

Documents à joindre :

- Contrat de réservation : X 3
- Notice d'information RT (annexée au contrat de réservation) : X 3
- Bail commercial : X 3
- Liste du mobilier : X 3
- Bon de commande : X 3
- Descriptif : X 3
- Etat des risques: X 3
- Plan du lot : X 3
- Plan de masse : X 3
- Plan des étages : X 3
- Annexes fiscales : X 1
- OU un courrier du client indiquant qu'il ne désire pas mandater le cabinet comptable proposé
- Chèque de réservation : 5 % du prix de vente à l'ordre de Maître ZIEGLER (non barré et sans annotations). **S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it**
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs
- Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif) proposé.

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

Pensez à valider votre option :

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

Nom client :

N°lot :

Nom conseiller :

Le

Société

Signature :

CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société civile de construction vente dénommée « **LE 6** », au capital de 10.000 Euros ayant son siège social à LYON, septième arrondissement municipal, 44 avenue Jean Jaurès, identifiée au SIREN sous le numéro 523 637 346, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON

Représentée par la société dénommée « IRISIUM », SAS au capital de 200 000 Euros, ayant son siège social à LYON, septième arrondissement municipal, 21 rue de la Thibaudière, identifiée au SIREN sous le numéro 529 613 663 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, agissant en qualité de gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs en vertu de la loi et des statuts de ladite société, et spécialement habilité aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des associés de ladite société en date du 8 Avril 2011.

La société dénommée « IRISIUM », elle-même représentée par Monsieur Marc GRECO, domicilié à LYON, septième arrondissement municipal, 21 rue de la Thibaudière, agissant en sa qualité de Président en exercice de ladite société, ayant tous pouvoirs, en vertu de la loi et des statuts de ladite société.

Ci-après dénommée **LE RESERVANT**

D'UNE PART

Et le RESERVATAIRE, ci-après plus amplement nommé, qualifié, domicilié dans la fiche particulière ci-après,

Ci –après dénommé le **RESERVATAIRE**

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de du RESERVATAIRE aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé au RESERVATAIRE que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le RESERVATAIRE initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le RESERVATAIRE initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

D'AUTRE PART

Il est établi le présent contrat de réservation préliminaire à une vente en l'état futur d'achèvement.

EXPOSE

La société civile de construction vente dénommée « **LE 6** » a entrepris la réalisation d'une opération de construction sur la parcelle ci-après désignée après démolition des

construction initiales et dont elle est propriétaire suivant un acte reçu par Maître Christian PIEFFET, Notaire à ANTIBES et Maître ZIEGLER, Notaire à SAINT-CHAMOND, en date du 11 Avril 2011 :

Désignation

Sur le territoire de la Commune de **LE CANNET (ALPES-MARITIMES)** 6 Avenue Guynemer, un ténement immobilier figurant au cadastre de ladite commune, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	165	6 avenue Guynener	20 a 25 ca

En vu de la réalisation de cet ensemble immobilier, il a été sollicité le 12 Mars 2010 et obtenu un permis de construire, comprenant la démolition des constructions existantes, par arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de LE CANNET, en date du 15 octobre 2010 sous le numéro PC 06030 10 C 0011., notamment au visa des dispositions des articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le **RESERVANT** déclare que le permis de construire a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 421-39 du Code de l'Urbanisme.

L'affichage tant en mairie que sur le terrain dudit permis a été constatée par Maître Jean-Paul BARNEL, huissier de Justice à LE CANNET, savoir :

- suivant procès verbal en date du 20 Octobre 2010
- suivant procès verbal en date du 23 Novembre 2010
- suivant procès verbal en date du 22 Décembre 2010

Le **RESERVANT** déclare qu'aucune procédure de retrait, qu'aucun recours administratif gracieux ou contentieux ou déféré préfectoral à l'encontre de cet arrêté n'a été notifié dans les formes et délais prévus par les articles L 600-3 et R 600-2 du Code de l'Urbanisme et que Monsieur le représentant de l'État dans le département suite à la transmission de cet arrêté, n'avait fait aucune observation ni notifié son déféré devant le juge administratif ainsi que Monsieur le Maire de la commune de LE CANNET l'a déclaré dans un courrier en date du 26 Janvier 2011.

Le réservataire déclare qu'il entend donner à la présente acquisition le caractère d'investissement dans une "Résidence de Tourisme". Il est en conséquence ici rappelé par extrait les dispositions des articles D 321-1 et 321-2 fixant les normes et la procédure de Classement des Hôtels et des Résidences de Tourisme.

Article D 321-1

« La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. »

Article D321-2

« La résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé,

sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus par l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément :

1° Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire ;

2° Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution. »

Le **RESERVATAIRE** dûment informé, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation.

A cet effet, il est établi la présente convention de réservation.

ARTICLE 1 - INDICATIONS

Art 1.1 - Sur ce tènement immobilier sera édifié un ensemble immobilier de 93 appartements qui sera destiné en totalité à la création d'une résidence de tourisme, de catégorie 4 étoiles, avec un nombre d'emplacements de stationnement automobile correspondant aux règles d'urbanisme applicables sur la zone, et avec ses locaux et équipements de services (accueil, piscine, espace remise en forme, sauna, hammam, et l'ensemble des locaux normatifs nécessaires à l'exploitation de ladite résidence de tourisme...), le tout placé sous le statut de la copropriété,

Le **RESERVANT** entend se réserver la possibilité d'apporter, outre des compléments, des modifications à la consistance et aux caractéristiques de son projet et des constructions, en ce compris les biens réservés. Le réservant se réserve la possibilité pour les lots non encore réservés à procéder à leur subdivision ou à leur réunion, totale ou partielle.

Le **RESERVANT** se réserve expressément la faculté de demander tous permis de construire modificatif concernant la configuration des bâtiments, leur implantation et leur destination.

La consistance et les caractéristiques de la construction tant en ce qui concerne la partie réservée que les équipements communs, sont indiquées dans la note technique établie conformément à l'arrêté du 10 Mai 1968 déposée au rang des minutes de Maître Henri-Laurent ZIEGLER, Notaire associé à SAINT CHAMOND, et dont un exemplaire demeure ci-annexé.

Art 1.2 - Le **RESERVANT** mènera les travaux de telle sorte que les biens faisant l'objet du présent contrat soient achevés au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au cours du **quatrième trimestre deux mil treize**. Ce délai est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais et notamment :

- intempéries prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment.

- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises travaillant sur le chantier y compris celles sous-traitantes (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets), ayant pour conséquence la suspension ou l'arrêt du chantier

- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier y compris celles sous-traitantes, ayant pour conséquence la suspension ou l'arrêt du chantier
- la résiliation d'un marché de travaux due à la faute d'une entreprise,
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société venderesse au **RESERVATAIRE**, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant),
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **VENDEUR**.
- l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain,
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.
- retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - Poste - Compagnie des Eaux, etc...)

Art 1.3 - Les biens seront à leur achèvement placés sous le régime de la copropriété résultant de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965. La société venderesse fera dresser par Maître ZIEGLER, notaire susnommé, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous textes subséquents.

ARTICLE 2 - RESERVATION

Art 2.1 - Le RESERVANT dans les conditions de l'article L261-15 du Code de la construction et de l'habitation, s'engage à l'égard du RESERVATAIRE à lui réserver les biens dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiqués aux présentes et à lui offrir la vente, ce dont le RESERVATAIRE prend acte.

Art 2.2 - Durant le délai ci après convenu au **2.3**, le RESERVANT s'interdit de proposer la vente desdits biens à quelque personne que ce soit autre que le RESERVATAIRE.

En contrepartie le RESERVATAIRE s'oblige à effectuer le versement de la somme dont le montant figure sur la fiche particulière à un compte ouvert à son nom auprès de la société civile professionnelle " Michel MEILLER, Jean-Philippe CAMUS et Henri-Laurent ZIEGLER, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial " dont le siège est à SAINT CHAMOND (Loire), 17, Place de la Liberté, à titre de dépôt de garantie indisponible, incessible et insaisissable, faute de quoi la présente réservation serait nulle.

Ce dépôt de garantie représente 5% du prix de vente TTC du bien objet des présentes.

Si à cette date, la vente des biens objet de l'opération n'a pu être offerte, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE comme il est dit ci-après dans le paragraphe " Dépôt de garantie ".

Art 2.3 - LE RÉSERVATAIRE reconnaît avoir été informé que la destination finale de **la totalité des appartements** de cet ensemble immobilier est l'exploitation d'une **Résidence de Tourisme**, 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 d'au moins neuf ans.

En conséquence, le RESERVATAIRE s'oblige à donner à bail commercial au plus tard le jour de leur livraison les locaux par lui présentement réservés, pour une durée minimale de 9 années entières et consécutives, au Gestionnaire unique de la Résidence, soit la société dénommée "**EURANCELLE**", **exploitant sous enseigne « NEMEA VACANCES »**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 40 000 Euros, dont le siège social est situé Les Diamants n°1 – 61 route Jean Briaud 33700 MERIGNAC, immatriculée au R.C.S. de Bordeaux sous le numéro 423 398 999

Ce bail résultera d'un acte sous seing privé dont le projet a été communiqué ce jour au RESERVATAIRE, qui déclare en avoir pris connaissance, et qui devra être régularisé, à titre de condition suspensive du présent acte, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique réitératif des présentes.

A titre d'information du RESERVATAIRE, et en application de l'article L 321-1 du Code du Tourisme, le RESERVANT déclare que le bail commercial dont s'agit, ouvre droit au versement d'une indemnité dite d'éviction prévue à l'article L 145-14 du Code de Commerce, en cas de refus de renouvellement du bail.

Le RESERVANT déclare au surplus que les modalités générales de calcul de l'indemnité d'éviction sont données par l'article L 145-14-2 du Code de Commerce, lequel article fait référence à la « valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession ».

Compte tenu du bail commercial à intervenir, le RESERVATAIRE, devenu ACQUEREUR, prendra la jouissance des lieux par la perception des loyers à son profit, et ce, à partir de la date stipulée audit bail.

Le RESERVATAIRE reconnaît donc avoir été informé dès à présent des dispositions nouvelles introduites par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 relative au développement et à la modernisation des services touristiques, et plus spécialement des articles 16 et 19 de ladite loi, ci-après relatés :

Article 16

Après l'article L. 145-7 du code de commerce, il est inséré un article L. 145-7-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 145-7-1. – Les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale. »

Article 19

Après l'article L. 321-1 du code du tourisme, il est inséré un article L. 321-3 ainsi rédigé :

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

Article L145-14

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

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

Pour permettre la prise de jouissance, le RESERVATAIRE pourra donner tous pouvoirs à la société **NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS**, à l'effet de le représenter lors de la signature du procès-verbal de remise des clefs des locaux présentement réservés. Dans le cas précédemment cité, le RESERVATAIRE s'engage à lui verser la somme de **TROIS CENTS Euros (300 €) Toutes Taxes Comprises** à cet effet.

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

Ce dispositif permet l'assujettissement à la TVA et la récupération de la TVA par l'acquéreur, conformément aux dispositions de l'article 261-D-4 a et c du Code Général des Impôts.

Par suite les loyers versés à l'investisseur par la société d'exploitation sont soumis à la TVA et la TVA afférente à l'acquisition du bien sera récupérable et pourra faire l'objet d'un remboursement.

Le réservataire s'engage expressément à conférer tous pouvoirs au RESERVANT ou à toute autre société qui pourrait lui être indiquée par le RESERVANT à l'effet de faire en son nom auprès de la recette des Impôts dont il dépend, les démarches nécessaires pour procéder aux demandes de remboursement de crédit de TVA résultant des présentes, le tout conformément à la note qui demeurera ci-annexée.

Le montant de ces remboursements de TVA grevant la vente sera versé par l'administration fiscale entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente dont le nom figure en annexe.

Dans le cadre d'un investissement H.T., le RESERVATAIRE s'engage à déléguer la totalité de cette somme à la Société venderesse et à donner mandat irrévocable au Notaire rédacteur de l'acte authentique de vente pour qu'il en reçoive le montant et en effectue le virement au compte de la Société venderesse.

Le **RESERVATAIRE** peut préférer faire son affaire personnelle concernant la récupération de la TVA, et ce auprès du cabinet comptable de son choix, mais il est informé que le paiement du prix de vente sera alors effectué **TOUTES TAXES COMPRISES**.

Le RESERVATAIRE devra fournir à l'administration compétente toutes les justifications et les pièces nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux dans un délai de huit jours de la demande qui pourrait lui être faite.

Les modifications de changement de taux de TVA qui pourraient intervenir seraient supportées par l'acquéreur.

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 à l'Instruction Administrative du 11 avril 1991 modifiée par l'Instruction Administrative du 30 Avril 2003

Le **RESERVATAIRE** 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. conformément aux dispositions des articles 176, 177 et 178 de l'annexe II du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, il déclare être parfaitement informé de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la dix neuvième 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 211 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 de Tourisme.

De son côté, la gestion de l'exploitation étant confiée à un professionnel, le **RESERVANT** déclare ne prendre aucun engagement sur la poursuite de l'exploitation ni sur le maintien du régime fiscal actuellement en vigueur, et s'oblige uniquement, en ce qui le concerne, à assumer les obligations lui incombant en sa qualité de constructeur et de **RESERVANT** 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 Tourisme. Une fois le remboursement de la TVA obtenu, l'exploitation de la résidence restera de la responsabilité de l'exploitant, sans que la responsabilité du **RESERVANT** ne puisse être recherchée en cas de remise en cause du régime de la TVA du fait de l'exploitation ou de sa défaillance éventuelle.

