fondation de type longrines en béton sur pieux suivant indications et prescriptions de l'étude de sol et du bureau d'étude béton
1.2. <i>Murs et ossature</i>	
1.2.1. Murs du sous-sol :	Mur en béton banché épaisseur selon l'étude B.A., finition brut. l'étanchéité des murs du sous-sol sera définie par l'étude B.A.
1.2.1.2. Murs de refends.	Idem 1.2.1.
1.2.2. Murs de façades (aux divers niveaux) : — partie courante ; — allèges ; — trumeaux ; — encadrement des baies.	<p>Les sous bassement maçonnés visibles seront enduits. Deux types de mur des façades seront mis en œuvre:</p> <p>Un complexe à ossature bois comprenant de l'intérieur vers l'extérieur: Un placage BA 13 sur ossature métallique, une ossature bois primaire + isolation thermique, Une ossature bois secondaire + isolation thermique, un parement de contreventement en OSB, un pare pluie, une ossature de support de bardage, un bardage en façade l'ensemble conforme aux normes et aux réglementations en vigueur notamment acoustique et thermique.</p> <p>Un complexe mur porteur, de l'intérieur vers l'extérieur: Un placage BA 13 sur ossature métallique, une isolation thermique, un mur porteur en béton banché ou en maçonnerie de parpaing et/ou brique (suivant l'étude de structure), une ossature de support de bardage un bardage en façade, l'ensemble conforme aux normes et aux réglementations en vigueur notamment acoustique et thermique.</p> <p>Les bardages des façades seront de quatre types suivants le corps de bâtiment: Un bardage type tôle ondulé Aluminium teinte naturelle Un bardage type Eternit ou équivalent de teinte grise Un bardage type Styl'innov ou équivalent à joints debout de teinte vert cuivre. Un bardage joint type pins des landes bois vieilli ou ocra traitement autoclave pose verticale à joint perdu.</p> <p>Encadrement dito bardage suivant façade.</p> <p>Appuies de fenêtre par bavette en aluminium thermo-laqué dito menuiseries.</p>
1.2.3. Murs pignons.	Idem 1.2.2.
1.2.4. Murs mitoyens.	Idem 1.2.2. Les murs mitoyens contre les existants seront composés comme suit: Un complexe mur porteur de l'intérieur vers l'extérieur: Un placage BA 13 sur ossature métallique Une isolation thermique, un mur porteur en béton banché ou en maçonnerie de parpaing et/ou brique (suivant l'étude de structure) et un isolant rigide type PSE ou équivalent contre le mitoyen l'ensemble conforme aux normes et aux réglementations en vigueur notamment acoustique et thermique.
1.2.5. Murs extérieurs divers (loggias - séchoirs)	Sans Objet
1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur	Les murs porteurs intérieurs seront réalisés suivant l'étude de structure en béton

des locaux (refends)	armé (finition brut ou peinte suivant la destination des locaux) ou en maçonnerie de parpaing et/ou brique de 20cm avec finition par enduit ciment/plâtre ou plaque de plâtre collé, et isolé, si nécessaire, conformément aux prescriptions de l'étude thermique.
1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs :	Locaux privatifs contigus: Les murs séparatifs entre logements seront réalisés suivant l'étude de structure en béton armé (finition brut ou peinte suivant la destination des locaux) ou en maçonnerie de parpaing et/ou brique avec finition par enduit ciment/plâtre ou plaque de plâtre collé, et isolé, ou en cloison de type SAD.  Les murs séparatifs entre locaux privatifs et autres locaux seront réalisés suivant l'étude de structure en béton armé (finition brut ou peinte suivant la destination des locaux) ou en maçonnerie de parpaing et/ou brique de 20cm avec finition par enduit ciment/plâtre ou plaque de plâtre collé, et isolé, ou en cloison de type SAD.  Tous ces murs respecteront l'isolement acoustique règlementaire.
1.3. <i>Planchers</i>	
1.3.1. Planchers sur étage courant.	Les planchers des étages courants seront constitués d'une dalle pleine en béton armé fabriqué traditionnellement ou au moyen de prédalles. Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure et respectera l'isolement acoustique règlementaire entre logement.
1.3.2. Planchers sous terrasse.	Sans objet
1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés.	Idem 1.3.1.
1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts.	En Béton armé d'épaisseur suffisante pour assurer l'isolement acoustique requis. Ils recevront en sous face des parties habitables une isolation thermique suivant les prescriptions de l'étude thermique.
1.4. <i>Cloisons de distribution</i>	
1.4.1. Entre pièces principales.	Cloison alvéolaire épaisseur 50 mm et /ou cloison 72mm sèche type Placostil, localisation au choix de l'architecte Cloison séparation zone jour - nuit de même nature, conforme aux normes en matière d'isolation phonique.
1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service.	Idem 1.4.1. Posées sur un profil PVC et avec un parement hydrofuge dans les salles de bains et salles d'eau ainsi qu'un traitement de type FERMASEC au droit des douches et baignoires.
1.5. <i>Escaliers</i>	
1.5.1. Escaliers.	Les escaliers des parties communes seront de type hélicoïdal tournant simple ou a volée droite suivant plan architecte. Ils seront réalisés en béton armé préfabriqué ou coulées en place, désolidarisés de la structure porteuse Les escaliers des logements en duplex sont décrits article 2.7.3
1.5.2. Escaliers de secours.	Idem 1.5.1.
1.6. <i>Conduits de fumée et de ventilation</i>	
1.6.1. Conduits de fumée des	Conduits inox ou acier, isolés suivant prescription bureau d'étude technique:

locaux de l'immeuble.	encloisonnés dans des gaines de degrés coupe feu adaptées.
1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble.	Idem 1.6.1.
1.6.3. Conduits d'air frais.	Idem 1.6.1.
1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie.	Idem 1.6.1.
1.6.5. Ventilation haute de chaufferie.	Idem 1.6.1.
1.7. <i>Chutes et grosses canalisations</i>	
1.7.1. Chutes d'eaux pluviales.	Descentes en Aluminium thermo-laquées + Boîtes à eau raccordée au réseau d'eau pluvial.
1.7.2. Chutes d'eaux usées.	Les Colonnes montantes seront en PVC de type siphonide anti bruit situées en gaine technique des logements pour recevoir les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et raccordées aux réseaux eaux usées - eaux vannes
1.7.3. Canalisations en sous-sol.	PVC rigide, cheminement apparent pour raccordement au réseau extérieur
1.7.4. Branchements aux égouts.	Les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales seront raccordées aux réseaux publics.
1.8. <i>Toitures</i>	
1.8.1. Charpente, couverture et accessoires.	Charpentes: Suivant plans et besoins techniques: fermettes ou pannes passantes. Avec traitement insecticide, fongicide et hydrofuge. Les sections des bois seront conformes aux normes réglementaires en vigueur. Couverture : Bac acier. Couvertines périphériques en aluminium thermolaqué. Fond de chéneaux en Zinc sur volige, compris raccordement aux boîtes à eau.
1.8.2. Étanchéité et accessoires.	Étanchéité bitumineuse pour la surface de la dalle de plancher haut du sous sol; sous le Patio. Compris remontées périphérique.
1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers.	Ventilations et conduits en métal (acier, alu, ...) suivant appareillages et données constructeurs. Compris étanchéités périphériques et toutes remontées.