Le **RESERVANT** rappelle que les personnes qui donnent en location des locaux d'habitation meublés sont normalement imposables à raison des revenus qu'elles tirent de cette activité.

Enfin le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé que le non respect des engagements de location entraînera la perte du bénéfice des incitations fiscales :

- L'acquéreur dispose d'un délai d'un mois à compter de l'acquisition pour mettre en location les biens et droits ci-après désignés.
- La durée minimum de la location doit être de neuf années.

ARTICLE 3 - BIENS RESERVES

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est réservée comme convenu ci dessus sont désignés sur la fiche particulière du présent contrat qui mentionne également les obligations et sujétions particuliers contenus dans le règlement de copropriété qui s'imposeront au propriétaire desdits biens.

ARTICLE 4 - PRIX

Art 4.1 – Prix de vente

1°) La vente si elle se réalise aura lieu moyennant le prix **ferme et non révisable TOUTES TAXES COMPRISES** figurant sur la fiche particulière ci-après

Ce prix est taxé sur la valeur ajoutée incluse au taux qui sera en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique. Toute variation du taux de la T.V.A. s'imputera en augmentation ou en diminution du prix ci-dessus indiqué.

2°) Le prix ne comprend pas :

- les frais d'acte notarié de vente, y compris les frais de timbres et de publicité foncière,
- les frais et charges des emprunts du RESERVATAIRE,
- le montant de tous les impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés, à l'exception de la TLE, TSE, TDENS, taxe de raccordement aux réseaux, redevance archéologique comprennent dans le prix sus indiqué,
- les frais de réception de l'appartement
- les frais d'état descriptif/règlement de copropriété à rembourser au réservant pour un montant de 300 Euros TTC.
- les frais du cabinet comptable chargé de procéder aux formalités en vue de la récupération de TVA
- le prix du mobilier

3°) Sauf l'effet de l'éventuelle variation du taux de TVA, le prix stipulé est **ferme, définitif et non révisable, si l'acte authentique a été signé dans le délai de trois mois** à compter de la notification du projet d'acte de vente des biens objet de la présente réservation.

Passé ce délai, si le Réservataire n'avait pas signé l'acte authentique de vente, sans que ce retard soit imputable au RESERVANT, le prix indiqué sur la fiche particulière ci-après serait révisé entre la date de signature du présent contrat et la date de régularisation de l'acte authentique de vente, en fonction de l'Indice Mensuel National du Bâtiment BT 01 publié par le Ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions des articles L.261-11 et R 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, le jeu de cette révision de prix sera plafonné à 70% de la variation de l'indice.

indice de base: dernier indice publié ce jour

indice de référence : dernier indice publié le jour de la signature de l'acte de vente.

Art 4.2 - Règlement du prix

Le prix ci-dessus fixé sera payable de la façon suivante :

- 30 % dudit prix à la déclaration d'ouverture de chantier (sur lesquels s'imputeront le dépôt de garantie dont il est fait état ci-dessous)
- 5 % à l'achèvement des fondations,
- 15 % au plancher haut du rez-de-chaussée
- 20 % à la mise hors d'eau
- 13,62% lors de l'achèvement des cloisons,
- 11,38% lors de l'achèvement des travaux,*
- 5% lors de la remise des clés.*

*** Appels de fonds payés au moyen du remboursement de TVA**

D'autre part, en raison de l'exploitation qui doit être faite de cet immeuble en Résidence de Tourisme, et sans que la responsabilité du RESERVANT puisse être recherchée dans le cadre de cette exploitation, le RESERVANT pourra assurer le pré-financement de la TVA à la demande du RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE donnera mandat au RESERVANT pour procéder à la demande de remboursement du crédit de la TVA et faire les déclarations nécessaires à cet effet.

Le remboursement du crédit de TVA sera effectué sur un compte spécifique, ouvert en la comptabilité de la société civile professionnelle " Michel MEILLER, Jean-Philippe CAMUS et Henri-Laurent ZIEGLER, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial " dont le siège est à SAINT CHAMOND (Loire), 17, Place de la Liberté.

Le montant de TVA récupérée viendra en paiement du solde du prix, correspondant aux deux dernières échéances, soit les stades « Achèvement des travaux » et « Remise des clés ».

Le RESERVATAIRE donnera ordre irrévocable à Maître ZIEGLER, Notaire susnommé, de procéder au paiement des deux dernières échéances, directement au RESERVANT, sur les fonds provenant du remboursement de la TVA.

Dans le cas où le remboursement de la TVA serait refusé par l'Administration, par suite de la faute ou de la négligence du Réservataire, le solde du prix du montant de la vente deviendrait immédiatement exigible.

La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément au tableau ci-dessus.

Le solde du prix stipulé payable après la signature de l'acte de vente sera exigible par fractions, conformément au tableau d'échelonnement ci-dessus.

Tout retard de paiement d'un terme entraînerait une pénalité de 1% par mois de retard appliquée au montant de la somme non réglée à bonne échéance.

Les règlements devront être effectués dans le délai de 15 jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

S'agissant du mobilier son prix TTC sera payé en intégralité par le réservataire le jour de la signature de l'acte d'acquisition en l'état futur d'achèvement chez le Notaire

Art 4.3 - Modalités de financement.

Le RESERVATAIRE déclare qu'il entend faire son affaire personnelle du financement de l'acquisition des biens, objet du présent contrat, sans intervention du RESERVANT.

Etant précisé que si le RESERVATAIRE se propose de financer l'acquisition des biens objet de la présente réservation, au moyen de un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont précisées sur la fiche particulière, les parties conviennent de conclure le présent contrat sous la condition suspensive de l'obtention du ou des dits prêts. Il est ici précisé que le ou les prêts seront réputés obtenus lorsque l'acquéreur aura reçu dans un délai de **deux mois** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification du contrat de réservation, une ou des offres de prêt correspondant aux caractéristiques figurant dans les conditions particulières stipulées ci après, 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 auprès d'un organisme financier, au plus tard dans un délai de **un mois** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification 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 RESERVANT la possibilité de présenter son dossier à un second établissement choisi par ce dernier.

Art 4.4 - Provision pour frais d'actes

La provision pour frais d'acte de vente s'élève à la somme mentionnée sur la fiche particulière ci-après.

La provision pour frais d'acte d'emprunt portée pour mémoire.

ARTICLE 5 - RESERVATION

Art 5.1 - Réserve

Le RESERVANT par les présentes établies en application de l'article L261-15 et des articles R261-25 à R261-31 du Code de la construction et de l'habitation, s'engage en contrepartie d'un dépôt de garantie à réserver au profit du RESERVATAIRE les biens dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées, à titre prévisionnel, aux présentes, le tout dans les conditions de celles-ci.

Art 5.2 - Forme de l'acte de vente et mode de réalisation de la vente

Pour autant que les conditions permettant la réalisation de l'opération de construction soient réunies dont l'obtention du permis de construire, la réalisation de l'acquisition du terrain, la mise en place définitive du financement de la construction, la mise en place d'une garantie de remboursement ou d'achèvement, le RESERVANT, dans le délai spécifié à l'article 2.3 ci dessus, notifiera au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente des biens objet de la présente réserve.

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, ce projet d'acte. Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si le Réserveataire ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception lui sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

Si le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réserve ou s'il ne se présente pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte authentique, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou de verser la totalité de la fraction du prix exigible ledit jour, le RESERVANT pourra vendre les biens objets des présentes à toute personne de son choix, et si le RESERVATAIRE n'est pas en droit de solliciter la restitution du dépôt de garantie, demander au dépositaire l'attribution dudit dépôt entre ses mains.

Art 5.3 Conditions de la vente éventuelle

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

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

- les locaux vendus seront conformes aux plans et notices descriptives définitifs déposés au rang des minutes de la société civile professionnelle " Michel MEILLER, Jean-Philippe CAMUS et Henri-Laurent ZIEGLER, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial ", 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,

- la vente ne sera parfaite que par la signature de l'acte authentique auquel le transfert de propriété est expressément subordonné.

- dès cette signature, le RESERVATAIRE deviendra propriétaire des constructions existantes au fur et à mesure de leur exécution,

- le vendeur conservera toutefois les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, de servitude et autres, nécessaire pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

- le RESERVATAIRE en aura la jouissance à l'achèvement de la construction, par la perception des loyers à son profit, et ce, à partir de la date stipulée aux termes de son bail.

- le paiement des fractions de prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire.

- le RESERVATAIRE supportera et acquittera tous les droits et taxes, émoluments de notaire, salaire du Conservateur des hypothèques, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente,.

- l'acte de vente comportera toutes mentions relatives au permis de construire.

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

Art 5.4 - Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation objet du présent contrat, le RESERVATAIRE verse d'un commun accord avec le RESERVANT à la société civile professionnelle " Michel MEILLER, Jean-Philippe CAMUS et Henri-Laurent ZIEGLER, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial " dont le siège est à SAINT CHAMOND (Loire), 17, Place de la Liberté , à un compte spécial ouvert au nom du RESERVANT la somme indiquée dans les conditions particulières stipulées à l'article 2.2 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.

Le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE :

- dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation reproduit ci-après ;

- dans le cas où le RESERVATAIRE n'aurait pas reçu au plus tard dans les **deux mois** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification du contrat de réservation, les offres de prêt répondant aux conditions mentionnées dans les conditions particulières stipulées à l'article 4.3 des présentes, à condition qu'il justifie avoir déposé ses demandes de prêt, au plus tard dans un délai de **un mois** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification du contrat de réservation. Il s'engage à fournir toutes justifications au RESERVANT à première demande écrite.

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 RESERVANT la possibilité de présenter son dossier à un second établissement choisi par ce dernier, malgré avoir fourni avec diligence les précisions et justifications demandées par eux et s'être vu opposer un refus par tous les prêteurs sollicités. Le RESERVATAIRE établira ces faits en produisant une attestation de chacun d'eux et sous réserve de tous droits et recours du RESERVANT ;

- en cas d'exercice de la faculté de rétractation prévue à l'article 7.2.

Par contre, 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 acquérir dans tous les autres cas, et également si le RESERVATAIRE ne dépose pas les demandes de prêts susvisées dans le délai de **un mois** et ne fournit pas avec diligence aux établissements prêteurs les précisions et justifications demandées par eux.

Art 5.5 - 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 unique spécial comportant une rubrique par RESERVATAIRE.

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

Article R 261-31 : Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au RESERVATAIRE :

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

b) si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire.

Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.

c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions dudit contrat.

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

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

Dans les cas prévus au présent article, le RESERVATAIRE notifiera 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.

Art 5.6 - Remise de pièces

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et de ses annexes, savoir : la note technique sommaire, les plans ci dessus visés dont un plan indicatif des lots réservés et un plan de masse de l'immeuble, le projet de bail commercial et l'état des risques naturels et technologiques, le mandat pour réceptionner, les documents pour la récupération de tva, les documents de commercialisation comportant l'ensemble des éléments visés par l'article L321-3 du Code du tourisme

Le règlement et l'état descriptif de division seront notifiés avec le projet de ladite vente.

ARTICLE 6 - CLAUSES PARTICULIERES

I – Modifications demandées par le réservataire

Il est expressément convenu que le réservataire n'aura pas la possibilité de demander de modifications ou de compléments de travaux privatifs, l'ensemble immobilier devant être réalisé de manière homogène en vue de sa bonne exploitation en résidence de tourisme.

II –PPRNT

Le RESERVANT déclare que le bien est situé dans le champ d'application d'un plan de prévention des risques naturels et technologiques. Un état des risques est demeuré ci-annexé aux présentes. Le RESERVATAIRE déclare être informé de cette situation. Cet état des risques indique :

- que le bien vendu est situé en zone de risque faible du PPR incendie de forêt,
- que le bien vendu est en zone de sismicité IB.

Le RESERVANT déclare que le bien objet des présentes n'a jamais été concerné par une catastrophe naturelle ayant donné lieu à une quelconque indemnisation.

III –Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique sera établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et remis par le RESERVANT au RESERVATAIRE lors de la remise des clefs.

IV – Documents de commercialisation

Le réservataire reconnaît que les documents de commercialisations qui lui ont été remis lors de la signature du contrat de réservation comportaient l'ensemble des éléments visés par l'article L321-3 du Code du tourisme et notamment :

- indiquaient que le bail liant le propriétaire et l'exploitant est un bail de nature commercial soumis, à ce titre, aux dispositions des articles L145-1 à L145-60 du Code de commerce et comportait la mention suivante relative à l'indemnité d'éviction mentionnée à l'article L145-14 du Code de commerce : "*Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants du Code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L.145-14 susvisé*".

- en ce qui le promoteur : nom, adresse, numéro d'enregistrement au registre du commerce et des sociétés, montant du capital social de la société, expérience professionnelle dans le domaine des résidences de tourisme, engagements vis-à-vis de l'exploitant ;

- en ce qui concerne l'exploitant : nom, adresse, numéro d'enregistrement au registre du commerce et des sociétés, montant du capital de la société, nombre de résidences gérées, ses engagements vis-à-vis de l'acquéreur ;

- en ce qui concerne les avantages, notamment fiscaux et financiers, de l'investissement en résidence de tourisme et les conditions pour en bénéficier, notamment l'obligation impérative de classement de l'établissement en tant que résidence de tourisme ;

- les différents statuts possibles de l'acquéreur-investisseur ;

- le projet de réalisation présenté : situation géographique précise de la résidence de tourisme, modes de desserte, normes de constructions, modalités de gestion de l'ensemble immobilier (état de la copropriété, montant des charges), contraintes liées à l'agencement et à l'équipement des parties privatives.

ARTICLE 7 - FORMALITES

Art 7.1 - Election de domicile

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

Art 7.2 - Délai de rétractation

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **BIEN** dont s'agit étant destiné à l'habitation et LE RESERVATAIRE 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 LE RESERVATAIRE 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, sis 17, Place de la Liberté à SAINT CHAMOND 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.

Par ailleurs, et en cas de pluralité d'acquéreurs, la rétractation d'un seul entraînera caducité des présentes.

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

« Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat de prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. »

LE RESERVATAIRE
Lu et approuvé

LE RESERVANT
Bon pour acceptation
de réservation.

CONTRAT DE RESERVATION – FICHE PARTICULIERE

Réservataire

Monsieur

Nom : _____

Prénoms : _____

Profession : _____

Situation de famille : célibataire - marié - divorcé – veuf - pacs

Date et lieu de Naissance : _____

Madame

Nom de jeune fille : _____

Prénoms : _____

Profession : _____

Situation de famille : célibataire - mariée - divorcée – veuve - pacs

Date et lieu de Naissance : _____

Adresse :

Téléphone professionnel : _____ e-mail : _____

Téléphone domicile : _____ Portable : _____

Mariés à : _____ le : _____

Contrat : oui non

Reçu par Maître _____ Notaire à _____

Le : _____ Régime : _____

JOINDRE photocopie du passeport ou de la carte d'identité / et le cas échéant du livret de famille ou de l'acte de mariage

IDENTIFICATION DU BIEN

Programme : **LE 6 – LE CANNET**

N° de lot : _____ Nature _____ Superficie habitable : _____

N° de lot : _____ Nature PARKING

Description et clause particulières:

PRIX FERME ET NON-REVISABLE

PRIX total TTC en EUROS (immobilier + parking) sans mobilier (lettres et chiffres) : _____

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

1 (rayer la mention inutile)

PRIX DU MOBILIER TTC en EUROS, dont la liste demeure ci-annexée vendu par la société dénommée **NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 800.000 Euros dont le siège est à MERIGNAC (33 700), « Les Diamant N°1 » 61 route Jean Briaud, identifiée au SIREN sous le numéro 487 500 068 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX. lettres et chiffres) : _____

Ce prix sera payé en intégralité par le réservataire le jour de la signature de l'acte d'acquisition en l'état futur d'achèvement chez le Notaire. La société NMP remettra en échange à l'acquéreur une facture acquittée.

MODALITE DU FINANCEMENT

Montant total à financer : _____

Apport personnel : _____

Montant et nature du Prêt que le réservataire souhaite obtenir : _____

Etablissement : _____

Nature : _____

Durée minimum : _____

Taux d'intérêt annuel hors assurance maximum : _____

Si le RESERVATAIRE déclare ne pas avoir l'intention, pour financer l'acquisition des locaux réservés, de solliciter de prêt couvrant l'intégralité du prix des biens objets des présentes, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et à apposer ci-après la mention manuscrite prévue par la loi :

« Je reconnais avoir été informé que, si contrairement aux indications portées au présent acte, je recours néanmoins à un prêt pour payer le solde du prix de la présente vente, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la loi n° 78-596 du 13 juillet 1979 »

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

DEPOT DE GARANTIE

5% du prix de vente TTC, soit : _____
nets de frais bancaires, réglés à l'ordre de la société civile professionnelle " Michel MEILLER
Jean-Philippe CAMUS et Henri-Laurent ZIEGLER, Notaires associés »

Tous les clients qui procéderaient au versement du dépôt de garantie par virement sur le compte de la société civile professionnelle « Michel MEILLER et Jean-Philippe CAMUS et Henri-Laurent ZIEGLER, Notaires associés » au moyen du RIB ci-joint voudront bien joindre une photocopie de leur ordre de virement ainsi qu'un exemplaire de leur RIB pour pouvoir procéder le cas échéant au remboursement de ladite somme.

Vente régularisée au plus tard le : 31 Décembre 2011

Notaire ou Solicitor de l'acquéreur : _____

Nom : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Fax : _____

e-mail : _____

Notaire de la société venderesse :

Maître Henri-Laurent ZIEGLER

SCP MEILLER – CAMUS - ZIEGLER

17, Place de la Liberté

42 400 SAINT CHAMOND

Tel : 04 77 22 95 29 / Fax 04 77 22 58 94

e-mail : l-ziegler@notaires.fr

DONT ACTE sur dix huit pages.

Paraphes

Comprenant :

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :
- lettre nulle :

Fait à

le

En autant d'exemplaires originaux que de parties, outre un exemplaire pour Maître ZIEGLER, notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente à établir à la suite des présentes.

“ LE RESERVANT ”

“ LE RESERVATAIRE ”

ANNEXE AU CONTRAT DE RESERVATION

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

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

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

I Rôle et obligations des intervenants :

A – LE PROMOTEUR

La construction de la résidence sera assurée par la SCCV « LE 6 » de la société IRISIUM, ayant son siège social au 21 rue Thibaudière - 69007 LYON, au capital social de : 200 000 € et inscrite au RCS sous le numéro: 529 613 663. IRISIUM a acquis une expérience reconnue dans le cadre de la construction de résidences de tourisme. Leurs principales références : Belvédère ; Les Provères ; Le Hameau des Brigues à Courchevel – Edelweiss ; Les Chalets de Wengen ; Les Trois Glaciers à La Plagne – Le Domaine du Bousquet à Aix en Provence.

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

B- L'EXPLOITANT

La gestion de la résidence sera assurée par la SARL EURANCELLE, exploitant sous enseigne « NEMEA » ayant son siège social au Les Diamants N°1 – 61 route Jean Briaud – 33700 MERIGNAC, au capital social de 40 000 €, et immatriculée au RCS sous le numéro : 423 398 999.

NEMEA est spécialisée dans la gestion de résidences de tourisme depuis 1994 et assure, à ce jour, l'exploitation de 40 résidences de tourisme partout en France.

L'exploitant s'engage vis-à-vis de l'acquéreur sur une prise à bail pour une durée ferme et définitive de 9 ans, sans faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du Code de Commerce. Règlement des loyers payables par trimestres civils échus après une franchise d'un mois.

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

C- L'ACQUEREUR –INVESTISSEUR

Il bénéficie du choix de son statut :

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

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

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

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

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

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

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

Dans cette hypothèse, les loyers sont assujettis à la TVA au taux actuellement en vigueur de 7%. L'investisseur bailleur recevant un loyer TTC devra payer au Trésor la TVA et conservera un loyer H.T. Cet assujettissement à TVA permet à l'investisseur de récupérer la TVA qui lui a été facturée. Ainsi, la TVA grevant le prix de l'immeuble est récupérable comme celle du mobilier ou toute autre facture (honoraires de notaire, frais de gestion comptable ou de copropriété) Pour bénéficier de ce régime, l'acquéreur doit renoncer à la franchise en base instaurée par l'article

Paraphes :

293 F du CGI. Il lui est également recommandé de recourir à tout cabinet fiscal compétent à l'effet de procéder :

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

2- Impôt sur le revenu

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

2.1.1 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel

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

Pas de clause recette possible (indexation).

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

2.1.2 Achat en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

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

_ un loyer annuel minimum de 23.000,00 Euros T.T.C

_ les recettes des loyers excèdent la somme des autres revenus d'activités, traitements, salaires et pension de retraite.

_ être immatriculé au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel.

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

La Résidence LE 6 AU CANNET :

Il est prévu qu'elle fera l'objet d'une demande de classement en catégorie 4 étoiles. Le promoteur et l'exploitant s'engagent à faire toute diligence pour obtenir ce classement au plus tard dans les douze mois de la date de livraison (ou de la date d'achat si celle-ci était postérieure).

Ses caractéristiques techniques :

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

Sa situation :

- A 3 km de Cannes
- A 38 km de Nice
- A 180 km de Marseille

En avion :

Aéroport International de Nice à 25km

Aéroport International de Marseille Provence à 175km

En Train :

Gare de Cannes à 2 km

Textes de référence :

Le code de Tourisme

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

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

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

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

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

Arrêté du 23 décembre 2009

Paraphes :

BAIL COMMERCIAL de locaux d'habitation meublés
soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

RESIDENCE « LE 06 »
LE CANNET (06110)

FORMULE INVESTISSEUR

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence « le 06 » située au Cannet (06110) rue Guynemer est destinée à faire l'objet d'un classement « Résidence de Tourisme » selon les prescriptions de l'arrêté du 4 juin 2010 et faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

TITRE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur:

Etat civil complet du Bailleur

ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur:

SARL EURANCELLE, exploitant sous enseigne « NEMEA »
au capital de 40 000 €, dont le siège social est fixée Les Diamants N°1 – 61 route Jean Briaud – 33700
Mérignac,
immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 423 398 999
représentée par son Gérant, Monsieur Pascal RECORBET, ou toute personne qu'elle voudrait se
substituer,

ci-après dénommé « le Preneur »

Références de l'immeuble loué:

Résidence « Le 06 »
Située lieudit _____, terrain cadastré _____ section
Appartement N° :(lot copro N°) ; Type :
Parking N°(lot copro N°) ;

Montant annuel du loyer:

Montant annuel du loyer HT.....€.

Date de prise d'effet du bail :

4 semaines après la mise à disposition de la résidence à l'Exploitant, toute réserve empêchant l'exploitation étant levées.

Révision du prix du loyer

Valeur initiale de l'indice de référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE :

Fait à _____ le _____

En deux exemplaires

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

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

TITRE 2 - CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le Bailleur et le Preneur désignés ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES »

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 – BAIL - DESIGNATION

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

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

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

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

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

Conformément à l'article L 145-14 du code de commerce, il est rappelé que le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Conformément à l'article L 145-14-2 du code de commerce, cette indemnité sera égale à la valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession.

Cette indemnité comprend, notamment, la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

Ces biens immobiliers font partie d'une Résidence de Tourisme destinée à faire l'objet d'une demande de classement préfectoral, conformément aux dispositions de l'article L 321-1 du code du tourisme et de l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme.

ARTICLE 2 – DUREE ET PRISE D'EFFET

La durée du bail est fixée à 9 ans.

Conformément à l'article L145-7-1 du code de commerce, le preneur n'a pas la possibilité de résilier le présent bail à l'expiration d'une période triennale.

La date de prise d'effet du bail est fixée 4 semaines après la mise à disposition du Preneur de la résidence toute réserve empêchant l'exploitation étant levées.

Dans le cas où le lot loué ne serait pas achevé à la date de mise en exploitation de la résidence, la date d'effet du bail serait reportée à la date de mise en exploitation effective du lot loué.

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

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Les locaux faisant l'objet du présent bail sont situés dans une Résidence de Tourisme classée définie à l'article D 321-1 du code du tourisme comme un établissement commercial d'hébergement classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

La résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus par l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément :

1° Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire ;

2° Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution.

Cette activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée est soumise à la TVA conformément aux dispositions des articles 261 D 4-a) et 261 D 4-c) du code général des Impôts ainsi qu'aux précisions apportées par l'instruction administrative 3 A-13-91.

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

Le Preneur s'engage par ailleurs à faire le nécessaire en vue de l'obtention, dans les délais impartis par l'article 199 sexvicies du code général des impôts et par l'instruction 5 B -2-10, du classement définitif en qualité de résidence de tourisme.

ARTICLE 4 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le preneur à bail de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, est informé par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'Arrêté numérode Monsieur le Préfet de en date du que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens objets du présent bail commercial ne sont pas situés dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels.

OU

Il résulte de l'Arrêté numérode Monsieur le Préfet de en date du que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens objets du présent bail commercial sont situés dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels.

En conséquence, il a établi en date du 1er juin 2006 l'état des risques naturels et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code.

Les documents suivants ont été annexés à l'état des risques naturels et technologiques savoir :

.....
.....

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

Le Preneur reconnaît avoir été informé par le Bailleur de la situation des biens objet du présent bail au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

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

Le Bailleur déclare en outre que :

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

ARTICLE 5 - CONDITIONS

Le présent bail est accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

5.1 - à prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance étant précisé que ceux-ci sont à l'état neuf et meublés. Compte tenu de l'existence du présent bail, il est ici convenu que le Preneur pourra prendre livraison des locaux privatifs du Bailleur si le Bailleur lui en donne mandat exprès. Le Preneur bénéficiera en outre de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de cette résidence, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'ensemble immobilier et à sa destination spécifique et notamment touristique.

5.2 - à souscrire un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées à l'article 261 D 4.a) du code général des Impôts.

5.3 - à faire assurer et maintenir assurés les locaux loués, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux ainsi que les risques locatifs et les recours des tiers, d'en payer régulièrement les primes et de justifier le tout à la première réquisition du Bailleur. Ce faisant, le Preneur agira tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte; en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées.

5.4 - à ne faire, dans les lieux loués, aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu au préalable l'accord écrit du Bailleur.

5.5 - à effectuer pendant le cours du bail les réparations locatives visées au décret N° 87-712 du 26 août 1987 et à acquitter l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables » définies en annexe au décret N° 87-713 du 26 août 1987, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement, toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives de l'immeuble (eau, électricité), le Bailleur conservant à sa charge les impôts, charges et taxes mis à la charge des propriétaires, les charges de copropriété « non récupérables » ainsi qu'une quote-part forfaitaire de charges de copropriété, d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués et qui incombent habituellement à un propriétaire sur les parties communes. Cette quote-part forfaitaire est fixée à 14,35 € TTC, par mètre carré habitable par an. Cette somme sera ensuite révisée sur le même principe que le loyer (voir article 6.3 ci-après) et sera déduite du paiement de la première échéance annuelle.