## 2. Locaux privatifs et leurs équipements

Désignation	Indications à donner
2.1. <i>Sols et plinthes</i>	
2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales.	- Sol parquet flottant type ALSAFLOOR ou équivalent dans les pièces de vie. Plinthes en sapin blanc du nord finition peinture laque satiné. Teintes et coloris au choix de l'architecte.
2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service.	- Carrelage gré cérame format minimum 30x30. Plinthe bois remplacée par plinthe en carrelage et/ou faïences murales (hauteur 200cm) dans les salles de bain suivant plan d'implantation.

	Teintes et coloris au choix de l'architecte.
2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements.	Idem 2.1.1
2.1.4. Sols des balcons, loggias et séchoirs.	béton lissé
2.2. <i>Revêtements muraux (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)</i>	
2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service.	Dans les pièces Humides; salle de bain et salle d'eau. Les revêtements muraux sur la totalité des murs seront en faïence 20*20 avec frise périphérique (cf 2.1.2). Teintes et coloris au choix de l'architecte.
2.2.2. Revêtements muraux dans autres pièces.	Sans objet
2.3. <i>Plafonds (sauf peintures, tentures)</i>	
2.3.1. Plafonds des pièces intérieures.	Dans les logements, peinture projection gouttelette serrées mat. ou faux plafond démontables 600*600 type Vega de chez Eurocoustique ou équivalent, localisation suivant plan Architecte ; Locaux communs (cuisine, entrée, dégagements, salle de bains ou autre...) dito logements ;
2.3.2. Plafonds des séchoirs à l'air libre.	Sans objet
2.3.3. Plafonds des loggias.	Sans objet
2.3.4. Sous-face des balcons.	Les sous faces des balcons seront peintes en noir, gris ou blanc. Les balcons dans l'axe de la rue Joséphine les sous faces recevront un traitement coloré en rapport avec la teinte des balcons. cf. plans architectes et en conformité avec la validation du PC.
2.4. <i>Menuiseries extérieures</i>	
2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales.	Menuiseries en aluminium thermolaqué à rupture de pont thermique. (coloris suivant permis de construire) ouvrant à la française à 1 ou 2 vantaux, avec ou sans partie fixe Double Vitrage isolant basse émissivité assurant les isolements acoustiques et thermique réglementaires. Allèges vitrées verre feuilleté pare flamme suivant les cas. Habillage d'allèges extérieures par bavettes en aluminium thermolaqué.
2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de services.	Sans objet
2.5. <i>Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire</i>	
2.5.1. Pièces principales.	Volant roulant aluminium isolé pour logement en rez de chaussé à commande électrique, avec coulisses spéciales électriques ou similaire sur toute menuiserie en étage. Teintes et coloris extérieur suivant façades, teinte des menuiseries et prescription PC.
2.5.2. Pièces de service.	Sans objet
2.6. <i>Menuiseries intérieures</i>	

2.6.1. Huisseries et bâtis.	Huisseries métalliques ou bois suivant choix de l'architecte
2.6.2. Portes intérieures.	Portes isoplanes laquées d'usine droite épaisseur 40mm à âme alvéolaire. - Serrure bec de cane pour passage simple (cuisine, séjour, dégagements) - Serrures bec de cane à condamnation pour wc et salle de bains, (décondamnation possible de l'extérieur) - Serrure avec clé et pêne dormant 1/2 tour pour les chambres. - Dimension des portes suivant plans et réglementations handicapées. Béquille, butées d'arrêt de porte en sol ou plinthe : formes et coloris au choix de l'architecte.
2.6.3. Impostes en menuiseries.	Sans objet
2.6.4. Portes palières.	Bâti métallique et ou bois à sceller ou bâti à cheviller (tubulaire ou avec arrêt de doublage) avec clés de sureté avec serrure 3 points. Porte pleine finition bois peint et/ou acier pré-laqué et/ou aluminium pré-laqué : coloris aux choix de l'architecte. Judas. Joint périphérique coupe feu 1/2H
2.6.5. Portes de placards.	Façades coulissantes en panneaux mélaminé, ensemble toute hauteur sol/plafond. Inférieur à 0,60m de large : portes de placard ouvrant à la française montées sur pivot, réalisé en panneau mélaminé. Teintes et coloris aux choix de l'architecte.
2.6.6. Portes de locaux de rangement.	Sans objet
2.6.7. Moulures et habillages.	Sans objet
2.7. Serrurerie et garde-corps	
2.7.1. Garde-corps et barres d'appui.	Acier galvanisé thermolaqué ou Aluminium thermolaqué suivant les cas.
2.7.2. Grilles de protection des baies.	Idem 2.7.1.
2.7.3. Ouvrages divers.	Gardes corps des balcons en acier galvanisé thermo laqué; finition suivant type de façades et bardages : 4 finition, tôle pleine, tôle perforée, caillebotis, barreaudage suivant plans architecte. Escalier intérieur des logements en pin avec garde- corps à barreaudage
2.8. Peintures, papiers, tentures	
2.8.1. Peintures extérieures et vernis :	
2.8.1.1. Sur menuiseries.	Sans objet
2.8.1.2. Sur fermetures et protections.	Sans objet
2.8.1.3. Sur serrurerie.	Sans objet
2.8.1.4. Sur enduits, habillages en bois, staffs ou autres, murs et plafonds des loggias, sous-face et rives des balcons.	Peinture Pliolite ou équivalent sur enduits ciment en soubassement suivant type de façade et en sous face des balcons. Teintes, coloris et/ou RAL suivant choix architecte.
2.8.2. Peintures intérieures :	
2.8.2.1. Sur menuiseries.	2 couches laque glycérophtaliques satinée en finition. Coloris suivants choix architecte.
2.8.2.2. Sur murs / cloisons.	Couches d'impression + peinture.