Il est précisé ici que les réparations incombant au Preneur seront directement commandées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidés par le Bailleur ou l'assemblée générale de la copropriété.

5.6 - à laisser les lieux, en fin de location, dans un état d'usure normale avec toutes les améliorations et embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur. Au terme du présent bail, le Bailleur ne pourra réclamer au Preneur la remise en état neuf d'origine.

5.7 - à informer par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

5.8 - à dispenser les prestations énoncées par l'article 261 D4° b du C.G.I au cas où la résidence ne pourrait être exploitée selon les conditions prévues à l'article 261 D4° a du C.G.I., prestations comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle.

de son côté, le Bailleur:

5.9 - autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci-dessus à l'article 3 et à céder son bail librement à des cessionnaires de son choix.

5.10 - supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables » notamment l'assurance des parties communes de la résidence, honoraires du syndic, frais administratifs de la copropriété .

Le Bailleur supportera les travaux définis à l'article 606 du Code Civil ainsi que les dépenses suivantes :

- Ravalement et entretien des façades, boiseries extérieures ,
- Remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation,
- Réfection de l'étanchéité des toitures,
- Réparation ou remplacement des équipements techniques des parties communes,
- Travaux de mise en conformité et de mise aux normes des lieux loués et des installations collectives qui seraient imposés par l'entrée en vigueur et/ou la mise en application d'une réglementation existante ou postérieure à la date d'effet du bail.

Toutefois, pendant la durée des garanties biennales et décennales, le Bailleur subroge formellement le Preneur dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-construteur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu l'assurance "Dommages Ouvrages" à l'exception des procédures judiciaires qu'il s'avérerait nécessaire d'engager, lesquelles resteront à la charge et sous la responsabilité du Bailleur. Dans le cas de prise en charge du sinistre par l'assureur dommage-ouvrage, les indemnités versées sont encaissées par le Preneur ou le syndic selon que le sinistre porte sur les parties privatives ou communes. Le preneur ou le syndic aura la charge de faire exécuter les travaux. Les dits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur, s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

Il est précisé ici qu'en aucun cas des travaux d'entretien ou d'amélioration souhaités par le Bailleur ou par l'Assemblée Générale de la copropriété ne pourront être décidés sans l'accord exprès du Preneur, le non respect de cette clause pouvant entraîner, si bon semble au Preneur, la résiliation du présent bail, le Bailleur devant alors en supporter toutes les conséquences.

5.11- s'acquittera des taxes foncières et d'une façon générale des impôts auxquels les propriétaires sont ordinairement tenus,

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

5.13 - autorise le Preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

5.14 - s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objet du présent bail.

5.15- s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.

5.16 - donne son accord au Preneur pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement qu'il met gratuitement à la disposition du Preneur pendant la durée du bail.

5.17 - prend en charge la fourniture et la mise en place de l'ameublement des locaux qu'il loue au Preneur avec le mobilier agréé par ce dernier.

ARTICLE 6 -LOYER

6.1 - Prix du loyer

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

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

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

6. 2 - Paiement du loyer

Le Preneur bénéficiera d'une franchise de loyer d'un (1) mois à compter de la prise d'effet du bail définie aux conditions particulières ci-dessus.

Le paiement du loyer, à l'issue de la période de franchise, s'effectuera en numéraire à terme échu à chaque trimestre civil, le 15 du mois suivant.

6. 3 - Révision du loyer

Le loyer annuel sera révisé en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE. La révision appliquée sera limitée aux deux tiers de la variation constatée de l'indice sur une année limitée à une hausse de 1,5% chaque année. Pour le calcul de la première révision, l'indice de base est indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES » et l'indice de référence, au moment de la révision, sera celui publié quatre trimestres plus tard. Chaque année suivante, le nouvel indice de référence sera celui publié quatre trimestres après celui utilisé comme indice de référence l'année précédente et qui servira d'indice de base.

ARTICLE 7 – SEJOURS DU BAILLEUR

1) Le Bailleur pourra bénéficier **à tout moment d'un séjour** dans la résidence, si possible dans son logement, moyennant le paiement d'un prix calculé au tarif public en vigueur **réduit de 20 %**. Cette réduction n'est pas cumulable avec d'autres offres promotionnelles. Il pourra en outre bénéficier de cette même réduction sur le prix des séjours qu'il effectuerait dans les autres résidences gérées sous l'enseigne Néméa (hors « résidences partenaires »).

Pendant ses séjours il bénéficiera des prestations fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le tarif public en vigueur. Il pourra également bénéficier pendant ses séjours et selon les tarifs en vigueur, des autres services offerts par le Preneur aux résidents.

L'utilisation de son logement est réservée exclusivement au Bailleur et à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

Pour bénéficier de cette mise à disposition, le Bailleur communiquera les dates de son ou de ses séjour(s) au Preneur. Le Preneur fera parvenir au Bailleur sa carte d'accès en lui confirmant les différentes dates de séjour choisies. Le Bailleur ne pourra disposer d'un logement qu'en fonction des disponibilités du Preneur.

Chaque semaine commence le samedi à 17 heures pour se terminer le samedi suivant à 10 heures.

2) Le Bailleur pourra bénéficier également, chaque année civile, **d'un séjour « week-end » gratuit** dans la résidence « Le 06 » d'une durée de 3 nuits, sous réserve de la disponibilité, la réservation devant intervenir moins de 4 jours avant le départ.

Pendant ses séjours il bénéficiera des prestations fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le tarif public en vigueur. Il pourra également bénéficier pendant ses séjours et selon les tarifs en vigueur, des autres services offerts par le Preneur aux résidents.

L'utilisation de son logement est réservée exclusivement au Bailleur et à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

En cas de non usage de tout ou partie de ce droit de séjour, le Preneur ne devra aucune contrepartie, notamment en numéraire, au propriétaire Bailleur.

ARTICLE 8 – TROUBLE DE JOUISSANCE

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

ARTICLE 9 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu comme condition essentielles des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou d'inexécution d'une seule clause du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la

présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, à charge pour ce dernier de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les quinze jours d'effet de cette dernière.

ARTICLE 10 - LITIGES

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

ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 12 - FRAIS

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

ARTICLE 13 - CONDITION SUSPENSIVE

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

BAIL COMMERCIAL de locaux d'habitation meublés
soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

RESIDENCE « LE 06 »
LE CANNET (06110)

FORMULE OCCUPATION

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence « le 06 » située au Cannet (06110) rue Guynemer est destinée à faire l'objet d'un classement « Résidence de Tourisme » selon les prescriptions de l'arrêté du 4 juin 2010 et faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

TITRE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur:

Etat civil complet du Bailleur

ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur:

SARL EURANCELLE, exploitant sous enseigne « NEMEA »
au capital de 40 000 €, dont le siège social est fixée Les Diamants N°1 – 61 route Jean Briaud – 33700
Mérignac,
immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 423 398 999
représentée par son Gérant, Monsieur Pascal RECORBET, ou toute personne qu'elle voudrait se
substituer,

ci-après dénommé « le Preneur »

Références de l'immeuble loué:

Résidence « Le 06 »
Située lieudit _____, terrain cadastré _____ section
Appartement N° :(lot copro N°) ; Type :
Parking N°(lot copro N°) ;

Montant annuel du loyer:

- OPTION 1 : FORMULE OCCUPATION 2 SEMAINES**
 OPTION 2 : FORMULE OCCUPATION 3 SEMAINES

Montant annuel du loyer HT.....€.

Date de prise d'effet du bail :

4 semaines après la mise à disposition de la résidence à l'Exploitant, toute réserve empêchant l'exploitation étant levées.

Révision du prix du loyer

Valeur initiale de l'indice de référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE :

Fait à _____ le _____

En deux exemplaires

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

TITRE 2 - CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le Bailleur et le Preneur désignés ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES »

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIIT:

ARTICLE 1 – BAIL - DESIGNATION

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

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

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

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

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

Conformément à l'article L 145-14 du code de commerce, il est rappelé que le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Conformément à l'article L 145-14-2 du code de commerce, cette indemnité sera égale à la valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession.

Cette indemnité comprend, notamment, la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

Ces biens immobiliers font partie d'une Résidence de Tourisme destinée à faire l'objet d'une demande de classement préfectoral, conformément aux dispositions de l'article L 321-1 du code du tourisme et de l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme.

ARTICLE 2 – DUREE ET PRISE D'EFFET

La durée du bail est fixée à 9 ans.

Conformément à l'article L145-7-1 du code de commerce, le preneur n'a pas la possibilité de résilier le présent bail à l'expiration d'une période triennale.

La date de prise d'effet du bail est fixée 4 semaines après la mise à disposition du Preneur de la résidence toute réserve empêchant l'exploitation étant levées.

Dans le cas où le lot loué ne serait pas achevé à la date de mise en exploitation de la résidence, la date d'effet du bail serait reportée à la date de mise en exploitation effective du lot loué.

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

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Les locaux faisant l'objet du présent bail sont situés dans une Résidence de Tourisme classée définie à l'article D 321-1 du code du tourisme comme un établissement commercial d'hébergement classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

La résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus par l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément :

1° Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire ;

2° Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution.

Cette activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée est soumise à la TVA conformément aux dispositions des articles 261 D 4-a) et 261 D 4-c) du code général des Impôts ainsi qu'aux précisions apportées par l'instruction administrative 3 A-13-91.

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

Le Preneur s'engage par ailleurs à faire le nécessaire en vue de l'obtention, dans les délais impartis par l'article 199 sexvicies du code général des impôts et par l'instruction 5 B -2-10, du classement définitif en qualité de résidence de tourisme.

ARTICLE 4 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le preneur à bail de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, est informé par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'Arrêté numérode Monsieur le Préfet de en date du que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens objets du présent bail commercial ne sont pas situés dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels.

OU

Il résulte de l'Arrêté numérode Monsieur le Préfet de en date du que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens objets du présent bail commercial sont situés dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels.

En conséquence, il a établi en date du 1er juin 2006 l'état des risques naturels et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code.

Les documents suivants ont été annexés à l'état des risques naturels et technologiques savoir :

.....
.....

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

Le Preneur reconnaît avoir été informé par le Bailleur de la situation des biens objet du présent bail au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

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

Le Bailleur déclare en outre que :

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

ARTICLE 5 - CONDITIONS

Le présent bail est accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

5.1 - à prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance étant précisé que ceux-ci sont à l'état neuf et meublés. Compte tenu de l'existence du présent bail, il est ici convenu que le Preneur pourra prendre livraison des locaux privatifs du Bailleur si le Bailleur lui en donne mandat exprès. Le Preneur bénéficiera en outre de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de cette résidence, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'ensemble immobilier et à sa destination spécifique et notamment touristique.

5.2 - à souscrire un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées à l'article 261 D 4.a) du code général des Impôts.

5.3 - à faire assurer et maintenir assurés les locaux loués, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux ainsi que les risques locatifs et les recours des tiers, d'en payer régulièrement les primes et de justifier le tout à la première réquisition du Bailleur. Ce faisant, le Preneur agira tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte; en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées.

5.4 - à ne faire, dans les lieux loués, aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu au préalable l'accord écrit du Bailleur.

5.5 - à effectuer pendant le cours du bail les réparations locatives visées au décret N° 87-712 du 26 août 1987 et à acquitter l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables » définies en annexe au décret N° 87-713 du 26 août 1987, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement, toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives de l'immeuble (eau, électricité), le Bailleur conservant à sa charge les impôts, charges et taxes mis à la charge des propriétaires, les charges de copropriété « non récupérables » ainsi qu'une quote-part forfaitaire de charges de copropriété, d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués et qui incombent habituellement à un propriétaire sur les parties communes. Cette quote-part forfaitaire est fixée à 14,35 € TTC, par mètre carré habitable par an. Cette somme sera ensuite révisée sur le même principe que le loyer (voir article 6.3 ci-après) et sera déduite du paiement de la première échéance annuelle.

Il est précisé ici que les réparations incombant au Preneur seront directement commandées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidés par le Bailleur ou l'assemblée générale de la copropriété.

5.6 - à laisser les lieux, en fin de location, dans un état d'usure normale avec toutes les améliorations et embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur. Au terme du présent bail, le Bailleur ne pourra réclamer au Preneur la remise en état neuf d'origine.

5.7 - à informer par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

5.8 - à dispenser les prestations énoncées par l'article 261 D4° b du C.G.I au cas où la résidence ne pourrait être exploitée selon les conditions prévues à l'article 261 D4° a du C.G.I., prestations comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle.

de son côté, le Bailleur:

5.9 - autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci-dessus à l'article 3 et à céder son bail librement à des cessionnaires de son choix.

5.10 - supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables » notamment l'assurance des parties communes de la résidence, honoraires du syndic, frais administratifs de la copropriété .

Le Bailleur supportera les travaux définis à l'article 606 du Code Civil ainsi que les dépenses suivantes :

- Ravalement et entretien des façades, boiseries extérieures ,
- Remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation,
- Réfection de l'étanchéité des toitures,
- Réparation ou remplacement des équipements techniques des parties communes,
- Travaux de mise en conformité et de mise aux normes des lieux loués et des installations collectives qui seraient imposés par l'entrée en vigueur et/ou la mise en application d'une réglementation existante ou postérieure à la date d'effet du bail.

Toutefois, pendant la durée des garanties biennales et décennales, le Bailleur subroge formellement le Preneur dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu l'assurance "Dommages Ouvrages" à l'exception des procédures judiciaires qu'il s'avérerait nécessaire d'engager, lesquelles resteront à la charge et sous la responsabilité du Bailleur. Dans le cas de prise en charge du sinistre par l'assureur dommage-ouvrage, les indemnités versées sont encaissées par le Preneur ou le syndic selon que le sinistre porte sur les parties privatives ou communes. Le preneur ou le syndic aura la charge de faire exécuter les travaux. Les dits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur, s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

Il est précisé ici qu'en aucun cas des travaux d'entretien ou d'amélioration souhaités par le Bailleur ou par l'Assemblée Générale de la copropriété ne pourront être décidés sans l'accord exprès du Preneur, le non respect de cette clause pouvant entraîner, si bon semble au Preneur, la résiliation du présent bail, le Bailleur devant alors en supporter toutes les conséquences.

5.11- s'acquittera des taxes foncières et d'une façon générale des impôts auxquels les propriétaires sont ordinairement tenus,

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

5.13 - autorise le Preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

5.14 - s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objet du présent bail.

5.15- s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.

5.16 - donne son accord au Preneur pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement qu'il met gratuitement à la disposition du Preneur pendant la durée du bail.

5.17 - prend en charge la fourniture et la mise en place de l'ameublement des locaux qu'il loue au Preneur avec le mobilier agréé par ce dernier.

ARTICLE 6 -LOYER

6.1 - Prix du loyer

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

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

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

6.2 - Paiement du loyer

Le Preneur bénéficiera d'une franchise de loyer d'un (1) mois à compter de la prise d'effet du bail définie aux conditions particulières ci-dessus.

Le paiement du loyer, à l'issue de la période de franchise, s'effectuera en numéraire à terme échu à chaque trimestre civil, le 15 du mois suivant.

6.3 - Révision du loyer

Le loyer annuel sera révisé en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE. La révision appliquée sera limitée aux deux tiers de la variation constatée de l'indice sur une année limitée à une hausse de 1,5% chaque année. Pour le calcul de la première révision, l'indice de base est indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES » et l'indice de référence, au moment de la révision, sera celui publié quatre trimestres plus tard. Chaque année suivante, le nouvel indice de référence sera celui publié quatre trimestres après celui utilisé comme indice de référence l'année précédente et qui servira d'indice de base.

6.4 Paiement du loyer en nature (séjours du propriétaire)

La partie du loyer payable en nature donne le droit au Bailleur de séjourner dans la résidence, si possible dans son logement, durant la ou les périodes d'ouverture annuelles de la résidence, pendant les périodes suivantes :

OPTION 1 : FORMULE OCCUPATION 2 SEMAINES

2 semaine d'occupation hors vacances scolaires toutes zones confondues, pendant les périodes d'ouverture de la résidence au public ;

OPTION 2 : FORMULE OCCUPATION 3 SEMAINES

3 semaines dont :

- 1 semaine en période de vacances scolaires toutes zones confondues
- 2 semaines hors vacances scolaires toutes zones confondues

Pendant les périodes d'ouverture de la résidence au public.

Pendant ses séjours il bénéficiera des prestations fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le tarif public en vigueur. Il pourra également bénéficier pendant ses séjours et selon les tarifs en vigueur, des autres services offerts par le Preneur aux résidents.

L'utilisation de son logement est réservée exclusivement au Bailleur et à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

Pour bénéficier de cette mise à disposition, le Bailleur communiquera chaque année au Preneur, au plus tard le 1er janvier, les dates de son ou de ses séjour(s). Le Preneur fera parvenir au Bailleur sa carte d'accès en lui confirmant les différentes dates de séjour choisies. Faute d'avoir manifesté son choix dans le délai indiqué, le Bailleur ne pourra disposer d'un logement qu'en fonction des disponibilités du Preneur.

Chaque semaine commence le samedi à 17 heures pour se terminer le samedi suivant à 10 heures.

En cas de non usage de tout ou partie de ce droit de séjour, le Preneur ne devra aucune contrepartie, notamment en numéraire, au propriétaire Bailleur.

La valorisation de la quote-part du loyer en nature est fixée, conformément à la réglementation fiscale en vigueur à 80% du prix public de séjour.

ARTICLE 7 – CONDITIONS PREFERENTIELLES POUR UN SEJOUR CHEZ NEMEA

Le Bailleur pourra bénéficier, en plus des semaines d'occupation définies ci-dessus, à tout moment, selon les disponibilités, d'un séjour dans toutes les résidences gérées sous l'enseigne Néméa (hors résidences partenaires) moyennant le paiement d'un prix calculé au tarif public en vigueur réduit de 20 %. Cette réduction n'est pas cumulable avec d'autres offres promotionnelles.

Pendant ses séjours il bénéficiera des prestations fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le tarif public en vigueur. Il pourra également bénéficier pendant ses séjours et selon les tarifs en vigueur, des autres services offerts par le Preneur aux résidents.

Cette offre est réservée exclusivement au Bailleur et à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

Chaque semaine commence le samedi à 17 heures pour se terminer le samedi suivant à 10 heures.

ARTICLE 8 – TROUBLE DE JOUISSANCE

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

ARTICLE 9 - CLAUSE RESOLUTOIRE

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

ARTICLE 10 - LITIGES

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

ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 12 - FRAIS

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

ARTICLE 13 - CONDITION SUSPENSIVE

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



**RESIDENCE LE SIX
LE CANNET
RESIDENCE DE TOURISME
4 ETOILES**

**LISTE DU MOBILIER
ET EQUIPEMENT**

TYPE STUDIO 2 PERSONNES (*)

Mobilier

1 table séjour
2 chaises
1 tête de lit
1 bureau
1 grand lit (matelas + sommier)

Literie

2 grandes couvertures
2 coussins de canapé
2 oreillers
1 jetée de lit 140

Kit Vaisselle 2 personnes

Kit ménage

Petit électroménager

1 télévision
1 cafetière
1 bouilloire
1 grille-pain

Divers

1 lampe séjour
1 miroir
Luminaires
1 patère
1 tableau
Rideaux
1 tapis

(*) sous réserve de la configuration de chaque lot



**RESIDENCE LE SIX
LE CANNET
RESIDENCE DE TOURISME
4 ETOILES**

**LISTE DU MOBILIER
ET EQUIPEMENT**

TYPE T2/4 PERSONNES

Mobilier

1 table basse
1 table séjour
1 bout de canapé
4 chaises
2 chevets
1 tête de lit
1 canapé lit
1 bureau
1 grand lit (matelas + sommier)

Kit Vaisselle 4 personnes

Kit ménage

Petit électroménager

1 télévision
1 bouilloire
1 grille-pain

Literie

2 grandes couvertures
4 oreillers
1 jetée de lit

Divers

1 lampe séjour
2 lampes de chevet
1 miroir
Luminaires
1 patère
1 tableau
1 tableau chambre
Rideaux
1 tapis

(*) sous réserve de la configuration de chaque lot

RESIDENCE " LE 6"

BON DE COMMANDE DU MOBILIER ET EQUIPEMENTS

Je soussigné

Nom:.....
Prénom:.....
Adresse:.....
Code postal:.....
Ville:.....
Pays:.....

Réservataire du logement numéro de type.studio/2
sise dans la Résidence "LE 6" LE CANNET (06)

M'engage à commander :

DESIGNATION :

Un ensemble de meubles et accessoires destiné à équiper le logement
ci-dessus désignée, conformément à l'inventaire annexé.

AU PRIX DE :

PRIX (H.T.) .. 4 500,00 EUROS
T.V.A. à 19,6 % 882,00 EUROS
PRIX (T.T.C) 5 382,00 EUROS

Le prix ci-dessus mentionné comprend les frais de livraison et de montage.

A LA SARL " NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS "

Immatriculée au R.C.S. de Bordeaux sous le numéro 187 500 068
dont le siège social est Les Diamants N°1 - 61 route Jean Briaud - 33700 Mérignac
représentée par son gérant, Monsieur Pascal RECORBET

DATE DE LIVRAISON : à l'ouverture de la résidence

CONDITIONS DE PAIEMENT

100% lors de la signature de l'acte authentique de vente

Cette commande sera strictement conforme à l'inventaire joint et au prix indiqué ci-dessus.

Lu et approuvé, bon pour commande:

Le réservataire

RESIDENCE " LE 6"

BON DE COMMANDE DU MOBILIER ET EQUIPEMENTS

Je soussigné

Nom:.....
Prénom:.....
Adresse:.....
Code postal:.....
Ville:.....
Pays:.....

Réservataire du logement numéro de type.studio/4 ou T2/4
sise dans la Résidence "LE 6" LE CANNET (06)

M'engage à commander :

DESIGNATION :

Un ensemble de meubles et accessoires destiné à équiper le logement
ci-dessus désignée, conformément à l'inventaire annexé.

AU PRIX DE :

PRIX (H.T.) .. 6 000,00 EUROS
T.V.A. à 19,6 % 1 176,00 EUROS
PRIX (T.T.C) 7 176,00 EUROS

Le prix ci-dessus mentionné comprend les frais de livraison et de montage.

A LA SARL " NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS "

Immatriculée au R.C.S. de Bordeaux sous le numéro 187 500 068
dont le siège social est Les Diamants N°1 - 61 route Jean Briaud - 33700 Mérignac
représentée par son gérant, Monsieur Pascal RECORBET

DATE DE LIVRAISON : à l'ouverture de la résidence

CONDITIONS DE PAIEMENT

100% lors de la signature de l'acte authentique de vente

Cette commande sera strictement conforme à l'inventaire joint et au prix indiqué ci-dessus.

Lu et approuvé, bon pour commande:

Le réservataire

RESIDENCE « LE SIX » - 06110 LE CANNET

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

1. CARACTERISTIQUES GENERALES DES IMMEUBLES
2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS
3. ANNEXES PRIVATIVES
4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES
5. EQUIPEMENT GENERAUX DES IMMEUBLES
6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX IMMEUBLES ET LEURS EQUIPEMENTS
7. CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION

PRESENTATION DU PROGRAMME

Construction après démolition des constructions existantes, d'une résidence hôtelière comprenant 93 appartements, un salon d'accueil, un espace piscine - spa – fitness, 83 stationnements en sous sol et un stationnement extérieur.

La réalisation du programme sera conforme aux D.T.U. et normes en vigueur et répondra à la réglementation acoustique, thermique, parasismique, ainsi qu'aux règles de sécurité incendie et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Le dossier technique aura été préalablement remis au bureau de contrôle, aux différents bureaux d'études, au coordinateur sécurité et prévention de la santé, du coordinateur des systèmes de sécurité incendie.

1. CARACTERISTIQUES GENERALES DES IMMEUBLES

1.1 INFRASTRUCTURES

1.1.1 TERRASSEMENTS

Terrassements réalisés conformément aux préconisations du bureau d'étude géotechnique. Décapage de la terre végétale, fouilles en pleine masse et rigoles réalisées à l'engin mécanique, remblai en périphérie du bâtiment et excavation des terres excédentaires en décharge.

1.1.2 FONDATIONS

Réalisées en fonction des études de sol, conformément à l'avis du bureau d'étude structure et sous surveillance d'un bureau de contrôle agréé.

1.1.3 MURS

Les murs périphériques seront réalisés en en béton armé, épaisseur selon études techniques. Les parements intérieurs resteront bruts de décoffrage, les murs extérieurs visibles recevront un enduit de finition, emplacements et teintes définis par l'architecte.

1.2 SUPERSTRUCTURE

1.2.1 MURS PERIPHERIQUES

Les murs périphériques seront réalisés en en béton armé, épaisseur selon études techniques. Les murs extérieurs recevront un enduit de finition selon emplacements et teinte définis par l'architecte.

1.2.2 MURS DE REFEND

Les murs de refends seront réalisés en en béton armé, épaisseur selon études techniques.

1.2.3 MURS SEPARATIFS D'APPARTEMENTS

Les murs séparatifs d'appartements seront réalisés en en béton armé, épaisseur selon études techniques.

1.3 PLANCHERS ET DALLAGES

1.3.1 PLANCHERS DES SOUS SOLS

Dalle pleine en béton armé, épaisseur selon études techniques. Isolation en sous-face sous le premier niveau d'habitation selon les normes thermiques, acoustiques et de sécurité incendie.

1.3.2 PLANCHERS DES ETAGES

Dalle pleine en béton armé, épaisseur selon études techniques.

1.3.3 PLANCHERS DES TERRASSES ET BALCONS

Dalle pleine en béton armé, épaisseur selon études techniques.

1.3.4 DALLAGES SUR TERRE PLEINS

Dalle en béton armé, épaisseur selon études techniques, sur tout-venant.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 CLOISONS ENTRE PIECES D'UN MEME LOGEMENT

Cloisons sur ossature métallique type « placostil », épaisseur selon études techniques

1.5 ESCALIERS

Escaliers en béton armé, selon études techniques.

1.6 CONDUITS DE VENTILATION

- 1.6.1 CONDUITS D'EVACUATION DE LA VMC
Conduits en acier galvanisé pour ventilation mécanique contrôlée.
- 1.6.2 ENTREE D'AIR
Entrée d'air par des grilles placées dans les menuiseries extérieures. Niveaux acoustiques et thermiques selon les calculs du bureau d'étude.