	1 mur de couleur dans séjour et chambres Tous niveaux et tous bâtiments. Teintes et coloris aux choix de l'architecte
2.8.2.3. Sur plafonds.	Gouttelettes grains fins et/ou 2 couches de laque glycérophtalique velours, toutes pièces logement et communs, tous niveaux, tous bâtiments. Teintes et coloris aux choix de l'architecte
2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers.	2 couches de peinture glycérophtalique finition satinée. Teintes et coloris aux choix de l'architecte
2.8.3. Papiers peints :	Sans objet
2.8.3.1. Sur murs.	Sans objet
2.8.3.2. Sur plafonds.	Sans objet
2.8.4. Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.) :	
2.8.4.1. Sur murs.	Sans objet
2.8.4.2. Sur plafonds.	Sans objet
2.9. Équipements intérieurs	
2.9.1. Équipements ménagers :	
2.9.1.1. Bloc évier, robinetterie.	Cuisine: évier en inox simple cuve + mitigeur chromé à cartouche avec limiteur de débit de marque idéal standard slimline II ou équivalent
2.9.1.2. Appareils et mobilier.	Cuisine: ensemble stratifié meubles bas et meubles hauts, crédence stratifiée et/ou aluminium teinte naturelle : choix des matériaux et finitions à l'initiative de l'architecte: - longueur et implantation suivant plan de principe architectural comprenant : 1 meuble haut avec porte relevante ou ouvrante à la française sur hotte, 1 meuble haut pour micro onde, 1 meuble haut avec porte ouvrante à la française + 1 étagère. - 1 meuble bas sous évier avec portes ouvrantes à la française - 1 plaque de cuisson vitrocéramique 4 feux électriques - 1 hotte aspirante à charbon - 1 lave linge -1 frigo encastré. - Suivant logement T3; frigo colonnes dans placard et lave vaisselle encastré dans meuble sous évier.  Marque et teintes aux choix du maître d'ouvrage.  Salles de bain: Plan vasque encastré dans meuble mélaminé ou vasque moulé : mobilier usiné avec porte basse + étagère : configuration et coloris au choix de l'architecte. Compris luminaire en partie haute et miroir Pare douche translucide amovible Radiateur sèche serviette type Acova ou similaire
2.9.1.3. Évacuation des déchets.	Sans objet
2.9.1.4. Armoire sèche-linge.	Sans objet

2.9.2. Équipements sanitaires et plomberie :	
2.9.2.1. Distribution d'eau froide.	L'alimentation générale s'effectuera par colonnes montantes en tube PVC pression, disposées dans une gaine technique palière ou en gaine logement. La distribution s'effectuera pour partie par canalisations PER sous fourreaux en dalle, et pour partie par canalisations apparentes en tubes cuivre ou PER.
2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage.	Une sous station collective reliée au système de réseau de chaleur urbaine de la ZAC (MIXENER) assure la production d'eau chaude et d'eau glacée pour l'ensemble de la résidence.
2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle.	la production d'eau chaude sanitaire est réalisée dans un module d'appartement implanté dans le logement. Ce module compense les déperditions entre le logement et la sous station.
2.9.2.4. Évacuations.	tuyauterie PVC raccordées aux colonnes montantes collectives PVC de type siphon anti bruit.
2.9.2.5. Distribution du gaz.	Sans objet
2.9.2.6. Branchements en attente.	Sans objet
2.9.2.7. Appareils sanitaires.	Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.  Dans les salles de bain: Meuble vasque avec vasque encastrée en céramique blanche. (cf 2.9.1.2) Wc blanc suspendu avec chasse à économie d'eau.
2.9.2.8. Robinetterie.	La robinetterie des salles de bain et salles d'eau sera de type mitigeur chromé à cartouche avec limiteur de débit de marque idéal standard slimline II ou équivalent
2.9.2.9. Accessoires divers.	Barres de traction et d'appuis handicapés dans les douches et wc Douchette avec flexible et pomme de douche fixe sur colonnette
2.9.3. Équipements électriques :	
2.9.3.1. Type d'installation.	L'installation sera du type encastrée avec pour origine le tableau d'abonné équipé d'un disjoncteur général, des coupes circuits affectés et du comptage
2.9.3.2. Puissance à desservir.	Suivant étude BET fluides et fonction du type de logement. (de 6 à 12 KW)
2.9.3.3. Équipement de chaque pièce.	Appareillage blanc type Legrand ou équivalent. Tous les circuits seront reliés à la prise de terre. Toutes les prises de courants seront à éclisse.  Entrée : -1 point d'éclairage en plafond ou en applique, commandé par SA ou VV selon les cas. -1 prise de courant 16A + T  Séjour : -1 point d'éclairage en plafond, commandé par SA -1 prise de courant 16A + T par tranche de 4m2 avec un minimum de 5 prises et une prise à l'axe de l'interrupteur. -1 prise rj45 -1 prise Télévision

	Chambres : -1 point d'éclairage en plafond, commandé par SA -3 prises de courant 16A + T dont une prise à l'axe de l'interrupteur. -1 prise rj45 -1 prise Télévision  Dégagement : -1 point d'éclairage en plafond ou en applique, commandé par SA ou VV selon les cas. -1 prise de courant 16A + T  Cuisine: - 1 points d'éclairages situé en plafond et un en applique commandé par SA ou VV selon le cas -1 alimentation au droit de la hotte. -1 prise 16A + T au droit du micro onde - prises de courant 16A + T dont 2 situées au-dessus du plan de travail et 1 en alignement de l'interrupteur. -1 prise de courant 32A + T pour la plaque de cuisson. - prises de courant 16A + T pour les équipements (lave linge, frigo, lave vaisselle,...) suivant cas et type d'appartement.  Salles de bain : -1 point d'éclairage en plafond ou en applique, commandé par SA. -1 prise de courant 16A + T -1 point d'éclairage en applique pour raccordement d'un appareil de classe II
2.9.3.4. Sonnerie de porte palière.	Sonnerie intégrée au tableau avec bouton poussoir au droit de la porte palière.
2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations :	
2.9.4.1. Type d'installation.	Ventilo-convecteurs en faux plafonds reliés à la boucle de distribution d'eau chaude collective en provenance de la sous station Mixener. Bouche de soufflage dans les pièces de vies.
2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieure de -7°C	Suivant la réglementation en vigueur, par une température extérieure minimal de -7°C, les pièces d'eau pourront être chauffées à +20°C et les autres pièces à +19°C
2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur.	Le chauffage collectif du programme sera assuré par un local sous station raccordé à la boucle de chauffage urbain. Cette sous station comprend plusieurs organes de distributions, échangeurs, organes de régulations et des pompes e circulation d'eau chaude. Le relai et la compensation des pertes de chaleur liées à l'éloignement de la sous station est assuré par les ventilo-convecteurs individuels des logements. Sèches serviettes électriques type ACOVA dans les Salles de bain
2.9.4.4. Conduits de fumée.	Sans objet
2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation.	VMC simple flux hygroréglable dans les logements. dimensionnement suivant étude BET CVC. Les bouches d'extraction seront disposés dans les pièces humides (cuisine, salle de bain,...)
2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais.	Des prises d'air frais s'effectueront par des grilles hygroréglables encastrées en partie haute des menuiseries extérieures.