1.7 CHUTES ET COLLECTEURS D'EAUX USEES / EAUX VANNES / EAUX PLUVIALES

- 1.7.1 CHUTES D'EAUX USEES / EAUX VANNES
En tuyaux PVC dans les gaines techniques, selon étude, calorifugées en sous sol. Cheminement dans les parkings en sous-sols.
Dimensionnement et emplacement selon bureau d'étude fluides.
- 1.7.2 CHUTES D'EAUX PLUVIALES
Gouttières et descentes d'eaux pluviales en PVC, teinte au choix de l'architecte. Emplacement selon bureau d'étude fluide.

1.8 CHARPENTE COUVERTURE ACCESSOIRES

- 1.8.1 CHARPENTE
Charpente de type traditionnel, en sapin du nord traité par trempage aux produits fongicides et insecticide. Dimensionnement selon bureau d'étude.
- 1.8.2 COUVERTURE
Support de couverture suivant détail BET, couverture en tuile de Marseille rouge.
- 1.8.3 ACCESSOIRES
Sans objet.
- 1.8.4 SOUCHES
Préfabriquées ou réalisées in situ pour raccordement des conduits de VMC et ventilation des eaux usées.

1.9 ETANCHEITE DES TERRASSES

- 1.9.1 TERRASSES ACCESSIBLES AUX PIETONS
Etanchéité par bi couche élastomère avec protection par dalles ciment sur plot, sur isolation thermique et pare vapeur.
- 1.9.2 TERRASSES NON ACCESSIBLES AUX PIETONS
Sans Objet.

1.10 ISOLATION

- 1.10.1 RAMPANTS
Isolation type laine minérale ou similaire, épaisseur selon calculs thermiques.
- 1.10.2 MURS
Doublage en complexe PSE ou équivalent épaisseur suivant calcul BET.
- 1.10.3 PLANCHER HAUT DES PARKINGS
Isolation en sous face par flocage ou panneaux rigides collés, épaisseur selon étude thermique, réglementation acoustique et incendie

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 REVETEMENTS DE SOLS

- 2.1.1 ENTREE DEGAGEMENT, SEJOUR
Moquette type hôtellerie
- 2.1.2 CHAMBRE
Moquette
- 2.1.3 SALLE DE BAIN, WC, COIN CUISINE
Carrelage type grès cérame 30x30, plinthes assorties.
- 2.1.4 BALCONS TERRASSES
Selon emplacement, ciment étanché, carrelage grès cérame ou dalles sur plot. Coloris et pose selon choix de l'architecte.
- 2.1.5 JARDINS PRIVATIFS
Dalles sur plot béton ou gravier sur géotextile, selon emplacement.

2.2 REVETEMENTS MURAUX

- 2.2.1 SALLES DE BAIN, WC
Peinture acrylique, faïence toute hauteur autour de la baignoire ou de la douche, et autour de la vasque. Coloris au choix de l'architecte.
- 2.2.2 ENTREE, DEGAGEMENT, SEJOUR-CUISINES, CHAMBRE
Peinture acrylique, coloris au choix de l'architecte

2.3 PLAFONDS

- 2.3.1 PLAFONDS DES PIECES INTERIEURES
Peinture acrylique, coloris au choix de l'architecte
- 2.3.2 PLAFONDS DES SOUS FACES DE BALCONS ET TERRASSES
Peinture Glycérophthalique, coloris au choix de l'architecte

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES - SERRURERIE

- 2.4.1 MENUISERIES EXTERIEURES
Menuiseries en aluminium thermo laqué avec vitrage isolant double paroi, ensemble bénéficiant d'un label garantissant les normes en vigueur, coloris selon choix de l'architecte.
- 2.4.2 SERRURERIE
Gardes corps sur balcons et terrasse en métal laqué, coloris selon choix de l'architecte.

2.5 OCCULTATIONS

- 2.5.1 OCCULTATIONS
Volets roulants à commande électrique, coloris selon choix de l'architecte.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

- 2.6.1 HUISSERIES
Huisserie bois à peindre, coloris au choix de l'architecte
- 2.6.2 PORTES INTERIEURES
Portes post-formées à peindre, coloris et garnitures au choix de l'architecte.
- 2.6.3 PORTES PALIERES
Portes palières isolantes, âme pleine, huisserie métallique ou bois, joint isophonique. Classement acoustique selon normes en vigueur.
- 2.6.4 PORTES DE PLACARDS
Portes coulissantes ou ouvrant à la française selon emplacement.
- 2.6.5 EQUIPEMENTS DE PLACARDS
Aménagement penderie et étagères en mélaminé blanc, champs visibles plaqués.

2.7 GARDES CORPS – BARRES D'APPUIS

- 2.7.1 GARDES-CORPS EXTERIEURS
Gardes corps sur balcons et terrasse en métal laqué ou peint, coloris selon choix de l'architecte.
- 2.7.2 BARRES D'APPUIS
Barres d'appuis en métal laqué ou peint, coloris selon choix de l'architecte.
- 2.7.3 MAINS COURANTES
Mains courantes des escaliers intérieurs en métal peint. Coloris selon choix de l'architecte.
- 2.7.4 GARDES CORPS INTERIEURS
Sans objet.

2.8 PEINTURES

- 2.8.1 PEINTURES EXTERIEURES
- 2.8.1.1 PEINTURES SUR SERRURERIES
Peinture sur préparation adaptée, coloris selon choix de l'architecte.
- 2.8.1.2 REVETEMENT DE FACADE
Mortier hydraulique, coloris RAL 075 9010.
- 2.8.2 PEINTURES INTERIEURES
- 2.8.2.1 PEINTURES SUR MENUISERIES
Peinture sur préparation adaptée, coloris au choix de l'architecte.
- 2.8.2.2 PEINTURES SUR CANALISATIONS APPARENTES
Peinture glycérophtalique sur préparation adaptée, coloris au choix de l'architecte.

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

- 2.9.1 EQUIPEMENTS DES CUISINES
Evier inox simple bac avec égouttoir, encastré dans le plan de travail stratifié. Robinet mitigeur tête céramique
Plaque vitrocéramique, 2 feux (4 feux à partir de 4 personnes)
Hotte aspirante avec éclairage intégré
Réfrigérateur 140l marque Ariston ou similaire
Lave vaisselle 12 couverts marque Ariston ou similaire
Micro-onde grill multifonction marque Ariston ou similaire
Meubles haut avec porte, niche
Meuble sous évier
Crédence faïencée, coloris selon choix de l'architecte.
- 2.9.2 EQUIPEMENTS DES SALLES DE BAINS
Baignoire 160cm avec pare douche fixe en verre Securit, Robinet mitigeur, barre de douche, douchette avec flexible métal. Tablier de baignoire faïencé avec trappe de visite. Douche à l'italienne dans les logements PMR avec équipement adapté.
Vasque encastrée sur plan stratifié ou module résine vasque-plan, robinet mitigeur tête céramique
Meuble vasque avec étagère, patère et porte serviette
Miroir, surmonté d'un bandeau lumineux ou d'une applique
Sèche serviette type Acova.
- 2.9.3 EQUIPEMENT DES WC
WC posé avec chasse économique 2 vitesses type alia ou similaire. (Respectant la norme PMR dans les logements concernés)
- 2.9.4 EQUIPEMENTS SANITAIRES
- 2.9.4.1 DISTRIBUTION PRINCIPALE
Distribution principale d'eau potable en sous sol calorifugée, avec protection anti bélier en tête des colonnes montantes. Dérivations individuelles en gaine technique palière avec robinet d'isolement, comptage général.
- 2.9.4.2 PRODUCTION D'EAU CHAUDE
Production d'eau chaude collective dans local situé en sous sol.
- 2.9.4.3 EVACUATIONS
Evacuation des appareils sanitaires en PVC jusqu'au chutes verticales en gaines techniques des logements.
- 2.9.5 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES
- 2.9.5.1 TYPE D'INSTALLATION
Encastrée
- 2.9.5.2 PUISSANCES A DESSERVIR
Selon logement, type monophasé.
- 2.9.5.3 EQUIPEMENT DE CHAQUE PIECE
Entrée :
1 DCL en centre, commande sur interrupteur Simple Allumage (SA) ou Va et Vient (VV).
1 PC 10A/16A + Terre
Dégagement:
1 DCL en centre, commande sur interrupteur SA ou VV

Séjour :

1 DCL en centre, commande sur interrupteur VV
2 appliques murales avec interrupteurs et lampe 9W dont un SA et un VV
5 PC 10A/16A + T dont une commandée VV au niveau du canapé
1 conjoncteur Téléphone
1 prise Télévision

Cuisine :

1 DCL en centre, commande sur interrupteur SA ou VV
2 PC 10A/16A + T sur la crédence
2 PC 10A/16A + T pour alimentation de la hotte et du four multifonction
1 boîte sortie de câble 32A pour alimentation plaque vitrocéramique
2 PC 10A/16A + T pour alimentation réfrigérateur et lave-vaisselle

Chambre :

1 DCL en centre, commande sur interrupteur VV
4 PC 10A/16A + T dont une commandée VV au niveau du lit
1 conjoncteur Téléphone
1 prise Télévision
1 boîte sortie de câble pour alimentation convecteur

Alcôve :

1 DCL en centre, commande sur interrupteur VV
2 appliques murales avec commande sur interrupteur dont une SA et une VV
1 PC 10A/16A + T
1 boîte sortie de câble pour alimentation convecteur

Salle de bain :

1 DCL en centre ou un spot basse tension selon emplacement commande sur interrupteur SA
Une alimentation pour applique au dessus miroir, commande sur interrupteur SA
1 boîte sortie de câble pour alimentation sèche-serviette
1 PC 10A/16A + T au dessus plan vasque

WC :

1 DCL en centre, commande sur interrupteur SA

Terrasse – Balcon - Jardin :

1 point lumineux étanche en applique, commande sur interrupteur SA avec voyant
1 PC étanche 10A/16A + T

- 2.9.6 CHAUFFAGE RAFRAICHISSEMENT VENTILATION
Ventilo-convecteur placée en faux-plafond, alimenté par pompe à chaleur collective type air/eau, régulation individuelle.
Chauffage par sèche-serviette dans la salle de bain

2.10 EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATION

- 2.10.1 TELEPHONIE
Logements raccordés à un standard situé à l'accueil. Un combiné analogique par logement.
- 2.10.2 TELEVISION
Antenne de réception collective permettant de recevoir les chaînes TNT française ainsi que certaines chaînes étrangères (Anglaises, allemandes, espagnoles et italiennes). Equipement de démodulateurs et amplificateurs pour distribution aux logements.
- 2.10.3 INTERNET
Connexion Wifi dans les logements. Débit selon capacité du réseau local.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1 STATIONNEMENT INTERIEURS

- 3.1.1 MURS
Bruts de décoffrage.
- 3.1.2 PLAFONDS
Bruts de décoffrage, flocage isolant sous les parties habitées.
- 3.1.3 SOLS
Brut de béton.
- 3.1.4 ACCES
Sans objet. Voir monte-voiture
- 3.1.5 PORTES INDIVIDUELLES
Sans objet.
- 3.1.6 VENTILATION
Ventilation de type mécanique conforme à la réglementation.
- 3.1.7 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES
Eclairage conforme à la réglementation

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES

4.1 SALON – RECEPTION – LOCAUX ANNEXES

- 4.1.1 SAS D'ENTREE
Portes automatiques en aluminium thermo laqué avec vitrage isolant double parois, ensemble bénéficiant d'un label garantissant les normes en vigueur, coloris selon choix de l'architecte. Commande d'ouverture par système digicode et cellule d'ouverture. Tapis type tuftguard

- 4.1.2 ESPACE SALON ACCUEIL
Revêtement de sol : moquette grand passage et/ou carrelage grès cérame 40x40 ou supérieur. Coloris et type de pose au choix de l'architecte.
Plinthes assorties.
Revêtement muraux: peinture acrylique, coloris au choix de l'architecte.
Plafond : peinture acrylique et faux plafond type BA13 selon emplacement.
Banque accueil : accessible aux personnes à mobilité réduite.
Connexion Wifi dans la zone de réception. Débit selon capacité du réseau local.
Salon télévision. Emplacement selon plan de l'exploitant
- 4.1.3 SALON PETIT DEJEUNER
Revêtement de sol : Carrelage grès émaillé avec plinthes assorties
Revêtement mural et plafond : peinture acrylique ou projection gouttelette fine. Coloris selon choix de l'architecte.
Un meuble buffet de service
Equipement électrique : 6 PC 10A/16A + T réparties, 4 prises RJ45 + 1 prise TV, 1 DCL en centre commande sur interrupteur SA.
- 4.1.4 OFFICE PETIT DEJEUNER
Revêtement de sol : Carrelage grès émaillé avec plinthes assorties
Revêtement mural et plafond : peinture acrylique ou projection gouttelette fine. Coloris selon choix de l'architecte.
Equipement électrique : 4 PC 10A/16A + T réparties, 1 DCL en centre commande sur interrupteur SA.
- 4.1.5 BAGAGERIE
Revêtement de sol : Carrelage grès émaillé avec plinthes assorties
Revêtement mural et plafond : peinture acrylique blanche.
1 DCL en centre, commande sur interrupteur SA, 2 PC 10A/16A + T
- 4.1.6 LAVERIE
Accessible par digicode
Revêtement de sol : Carrelage grès émaillé avec plinthes assorties
Revêtement mural et plafond : peinture acrylique blanche.
Equipement électrique et plomberie permettant le raccordement de 2 lave-linges et 2 sèche-linge
1 DCL en centre, commande sur interrupteur SA
- 4.1.7 CABINE TELEPHONIQUE
Une cabine téléphonique accessible 24h/24 dans le salon d'accueil.
- 4.1.8 SANITAIRES COMMUNS
Un WC femme et un WC Homme, aux normes PMR avec équipement adapté.
WC de marque Alia ou similaire, double réservoir
Une vasque sur plan mélaminé, un sèche-main
Sol carrelage grès cérame, murs et plafonds peinture acrylique. Coloris selon choix de l'architecte.