2.9.5. Équipement intérieur des placards et pièces de rangement :	
2.9.5.1. Placards.	Inférieurs à 0,60m : pas d'aménagement. Supérieur à 0,60m et inférieur à 1m de large: 3 étagères et/ou penderie Supérieur à 1m de large: Aménagement 2/3 étagère + penderie
2.9.5.2. Pièces de rangement.	Sans objet
2.9.6. Équipements de télécommunications :	
2.9.6.1. Radio TV	La résidence sera équipée d'une installation permettant de recevoir les 6 chaînes nationales et la TNT (canal+ et TNT non décodée)  Une antenne Hertzienne sera installée et la résidence sera pré équipée pour le passage à la fibre optique.
2.9.6.2. Téléphone.	Cf 2.9.3.3
2.9.6.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble.	Commande d'ouverture principale de l'entrée de l'immeuble : par digicode extérieur + platine d'appel pour les visiteurs . Platine à bouton avec défilement Visiophone noir et blanc placé dans les entrées des appartements avec commande à distance de l'ouverture. Système d'accès VIGIK pour les concessionnaires et les résidents
2.9.7. Autres équipements.	Sans objet

### 3. Annexes privatives

Désignation	Indications à donner
<b>3.1. Caves, celliers, greniers</b>	
3.1.1. Murs ou cloisons.	béton
3.1.2. Plafonds.	Idem 3.1.1.
3.1.3. Sols.	Idem 3.1.1. + peinture polyuréthane
3.1.4. Portes d'accès.	Portes métalliques, huisseries métalliques Plus quincaillerie, plus clés.
3.1.5. Ventilation naturelle.	Sans objet
3.1.6. Équipement électrique.	point lumineux sur sa + prise en bloc étanche.
<b>3.2. Box et parkings couverts</b>	Béton
3.2.1. Murs ou cloisons.	béton
3.2.2. Plafonds.	béton
3.2.3. Sols.	Idem 3.2.1. + peinture polyuréthane
3.2.4. Portes d'accès.	Portes métalliques, huisserie métallique, CF.
3.2.5. Ventilation naturelle.	Grilles métalliques pour les VB et les VH
3.2.6. Équipement électrique.	

3.3. Parkings extérieurs	Sans objet
3.4.1. Sol.	Sans objet
3.4.2. Délimitation au sol.	Sans objet
3.4.3. Système de repérage.	Sans objet
3.4.4. Système condamnant l'accès.	Sans objet

### 4. Parties communes intérieures à l'immeuble

Désignation	Indications à donner
<b>4.1. Hall d'entrée de l'immeuble</b>	
4.1.1. Sols.	- Dans les espaces communs sols pvc ou moquettes rase base pvc haut trafics. - Plinthes à bord droit médium à peindre
4.1.2. Parois.	béton + peinture ou plaque de plâtre + peinture
4.1.3. Plafonds.	600*600 ou 1200*600 démontable
4.1.4. Éléments de décoration.	Sans objet
4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble.	Porte vitrées au Rdc. Porte DAS; CF aux étages. Interphone avec digicode et contrôle d'accès depuis la borne d'accueil.
4.1.6. Boîte aux lettres et à paquets.	Sans objet - dépôt à l'accueil.
4.1.7. Tableau d'affichage.	Sans objet
4.1.8. Chauffage.	Commun par ventilo-convecteurs branchés sur réseau depuis la sous station Mixener.
4.1.9. Équipement électrique.	Appareillage blanc encastré type Legrand. Éclairage en plafond par blocs encastré de 600*600.
<b>4.2. Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage</b>	
4.2.1. Sols.	Idem 4.1.1.
4.2.2. Murs.	Idem 4.1.2.
4.2.3. Plafonds.	Idem 4.1.3.
4.2.4. Éléments de décoration.	Idem 4.1.4.
4.2.5. Chauffage.	Idem 4.1.8.
4.2.6. Portes.	Idem 4.1.5.
4.2.7. Équipement électrique.	Appareillage blanc encastré type Legrand. Éclairage en plafond par blocs encastré de 600*600.
<b>4.3. Circulations du sous-sol</b>	

4.3.1. Sols.	Béton brut
4.3.2. Murs.	Béton brut
4.3.4. Portes d'accès.	Porte coupe feu; huisseries métalliques avec fermes portes.
4.3.5. Rampes d'accès pour véhicules.	Sans objet
4.3.6. Équipement électrique.	Type Legrand avec boîtier de protection étanche et avertisseur lumineux sur les inters.
4.4. <i>Cages d'escaliers</i>	
4.4.1. Sols des paliers.	Revêtement PVC avec marquages différenciés des nez de marches
4.4.2. Murs.	Béton brut.
4.4.3. Plafonds.	Béton brut.
4.4.4. Escaliers (marches, contremarches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la paillasse.	Béton brut avec marquages différenciés des nez de marches
4.4.5. Chauffage, ventilation.	Sans objet
4.4.6. Éclairage.	Eclairage par points lumineux à tous les étages, détecteur de mouvement et minuterie. Eclairage de sécurité.
4.5. <i>Locaux communs</i>	
4.5.1. Garages à bicyclettes, voitures d'enfants.	Sans objet
4.5.2. Buanderie collective.	Sans objet
4.5.3. Séchoir collectif.	Sans objet
4.5.4. Locaux de rangement et d'entretien.	Sans objet
4.5.5. Locaux sanitaires.	WC blanc avec chasse économique.
4.6. <i>Locaux sociaux</i>	
4.6.1. Salle de bricolage.	Sans objet
4.6.2. Salle de jeux et de réunions.	Sans objet
4.7. <i>Locaux techniques</i>	
4.7.1. Local de réception des ordures ménagères.	Point Lumineux sur possoir vv + minuterie. 1 prise dans bloc étanche de marque Legrand ou équivalent. Plus point d'eau - robinet de puisage.
4.7.2. Chaufferie.	Point Lumineux sur sa. plus prises dans blocs étanches de marque Legrand ou équivalent.
4.7.3. Sous-station de chauffage.	Sans objet
4.7.4. Local des surpresseurs.	Sans objet
4.7.5. Local transformateur EDF.	Idem 4.7.2.

4.7.6. Local machinerie d'ascenseur.	Idem 4.7.2.
4.7.7. Local ventilation mécanique.	Idem 4.7.2.
4.8. <i>Conciergerie</i>	
4.8.1. Composition du local.	Sans objet
4.8.2. Équipements divers.	Sans objet

### 5. Équipements généraux de l'immeuble

Désignation	Indications à donner
5.1. <i>Ascenseurs et monte-charges</i>	2 ascenseurs. (1 par bâtiment) 1 monte voiture
5.2. <i>Chauffage, eau chaude</i>	
5.2.1. Équipement thermique de chauffage : 5.2.1.1. Production de chaleur.	Production de chaleur par sous station relai. raccordement à la boucle urbaine sous le système Mixener. distribution commune à l'ensemble des deux bâtiments en EC sanitaire et chauffage.
5.2.1.2. Régulation automatique.	Sans objet
5.2.1.3. Pompes et brûleurs.	Voir nomenclature fournisseur Mixener
5.2.1.4. Accessoires divers.	Sans objet
5.2.1.5. Colonnes montantes.	Vannes de coupures et purges, gaines en pied de colonne et par section de bâtiments suivant implantation BET Fluides.
5.2.2. Service d'eau chaude : 5.2.2.1. Production d'eau chaude.	Production de chaleur par sous station relai. raccordement à la boucle urbaine sous le système Mixener. distribution commune à l'ensemble des deux bâtiments en EC sanitaire et chauffage.
5.2.2.2. Réservoirs.	Sans objet
5.2.2.3. Pompes et brûleurs.	Sans objet
5.2.2.4. Comptage général.	Comptage général + sous compteurs éventuels.
5.2.2.5. Colonnes montantes.	Vannes de coupures et purges, gaines en pied de colonne et par section de bâtiments suivant implantation BET Fluides.
5.3. <i>Télécommunications</i>	
5.3.1. Téléphone.	Installations en attente de raccordement par le service des P et T, gaines.
5.3.2. Antennes TV et radio.	Installation collective
5.4. <i>Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères</i>	Stockage dans local OM commun au Rdc, ramassage depuis la rue Bourbon.
5.5. <i>Ventilation mécanique des locaux</i>	Sans objet
5.6. <i>Alimentation en eau</i>	

5.6.1. Comptages généraux.	Depuis le Local Sous station Mixener
5.6.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau.	Sans objet
5.6.3. Colonnes montantes.	Vannes de coupures et purges, gaines en pied de colonne et par section de bâtiments suivant implantation BET Fluides.
5.6.4. Branchements particuliers.	Sans objet
5.7. Alimentation en gaz	
5.7.1. Colonnes montantes.	Sans objet
5.7.2. Branchement et comptages particuliers.	Sans objet
5.7.3. Comptages de services généraux.	Sans objet
5.8. Alimentation en électricité	
5.8.1. Comptages des services généraux.	Depuis local TGBT au rdc
5.8.2. Colonnes montantes.	A tous les étages et par section de bâtiments suivant implantation BET Fluides.
5.8.3. Branchement et comptages particuliers.	Emplacement des compteurs dans les circulation et disjoncteurs individualisé dans les logements.

#### 6. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements

Désignation	Indications à donner
6.1. Voirie et parkings	
6.1.1. Voirie d'accès.	Trottoirs. Accès voiture depuis la rue Bourbon et accès piéton depuis le cours Edouard Vaillant.
6.1.2. Trottoirs.	Sans objet
6.1.3. Parkings visiteurs.	Sans objet
6.2. Circulations des piétons	Sans objet
6.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours.	Rampes béton + emmarchement + lasure en sol(différenciation visuelle)
6.3. Espaces verts	
6.3.1. Aires de repos.	Sans objet
6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs.	divers essence : persistant ; boulot;...
6.3.3. Engazonnement.	environ 400m2.
6.3.4. Arrosage.	2 de bouches.
6.3.5. Bassins décoratifs.	Sans objet
6.3.6. Chemins de promenade.	béton balayé.

6.4. Aire de jeux et équipements sportifs	
6.4.1. Sol.	Sans objet
6.4.2. Équipements.	Sans objet
6.5. Éclairage extérieur	
6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble.	Eclairage par capteurs dimensionnel et de de lumière sous porche + déclanchement manuel possible depuis la borne d'accueil.
6.5.2. Éclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres.	Eclairage des espaces verts depuis commande centralisée à l'accueil et relais extérieurs.
6.6. Clôtures	
6.6.1. Sur rue.	Sans objet
6.6.2. Avec les propriétés voisines.	Clôture grillagée et /ou clôture maçonné
6.7. Réseaux divers	
6.7.1. Eau.	Depuis les attentes en voirie à coordonner avec le concessionnaire.
6.7.2. Gaz.	Sans objet
6.7.3. Électricité (poste de transformation extérieur).	Poste EDF inclus dans le bâtiment principal sur rue Edouard Vaillant raccordement à coordonner avec le concessionnaire.
6.7.4. Postes d'incendie, extincteurs.	suyvant plans et besoin définit par le Bureau de contrôle et validé par les Services de Sécurité.
6.7.5. Égouts.	Depuis les attentes en voirie à coordonner avec le concessionnaire.
6.7.6. Épuration des eaux.	Sans objet
6.7.7. Télécommunications.	Depuis les attentes en voirie à coordonner avec le concessionnaire. Antenne TV au lot électricité : antenne commune, compris relais et amplificateurs.
6.7.8. Drainage du terrain.	Suyvant préconisations du BET Structure et étude de sol.
6.7.9. Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux.	Raccordement aux attentes en voirie à coordonner avec le concessionnaire.

A Bordeaux le.....

Le Vendeur

L'acquéreur

# LETTRE DE MISSION KIT FISCAL DU LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL

## MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Madame, Monsieur,

Vous avez bien voulu nous consulter en qualité d'expert comptable pour la présentation des comptes annuels de votre entreprise de loueur en meublé non professionnel..

Cette lettre de mission a pour objet de définir les conditions de notre collaboration.

### **VOTRE ENTREPRISE**

Elle sera constituée sous forme (1): Rayer la mention inutile

- Individuelle (1)
- SARL (Art L.210-1 Al 2 et 223-1 et suivants du code de commerce) (1)

Il s'agit d'une activité de loueur en meublé non professionnel. LMNP

### **NOTRE MISSION**

Vous envisagez de nous confier une mission de présentation des comptes annuels régie par la les normes de l'ordre des Experts Comptables.