4.2 ASCENSEURS

- 4.2.1 ASCENSEURS
Ascenseur électrique avec machinerie incorporée à la gaine selon les normes en vigueur. Dimension selon réglementation. Finition selon choix de l'architecte et catalogue fournisseur.
Les ascenseurs desservent tous les niveaux de la construction avec contrôle à clé pour l'accès au parc de stationnement et à l'espace forme.
- 4.2.2 MONTE VOITURE
Monte voiture permettant l'accès aux niveaux de stationnement, conforme à la réglementation en vigueur. Finition selon choix de l'architecte.

4.3 CIRCULATIONS

- 4.3.1 Revêtements de sol
Moquette grand passage pour les couloirs des étages habités
Carrelage type grès cérame pour les escaliers intérieurs ainsi que dans les sas
Brut de béton dans les coursives extérieures d'issues de secours et dans les parcs de stationnement
- 4.3.2 Revêtements murs et plafond
Peinture acrylique, coloris au choix de l'architecte dans les couloirs des étages habités
Peinture acrylique blanche dans les escaliers et sas
Peinture glycérophtalique pour les coursives des issues de secours extérieures, coloris selon choix de l'architecte.
Brut de béton dans les parcs de stationnements, réserves et locaux techniques.

4.4 EQUIPEMENTS SPORTIFS

- 4.4.1 PISCINE
Piscine intérieure réalisée en béton armé d'environ 5m x 11m avec une profondeur de 1,40m. Pataugeoire, d'environ 2,5m x 2,5m avec une profondeur de 0,40m. Pédiluve avec ressort conformément à la réglementation. Douche ouverte carrelée, robinetterie type presto. Système de traitement de l'eau automatique. Système de déshumidification adapté.
- 4.4.2 SPA
Préfabriqué d'une capacité de 6 personnes
- 4.4.3 SAUNA
Préfabriqué de marque Tylö ou similaire d'une capacité de 6 personnes
- 4.4.4 FITNESS
Sol type PVC
Murs et plafonds peinture acrylique, coloris selon architecte.
- 4.4.5 VESTIAIRES
Sol carrelage grès cérame, murs et plafonds peinture Glycérophtalique ou équivalent. Coloris selon choix de l'architecte.
- 4.4.6 SANITAIRES
Un WC femme et un WC Homme, aux normes PMR avec équipement adapté.
WC de marque Alia ou similaire, double réservoir
Une vasque sur plan mélaminé, un sèche-main
Sol carrelage grès cérame, murs et plafonds peinture acrylique. Coloris selon choix de l'architecte.
- 4.4.7 PLAGES
Plage en carrelage grès cérame norme piscine. Murs et Plafond peinture milieux humides. Coloris, dimension selon choix de l'architecte.

5. EQUIPEMENT GENERAUX DES IMMEUBLES

5.1 LOCAL ELECTRIQUE

Selon nécessités techniques du réseau ERDF.

5.2 LOCAL CHAUFFAGE

Local chauffage en sous sol. Principe suivant conclusion bureau d'étude.

5.3 EAU CHAUDE SANITAIRE

Local technique de production d'eau chaude collective. Principe suivant conclusion bureau d'étude.

5.4 COURANTS FAIBLES

5.4.1 TELEPHONE

Standard téléphonique type Autocom à l'accueil de la résidence. Raccordement des logements à l'accueil.

5.4.2 TELEVISION

Antennes collectives permettant la réception des chaînes numériques Française et de quelques chaînes étrangères.

5.4.3 VIDEO-SURVEILLANCE

Sans objet.

5.4.4 SECURITE INCENDIE

Installations respectant la norme en vigueur des établissements recevant du public.

5.5 ORDURES MENAGERES

5.5.1 LOCAL D'ORDURES MENAGERES

Local selon les normes définies par les Services techniques municipaux.

5.6 VENTILATION MECANIQUE

Caissons d'extraction sur socle en comble ou locaux adaptés suivant la réglementation.

5.7 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

5.7.1 COMPTAGES GENERAUX

Comptage général mis en place par la société concessionnaire. Pas de comptage individuel.

5.7.2 COLONNES MONTANTES

Colonnes principales calorifugées en gaine technique

5.7.3 BRANCHEMENT ET COMPTAGES LOGEMENTS

Sans Objet.

5.7.4 BRANCHEMENTS ET COMPTAGE COMMUNS

Sans objet.

5.8 ALIMENTATION EN GAZ DE VILLE

Sans objet.

5.9 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.9.1 COMPTAGE GENERAUX

Comptage général.

5.9.2 COLONNES MONTANTES

Conformes à la norme en vigueur

5.9.3 BRANCHEMENTS ET COMPTAGES LOGEMENTS

Pas de comptage individuel.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX IMMEUBLES ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1 RESEAUX DIVERS

6.1.1 ELECTRICITE

Raccordement depuis la limite de propriété au réseau ERDF.

6.1.2 GAZ

Sans objet.

6.1.3 TELECOMMUNICATIONS

Raccordement depuis la limite de propriété au réseau de France Telecom.

6.1.4 VRD

Raccordement sur réseaux et voirie publics.

6.2 CIRCULATION PIETONNE

Les cheminements seront réalisés soit en dalle préfabriquées, soit en béton teinté, coloris et finition selon choix de l'architecte.

6.3 VOIRIES

Les voies desservant le parking et la voie pompier seront réalisées en enrobé bitumineux, avec marquage au sol des stationnements et circulations. Les bordures seront réalisées en éléments de béton préfabriqués.

L'éclairage des circulations extérieures seront réalisés selon les normes en vigueur.

6.4 ESPACES VERTS

- 6.4.1 PLANTATIONS
Plantations d'essences locales selon descriptif du permis de construire. Arrosage automatique.
 - 6.4.2 CLOTURES
Les clôtures existantes seront conservées et renforcées si nécessaire.
 - 6.4.3 PORTAILS
Portail véhicule automatique avec commande par digicode
Portail piéton avec commande par digicode.
-

7. CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION

Toute la construction est faite selon la présente notice descriptive conformément aux règles de l'art et avec des matériaux employés suivant les techniques en vigueur.

Toutefois, l'architecte a la faculté d'apporter des changements d'ordre secondaires aux plans et à la présente notice descriptive, changements nécessités par des causes imprévues et survenant en cours de construction, en fonction d'exigences techniques qui s'avèreront indispensables à la bonne tenue des constructions, ainsi qu'à leur bon fonctionnement.

L'architecte se réserve le droit de remplacer certains matériaux ou marques par des équivalents ou supérieurs.

Les travaux faisant l'objet de la présente notice descriptive seront contrôlés par le bureau de contrôle VERITAS.

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
membre de la S.C.P., titulaire
d'un Office Notarial à ANTIBES
le
deux mille

Etat des risques naturels et technologiques

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

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

n° du **03/02/2006** mis à jour le **20/11/2006**

Situation du bien immobilier (bati ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

6 RUE GUYNEMER - 06110 LE CANNET

Section cadastrale : **AZ 165**

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

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

oui non

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

oui non

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

oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation <input type="checkbox"/>	Crus torrentielle <input type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>
Avalanche <input type="checkbox"/>	Mouvement de terrain <input type="checkbox"/>	Sécheresse <input type="checkbox"/>
Séisme <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>	Volcan <input type="checkbox"/>
Feux de forêt <input checked="" type="checkbox"/>	Autre	

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

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

oui non

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

oui non

Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

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

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

Zone Ia Zone Ib Zone II Zone III Zone 0

Pièces jointes

6. Localisation

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

FICHE SYNTHETIQUE DE LA COMMUNE

Feux de forêt : CARTE DE QUALIFICATION DE L'ALEA (aléa faible) - NOTE DE PRESENTATION
ZONAGE SISMIQUE ET REGLEMENTATION PARASISMIQUE

Vendeur / Bailleur - Acquéreur / Locataire

7. Vendeur / Bailleur Nom prénom **Mr RATTO Samuel**

8. Acquéreur / Locataire Nom prénom

9. Date **à Le Rouret le 21/02/2011**

AUDIT AZUR

74, route de Nice
06650 LE ROURET
RCS Cannes/B 404 533 481
SIRET 404 533 481 00044
S.A.R.L. au capital de 10 000 Euros - APE 743 B
Tél. 04 92 60 01 01 - Fax 04 93 36 67 84



Préfecture des Alpes-Maritimes

LE CANNET

Information sur les risques naturels et technologiques majeurs

pour l'application des I, II de l'article L125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

du 3 février 2006

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

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn oui non

Prescrit	date	30/01/2002	aléa	Incendies de forêt			
Les documents de référence sont :							
dossier PPRn	<input type="checkbox"/>	carte de qualification de l'aléa	<input checked="" type="checkbox"/>	périmètre d'étude	<input type="checkbox"/>	carte des historiques des incendies	<input type="checkbox"/>
Les pièces jointes sont :							
<small>extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte</small>							
rapport de présentation	<input type="checkbox"/>	plan de zonage réglementaire	<input type="checkbox"/>	carte des effets de site en risque sismique	<input type="checkbox"/>		
règlement	<input type="checkbox"/>	carte de qualification de l'aléa	<input checked="" type="checkbox"/>	périmètre d'étude	<input type="checkbox"/>	carte des historiques des incendies	<input type="checkbox"/>

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

La commune est située dans le périmètre d'un PPRT oui non

date	effet
Les documents de référence sont :	Consultable sur Internet <input type="checkbox"/>
	Consultable sur Internet <input type="checkbox"/>

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

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III non

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
LE CANNET

Section : AZ
Feuille : 000 AZ 01

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

Date d'édition : 21/02/2011
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

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

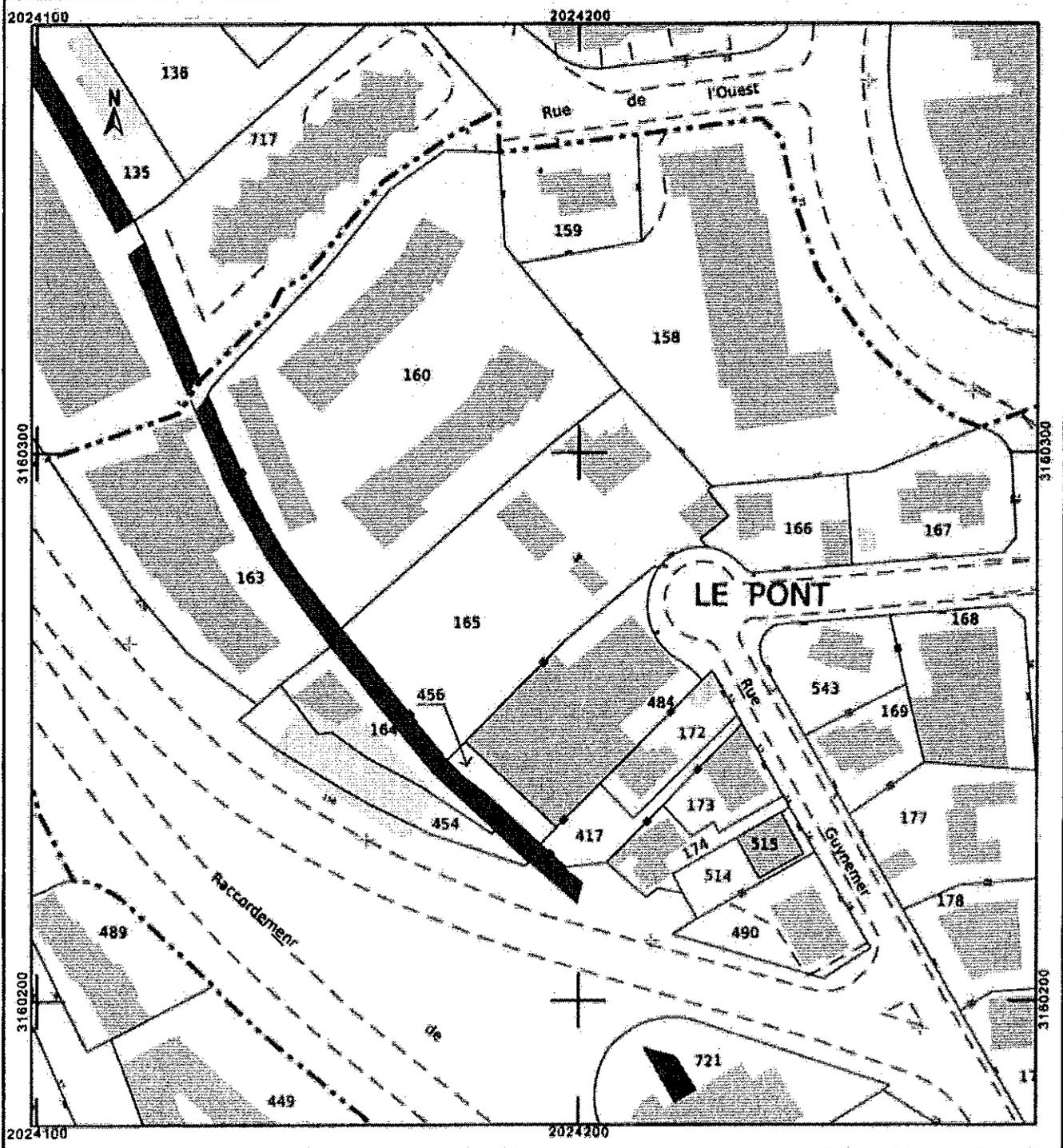
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
ANTIBES
40, chemin de la colle B.P. 129 06184
06184 Juan-les-Pins Cedex
tél. 04.92.93.77.33 - fax 04.92.93.30.66
cdif.antibes@dgrfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Commune LE CANNET

Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt

Carte d'Aléa

-  Limites commune
-  P < 350 : Très faible
-  350 < P < 1700 Kw/m: Faible
-  1700 < P < 3500 Kw/m : Moyen
-  3500 < P < 7000 Kw/m: Elevé
-  P > 7000 Kw/m : Très élevé



EDR25° IGN 1898

1:20000

AZ 165



REPUBLIQUE FRANÇAISE



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE LE CANNET

ETUDE DE L'ALEA FEUX DE FORET REALISEE EN VUE DE
L'ELABORATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
NATURELS PREVISIBLES D'INCENDIES DE FORET

NOTE DE PRESENTATION

Méthodologie

La méthodologie utilisée est la suivante :

- * recherche historique concernant les événements survenus dans le passé, leurs effets et leurs éventuels traitements,
- * détermination de l'aléa feux de forêts.