Vous trouverez ci-joint la fiche descriptive de la mission KIT FISCAL, et les documents annexes, liés à la législation fiscale, ainsi que le montant de nos honoraires, tarifs au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Nos relations seront régies sur le plan juridique, tant par les termes de cette lettre que par les conditions générales d'intervention établies par notre profession.

Son exécution implique en ce qui nous concerne le respect des normes établies par le Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts Comptables, et applicables à la mission qui nous est confiée.

La continuation de la mission implique le paiement régulier des honoraires. Celui-ci se fera par chèque après appel de fonds au démarrage de la mission, et chaque année le 28 février de l'année en cours.

Notre mission prendra effet à compter de votre acceptation.

En vous remerciant de la confiance que vous voulez bien nous témoigner, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

**Guy ROULET**  
**Expert Comptable**

**Le CLIENT**

**Merci de compléter avec précision ce kit fiscal**  
**Il est essentiel pour une bonne gestion de votre dossier**

## **I - LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL - INDIVIDUEL**

<b>CREATION DU DOSSIER</b>	<p><b><u>Décomposition de la mission :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitution du dossier permanent client.</li> <li>• Déclaration de début d'activité au SIE<sup>(1)</sup> compétent.</li> <li>• Option pour le régime du mini réel en matière de TVA, et réel simplifié en matière de BIC<sup>(2)</sup>.</li> <li>• Formalités dossier télétransmission SIE.</li> <li>• Représentation fiscale pour les étrangers (Art.CGI 289 A).</li> <li>• Demande de remboursement de TVA grevant l'acquisition et le mobilier.</li> </ul>	Date :...../...../.....
	<p><b><u>Honoraires + débours</u></b></p> <p><b>Forfait H.T.: 130.00 € soit 155,48 € T.T.C.</b></p>	
<b>SUIVI ANNUEL COMPTABLE ET FISCAL</b>	<p><b><u>Décomposition de la mission :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenue de la comptabilité sur informatique.</li> <li>• Edition du grand livre et de la balance comptable.</li> <li>• Etablissement des déclarations de TVA.</li> <li>• Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2031 et suivants).</li> <li>• Bilan, compte de résultat et Attestation</li> <li>• Informations et assistance pour demande défiscalisation</li> </ul>	Signature client (s) :
	<p><b><u>Honoraires + débours</u></b></p> <p><b>Forfait H.T.: 390 € soit 466,44 € T.T.C.</b></p>	

### **CLAUSE DE RECONDUCTION**

Le mandat de gestion fiscale est tacitement reconductible année par année.

**Il ne pourra être dénoncé par chacune des parties qu'au plus tard le 15 décembre de chaque année civile pour l'exercice comptable suivant par lettre recommandée avec avis de réception.**

En cas de contrôle fiscal approfondi, ce dernier fera l'objet d'une facturation complémentaire.

**Nom :** \_\_\_\_\_ **Prénom :** \_\_\_\_\_

Adresse :

 Personnel : \_\_\_\_\_  Professionnel

E-mail \_\_\_\_\_

**Résidence concernée : LE PATIO VAILLANT- 33000 BORDEAUX** lot (s) \_\_\_\_\_

<sup>(1)</sup> Service Inter-Entreprises de l'Administration Fiscale

<sup>(2)</sup> Bénéfices Industriels et commerciaux

## II - MANDAT

Je soussigné(e) \_\_\_\_\_

Demeurant à \_\_\_\_\_

Propriétaire de l'appartement lot \_\_\_\_\_ de la résidence **LE PATIO VAILLANT - 33000 BORDEAUX**

déclare, par la présente, constituer pour mandataire le Cabinet d'expertise Comptable Guy ROULET, cabinet inscrit au Tableau de l'Ordre de la Région d'Aquitaine sous le numéro 03 - 0361 - 01, demeurant 4 Rue Racine (33200) BORDEAUX- Siret n° 321 397 523, auquel je donne pouvoir :

- 1) d'effectuer les formalités nécessaires au remboursement de la TVA dont le montant sera viré sur le compte dont vous trouverez ci-joint le RIB.
- 2) d'établir, et de signer en mon nom, et de déposer les déclarations fiscales relatives à l'activité de loueur en meublé.
- 3) 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.

## III - MANDAT DE REPRESENTATION FISCALE Non-résidents exclusivement

Je soussigné(e) \_\_\_\_\_

Demeurant à \_\_\_\_\_

Propriétaire de l'appartement lot \_\_\_\_\_ de la résidence **LE PATIO VAILLANT (33000) BORDEAUX**

donne mandat au Cabinet d'expertise Comptable Guy ROULET, cabinet inscrit auprès du Tableau de l'Ordre de la Région d'Aquitaine sous le numéro 03 - 0361 - 01, demeurant 4 Rue Racine (33200) BORDEAUX-Siret n° 321 397 523, pour me représenter fiscalement en France en application de l'article 289 A du CGI (Loi 2012-1510 du 29 décembre 2012, article 64, 1-D) dans le cadre exclusif de la présente location meublée.

### Réservé à Cabinet ROULET

« Bon pour acceptation du mandat »

### Réservé au client

« Bon pour mandat »

### Réservé au notaire

« Bon pour acceptation des virements et transfert de TVA s/acquisition »

## POUR LES CLIENTS ETRANGERS

### IV - DESIGNATION D'UN REPRESENTANT EN MATIERE DE TVA

(Art. 289 A du Code Général des Impôts)

Je soussigné, \_\_\_\_\_

Demeurant à \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

acquéreur d'un bien immobilier sur la résidence LE PATIO VAILLANT (33000) BORDEAUX  
situé \_\_\_\_\_ désigne, conformément à l'article 289 A du  
Code Général des Impôts :

**Cabinet d'Expertise Comptable Guy ROULET**

**Cabinet inscrit auprès du tableau de l'Ordre de la Région Aquitaine sous le n° 03 – 0361 – 01**

**Demeurant 4 Rue Racine (33200) BORDEAUX**

**Siret n° 321 397 523**

en qualité de représentant pour accomplir :

- Les formalités afférentes aux opérations soumises à la taxe sur la valeur ajoutée en France et acquitter, le cas échéant, la taxe exigible ;
- Les formalités relatives à l'immatriculation en France ;
- Les formalités afférentes à une ou plusieurs opérations visées à l'article 289A du CGI.

Cette désignation prendra effet à compter du \_\_\_\_\_.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Signature

Je soussigné, Guy ROULET agissant au nom et pour le compte du :

**Cabinet d'Expertise Comptable Guy ROULET**

**Cabinet inscrit auprès du tableau de l'Ordre de la Région Aquitaine sous le n° 03 – 0361 – 01**

**Demeurant 4 Rue Racine (33200) BORDEAUX**

Accepte la désignation ci-dessus en qualité de représentant, et m'engage à accomplir, pour la personne nommée ci-dessus, les formalités afférentes aux opérations soumises à la taxe sur la valeur ajoutée en France, et faire acquitter, le cas échéant, la taxe exigible.

Fait à Bordeaux, le

Signature

**V - ATTESTATION D'OBLIGATION DE RECUPERATION DE TVA**

*(Document à remplir si vous ne faites pas appel aux services de notre cabinet)*

**Je soussigné (e) :**

**Mr, Mme, Mlle** \_\_\_\_\_

**Adresse :** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Réservataires du (des) lot(s) N° \_\_\_\_\_ Résidence : LE PATIO VAILLANT -  
BORDEAUX**

Déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables, liées à notre investissement réalisé dans le cadre LMNP, et souhaiter faire notre affaire personnelle du traitement des dites obligations, tant en matière de récupération de TVA, que de déclaration de résultat (Imprimés 2031 et suivants).

En conséquence, je m'engage à régler le prix de mon acquisition immobilière pour le montant TTC.

**Date :** ..../...../.....

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

## **VI - A REMPLIR PAR TOUS LES CLIENTS**

### **OPTIONS FISCALES TVA ET BIC<sup>(1)</sup>**

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Résidence : Le Patio Vaillant – BORDEAUX (33000)

Lot : .....Appartement : .....

#### REGIME FISCAL

##### ➤ TVA

- J'opte pour le régime mini réel.
- Je renonce à la franchise en base, en application de l'Article 293 F du CGI.

##### ➤ BIC<sup>(1)</sup>

- J'opte pour le régime simplifié et m'engage à déposer la déclaration 2031 auprès du SIE<sup>(2)</sup> compétent.

#### ADHÉSION A UN CENTRE DE GESTION AGREE

- Je consulterai le Cabinet d'Expertise Comptable pour examiner la nécessité d'adhérer ou non, compte tenu de ma situation fiscale personnelle, et des avantages fiscaux liés à cette adhésion.

#### PROCEDURE EDI TDFC<sup>(3)</sup>

- J'adhèrerai aux procédures EDI TDFC en vue de la télétransmission de mes déclarations fiscales au SIE compétent.

Date :

Signature :

<sup>(1)</sup> Bénéfices Industriels et Commerciaux

<sup>(2)</sup> Service Inter-Entreprises de l'Administration Fiscale

<sup>(3)</sup> Echanges Données Informatiques – Transfert Données Fiscales Comptables

## **VII - DOCUMENTS A NOUS FAIRE PARVENIR**

**Afin de constituer votre dossier, merci de nous fournir les éléments suivants :**

- ↪ La lettre de mission kit fiscal
- ↪ Le bail commercial
- ↪ L'extrait d'acte d'achat ou l'attestation notariale d'acquisition
- ↪ Facture du mobilier (*si non mentionné dans l'acte notarié*)
- ↪ Un relevé d'Identité Bancaire (RIB) au nom de l'acquéreur
- ↪ Tableau d'amortissement de votre emprunt

### **VOS CONTACTS**

➤ **SACIF :**

- **Tel : 05 56 44 05 84**
- **Fax : 05 56 44 02 58**
- **Email : [contact@sacif.fr](mailto:contact@sacif.fr)**

➤ **CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE Guy ROULET**

- **Tel : 06 85 11 92 31**
- **Email : [rouletguy@yahoo.fr](mailto:rouletguy@yahoo.fr)**

## CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION COMMUNES A L'ENSEMBLE DES MISSIONS

1/2

### **I - OBLIGATIONS DU MEMBRE DE L'ORDRE**

Le membre de l'Ordre effectue la mission qui lui est confiée conformément aux normes établies par l'Ordre des Experts-comptables. Il contracte, en raison de cette mission, une obligation de moyens et non de résultat.

Il peut se faire assister par les collaborateurs de son choix. Le nom du collaborateur principalement chargé du dossier est indiqué au client.

A l'achèvement de sa mission, le membre de l'Ordre restitue les documents que lui a confiés le client pour l'exécution de la mission.

### **II - SECRET PROFESSIONNEL**

Le membre de l'Ordre est tenu au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du nouveau Code pénal.

Les documents établis par le membre de l'Ordre sont adressés au client, à l'exclusion de tout envoi direct à un tiers, sauf accord exprès du client.

### **III - OBLIGATIONS DU CLIENT**

Le client s'interdit tout acte portant atteinte à l'indépendance des membres de l'Ordre ou de leurs collaborateurs. Ceci s'applique particulièrement aux offres faites à des collaborateurs d'exécuter des missions pour leur propre compte ou de devenir salarié du client.

Le client s'engage :

- à mettre à la disposition du membre de l'Ordre, dans les délais convenus, l'ensemble des documents et informations nécessaires à l'exécution de la mission,
- à réaliser les travaux lui incombant conformément au tableau de répartition ci-joint,
- à porter à la connaissance du membre de l'Ordre les faits importants ou exceptionnels. Il lui signale également les engagements susceptibles d'affecter les résultats ou la situation patrimoniale de l'entreprise,
- à confirmer par écrit, si le membre de l'Ordre le lui demande, que les documents, renseignements et explications fournis sont complets.

Conformément à la législation en vigueur, le client doit prendre les mesures nécessaires pour conserver les pièces justificatives et, d'une façon générale, l'ensemble de la comptabilité pendant un délai minimal de dix ans.

Le client devra assurer la sauvegarde des données et traitements informatisés pour en garantir la conservation et l'inviolabilité.

### **IV – MODIFICATION DE LA MISSION**

Toute modification ou évolution dans la répartition des tâches au sein des missions de base qui nous ont été confiées sera réputée acceptée sauf remarque écrite signifiée dans les 15 jours de la réception du nouveau tableau de répartition des tâches.

Paraphes

## **CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION COMMUNES A L'ENSEMBLE DES MISSIONS**

2/2

### **V - HONORAIRES**

Le membre de l'Ordre reçoit du client des honoraires librement convenus qui sont exclusifs de toute autre rémunération, même indirecte. Il est remboursé de ses frais de déplacement et débours.

Les honoraires ne peuvent être liés aux résultats financiers du client.

Des provisions sur honoraires peuvent être demandées périodiquement.

En cas de non paiement des honoraires, le membre de l'Ordre bénéficie du droit de rétention dans les conditions de droit commun.

En cas de rupture du contrat par l'une ou l'autre des parties, une assistance pour réaliser le transfert du dossier dans l'entreprise ou à un nouveau prestataire pourra être effectuée à la demande du client et sur la base d'un devis préalablement accepté.

### **VI - DEFAUT DE PAIEMENT DES HONORAIRES**

A défaut de paiement dans les délais, conformément à la loi, une pénalité de retard pourra être appliquée après mise en demeure sur la base du taux d'intérêt légal majoré de 50 % et, la COMPAGNIE FIDUCIAIRE SA pourra, après vous en avoir avisé, suspendre sa collaboration. Le cabinet bénéficie du droit de rétention dans les conditions de droit commun.

### **VII - RESPONSABILITE**

Le membre de l'Ordre assume dans tous les cas la responsabilité de ses travaux.

La responsabilité civile du membre de l'Ordre pouvant résulter de l'exercice de ses missions comptables, fait l'objet d'une assurance obligatoire dont le montant de garantie minimum est fixé par décret.

Toute demande de dommages-intérêts ne pourra être produite que pendant une période de cinq ans commençant à courir le premier jour de l'exercice suivant celui au cours duquel est né le sinistre correspondant à la demande. Celle-ci devra être introduite dans les trois mois suivant la date à laquelle le client aura eu connaissance du sinistre.

Le membre de l'Ordre ne peut être tenu pour responsable ni des conséquences dommageables des fautes commises par des tiers intervenant chez le client, ni des retards d'exécution lorsque ceux-ci résultent d'une communication tardive des documents par le client.

### **VIII - DEONTOLOGIE**

La qualité d'Expert-comptable de notre société nous oblige à conserver vis-à-vis de nos clients une stricte indépendance. Si pour des raisons déontologiques nous étions dans l'impossibilité d'accepter ou de suivre certaines interventions, nous vous en informerions et notre désistement ne pourrait entraîner des dommages intérêts.

### **VIII - DIFFERENDS**

Les litiges qui pourraient éventuellement survenir entre le membre de l'Ordre et son client pourront être portés, avant toute action judiciaire, devant le Président du Conseil Régional de l'Ordre compétent aux fins de conciliation.

**Le Client  
Pour**

**L'Expert-comptable  
pour la SA COMPAGNIE FIDUCIAIRE**

## **CONDITIONS GENERALES SPECIFIQUES A LA MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS**

### **I - DOMAINE D'APPLICATION**

Les présentes conditions sont applicables aux conventions portant sur les missions de Présentation des comptes annuels et d'établissement des déclarations fiscales y afférentes conclues entre un membre de l'Ordre des Experts-comptables et son client. Elles précisent les conditions générales exposées dans le document joint.

Les missions de Présentation des comptes annuels sont régies par les normes générales et spécifiques définies par l'Ordre des Experts-comptables. Cela implique notamment le respect des règles applicables à la tenue d'une comptabilité en France ainsi que du référentiel comptable applicable au secteur d'activité.

### **II - DEFINITION DE LA MISSION**

La mission de Présentation vise à permettre au membre de l'Ordre d'attester, sauf difficultés particulières qu'il n'a rien relevé qui remette en cause la régularité en la forme de la comptabilité ainsi que la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels qui en sont issus en tenant compte des documents et informations fournis par l'entreprise. Elle conduit à l'établissement d'une attestation qui fait partie des documents de synthèse qui sont remis au client.

L'attestation permet aux tiers en relation avec l'entreprise de pouvoir s'assurer de la qualité des comptes.

Cette mission n'est ni un Audit, ni un Examen des comptes annuels et n'a pas pour objectif la recherche systématique de fraudes et de détournements.

Elle s'appuie sur :

- une prise de connaissance générale de l'entreprise,
- le contrôle de la régularité formelle de la comptabilité,
- des contrôles par épreuves des pièces justificatives,
- un examen critique de cohérence et de vraisemblance des comptes annuels.

Le contrôle des écritures et leur rapprochement avec les pièces justificatives sont effectués par épreuves.

### **III - DUREE DE LA MISSION**

Les missions sont confiées pour une durée d'un an. Elles sont renouvelables chaque année par tacite reconduction, sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extra-judiciaire, trois mois avant la date de clôture de l'exercice.

En cas de résiliation en cours d'année civile, et sauf faute grave imputable au cabinet, le client devra verser au cabinet les honoraires dus pour le travail déjà effectué.

La préparation et l'établissement des comptes annuels imposant des prestations réciproques tout au long de l'exercice, chacune des parties aura la faculté, en cas de manquement important par l'autre partie à ses obligations, de mettre fin sans délai à la mission.

Sauf faute grave du membre de l'Ordre, le client ne peut interrompre la mission en cours qu'après l'en avoir informé par lettre recommandée avec accusé de réception un mois avant la date de cessation et sous réserve de lui régler les honoraires convenus pour l'exercice en cours.

Lorsque la mission est suspendue pour cause de force majeure, les délais de remise des travaux seront prolongés pour une durée égale à celle de la suspension. Pendant la période de suspension, les dispositions des articles II, III et IV des conditions générales d'intervention présentées ci-après demeurent applicables.

**Le Client  
Pour**

**L'Expert-comptable  
pour la SA COMPAGNIE FIDUCIAIRE**

<b>FICHE DE LIAISON</b>
-------------------------

Date envoi fiche liaison

Date signature du bail

**PROMOTEUR**

S.A.C.I.F

21 bis. Boulevard Pierre 1er - 33110 LE BOUSCAT

Tél. : 05 56 44 05 84 - Fax. : 05 56 44 02 58

[contact@sacif.fr](mailto:contact@sacif.fr)**ACQUEREUR**

Tél. :

Mail

NOTAIRE

NOTAIRE

Maitre Jean René LATOUR

27 rue Gambetta - BP 403 - 24004 PERIGUEUX Cedex

Tél. 05 53 08 77 77 - Fax : 05 53 07 06 21

Bat n° :	Lot n° :	Etage n° :	Type :	Surface m² :
Couchage :	Parking n° :	Garage n° :	Cellier n° :	

**PRIX**

Prix d'acquisition immobilier	€ HT	€ TTC
Prix parking	€ HT	€ TTC
Prix mobilier	€ HT	€ TTC
Prix d'acquisition total	€ HT	€ TTC

**FINANCEMENT**

Montant	Banque	
Dépôt de garantie	5,00%	Montant €

**STATUT FISCAL**

LMNP       ZRR       LMP       SCELLIER

**GESTIONNAIRE :**

Durée du bail	9ans		
TAUX DE RENTABILITE HT/IMMO HT hors parking		4,10%	
MONTANT LOYER GARANTI	€ HT		€ TTC

**COMMERCIALISATION**

Nom du commercial	
Tél. :	Courriel :

**Vérification réception contrat résa le**

COMPLET <input type="checkbox"/>	INCOMPLET <input type="checkbox"/>
	Pièces manquantes demandées le