I.1. Recherche historique

L'influence conjuguée du climat et de la végétation crée les conditions propices à l'apparition et au développement de grands incendies. L'urbanisation diffuse constitue un facteur aggravant et accroît les conséquences des sinistres.

L'analyse spatiale des feux montre qu'ils ont frappé principalement les zones de contact entre milieu urbain et espaces naturels. Les espaces fortement urbanisés connaissent peu de sinistres et ceux-ci restent de faible ampleur. La surface moyenne parcourue par feu est relativement plus importante en terrain naturel qu'en zone urbaine ; ceci s'explique par l'importance de la biomasse végétale, la difficulté d'acheminement des secours et le degré de vigilance moins marqué qu'en zone urbaine.

Ces chiffres démontrent l'importance d'une urbanisation groupée pour la maîtrise du risque d'incendie et les problèmes qui se posent à l'interface zone urbaine - espaces naturels.

Une analyse qualitative de l'historique des incendies sur le territoire communal est réalisée afin de mettre en lumière les principaux type d'incendies se développant sur la commune.

I.2. Détermination de l'aléa

L'aléa est évalué à partir d'une connaissance approchée statistiquement des conditions d'éclosion, et surtout de propagation des feux de forêts, traduisant essentiellement le risque subi par une parcelle si celle ci est touchée par un incendie de forêt.

Des paramètres de pondération peuvent être introduits dans le calcul pour intégrer de manière plus importante la position de la parcelle dans le massif et aussi le risque que la parcelle ferait courir au reste du massif forestier en cas de départ d'un incendie à l'intérieur de son périmètre (risque induit).

Les facteurs pris en compte pour évaluer l'aléa sont ceux qui sont comme les plus influents sur les conditions de propagation des incendies.

Il s'agit :

- de la combustibilité de la végétation et de sa biomasse,
- de la pente du terrain,
- du vent,
- de l'ensoleillement.

A partir de ces facteurs est calculée par application de la formule de Byram la puissance du front de feu par mètre de front de feu que la parcelle peut subir, exprimée en Kw/m :

$$Pf = M \times C \times Vp$$

Pf : puissance du front de feu en Kw/m

M : masse sèche du combustible brûlé en g/m²

C : chaleur spécifique de combustion du combustible en J/g

Vp : vitesse de propagation du feu en m/s

Une description exhaustive de la méthodologie est fournie ci-après

I.3. Les résultats

La puissance de front de feu a été calculée par croisement à l'aide du SIG ARC-INFO des quatre couches de données pour l'ensemble des "pixels" de 100 m x 100 m constituant le territoire communal et ses abords immédiats.

On définit ainsi cinq niveaux d'aléa, selon l'échelle de risque élaborée par le CEMAGREF sur commande du ministère de l'écologie, qui sont reportés sur un plan topographique au 1/15 000ème

- Aléa très faible à nul : Pf inférieure à 350 Kw/m
- Aléa faible: Pf comprise entre 350 et 1700 Kw/m
- Aléa moyen: Pf comprise entre 1700 et 3500 Kw/m;
- Aléa élevé: Pf comprise entre 3500 et 7000 Kw/m ,
- Aléa très élevé: Pf supérieure à 7000 Kw/m

I.4. Méthode de calcul de l'aléa feux de forêts applicable aux massifs forestiers méditerranéens

I.4. 1 - Domaine d'utilisation de la méthode

L'aléa est défini comme la probabilité qu'un phénomène naturel d'intensité donnée se produise en un lieu donné. Il s'agit d'une notion complexe caractérisée par :

- une extension spatiale : il s'agit de définir les enveloppes globales d'un feu potentiel en se basant sur les caractéristiques du secteur (combustibilité, topographie, lieux de départ préférentiels,...) et l'expérience des feux passés.

- une occurrence temporelle qui permet de définir un temps de retour du feu : si une quantification sous forme de période de retour est possible pour des phénomènes comme les inondations, cela paraît beaucoup plus délicat pour les incendies. Il semble préférable de parler de prédisposition plus ou moins forte d'un secteur compte tenu de la conjonction de facteurs défavorables sur le site.

- une "intensité" plus ou moins forte du phénomène qui dépend de la végétation, de la topographie, et des conditions météorologiques qui accompagnent le phénomène.

La méthode utilisée s'attache à qualifier surtout l'intensité du phénomène et son extension potentielle en fonction de la combustibilité de la végétation et de sa biomasse, la pente du terrain, la position dans le versant, l'exposition et la connaissance du déroulement des feux passés.

L'occurrence temporelle n'intervient pas en tant que telle, mais l'exploitation des données statistiques permet d'estimer le temps de retour d'un incendie dans le bassin de risque à moins de quarante ans, ce qui signifie que l'événement doit être pris en compte dans la détermination de l'aléa.

De même, l'aléa est déterminé en se plaçant dans les conditions météorologiques les plus favorables à la propagation de l'incendie compte tenu de la fréquence de celles-ci.

La méthodologie utilisée suit les recommandations du guide méthodologique élaborée en 2002 conjointement par les ministères :

- de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales,
- de l'écologie et du développement durable
- de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales
- de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer

I.4. 2 - Principe de calcul

L'aléa est évalué à partir d'une connaissance empirique des conditions d'éclosion, et surtout de propagation des feux de forêts, traduisant essentiellement le risque subi par une parcelle si celle-ci est touchée par un incendie de forêt.

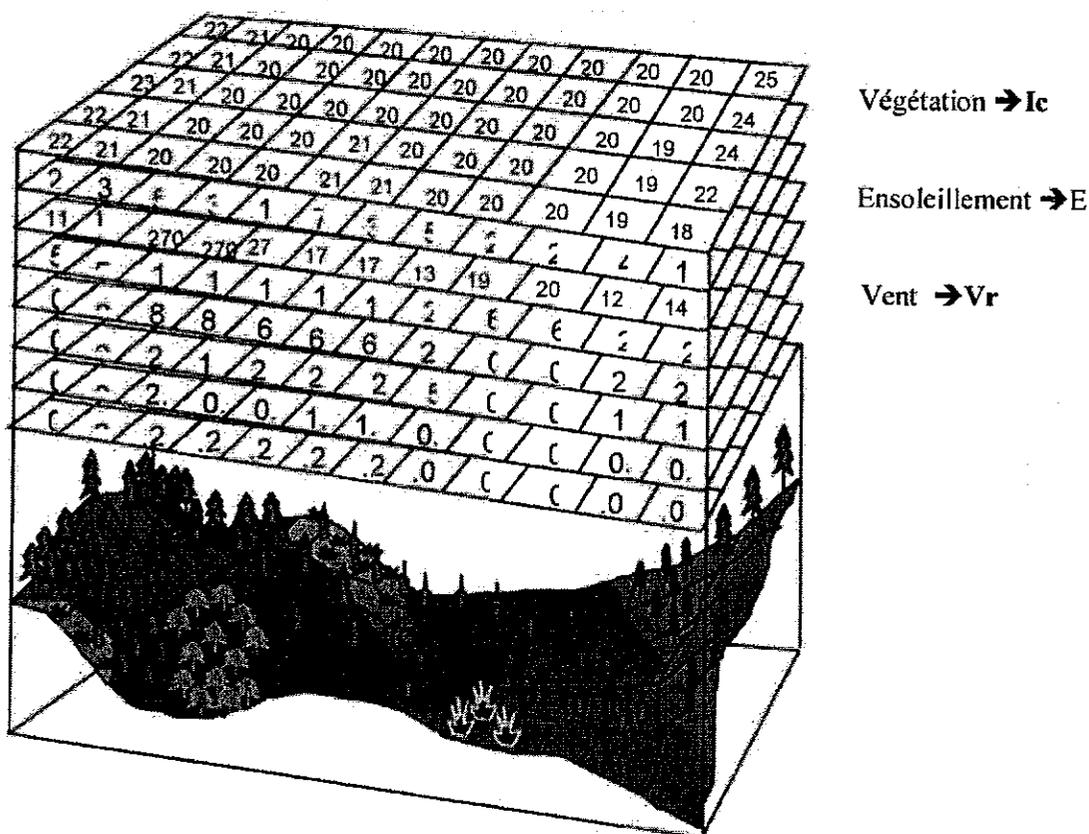
Des paramètres de pondération peuvent être introduits dans le calcul pour intégrer de manière plus importante la position de la parcelle dans le massif et aussi le risque que la parcelle ferait courir au reste du massif forestier en cas de départ d'un incendie à l'intérieur de son périmètre.

Les facteurs pris en compte pour évaluer l'aléa sont ceux qui ont été considérés comme les plus influents sur les conditions de propagation des incendies.

Il s'agit :

- de la combustibilité de la végétation et de sa biomasse,
- de l'ensoleillement lié à l'exposition,
- du vent en fonction du vent dominant et de la pente du terrain,

Chacun des quatre facteurs précités a fait l'objet d'une cartographie :



Le territoire communal est découpé en carrés ou pixel, chaque carré est caractérisé par son type de végétation, son ensoleillement, et son vent résultant.

1° Végétation : carte de combustibilité : Ic

- La carte de la végétation est déterminée par interprétation d'une photo satellite et son calage sur le terrain. Classification supervisée de clichés Landsat 7 de 2002, pas de 15 mètres.
- La population végétale est identifiée par croisement avec les types de peuplements de l'Inventaire Forestier National.
- Confirmation par contrôle de terrain.
- La carte de combustibilité est la traduction des peuplements à travers la grille de combustibilité des espèces méditerranéennes élaborée par le CEMAGREF.

Ic est l'indice de combustibilité peut varier de 0 (incombustible) à 10 (feux de cimes à fort pouvoir calorifique) en fonction de la végétation.

2° Carte de l'ensoleillement : E

Obtenue par traitement à travers un système d'information géographique du Modèle Numérique de Terrain de l'IGN au pas de 50 mètres.

En fonction de l'exposition (Sud : très ensoleillé / Nord : très peu ensoleillé), E traduit localement le dessèchement potentiel de la végétation, qui influe sur sa combustibilité.

3° Carte du vent résultant : Vr

Combine l'effet du vent local (VI), modélisé numériquement sur tout le département au pas de 150 mètres par la société OPTIFLOW sur la base d'un vent de référence qui est un vent moyen synoptique d'ouest (mistral) à 15 m/s (54 km/h) et l'effet de la pente, traduit en vent résultant Vr. Ce vent résultant est la composante des vecteurs :

- vent local (source OPTIFLOW) : VI
- vent effet (Ve) de pente sur l'incendie dont la direction est la ligne de plus grande pente et la vitesse est calculée selon la formule : $Ve \text{ (en m/s)} = \text{pente en \%} / 10$

$$Vr \text{ (en m/s)} = \text{modèle fonction (VI et Ve)}$$

4° Carte d'intensité du front de feu : Pf

Les trois couches précédentes sont croisées à l'aide de l'outil d'analyse d'un système d'information pour donner la carte d'intensité du front de feu par application de la formule de Byram qui permet de calculer la puissance d'un front de feu.

$$Pf = M \times C \times Vp \text{ en kW/m} \text{ avec :}$$

- M : Masse sèche de combustible brûlé en g/m²
- C : Chaleur spécifique de combustion en J/g
- Vp : Vitesse de propagation du feu en m/s

Pour appliquer la formule de Byram à partir des paramètres cartographiés les calculs suivants sont réalisés:

① M x C est calculé à partir des indices Ic et E selon la formule :

$$M \times C = 8000 \times Ic (1 + E/20) \text{ en kJ} \times 100/\text{m}^2$$

② Vp est calculé à partir du vent résultant (Vr) et de K un coefficient de réduction du vent à mi-flamme qui traduit la réduction de la vitesse de propagation du feu liée à la végétation (effet de rugosité et écran thermique)

$$Vp = \text{racine carrée de (Vr} \times K/100) \text{ en m/s}$$

- K = 0,8 pour les végétations rases
- K = 0,7 pour les peuplements ouverts
- K = 0,6 pour les peuplements arborés

Le résultat final est donc l'intensité du front de feu exprimée en kW/m de front de flamme. (voir correspondance dans le tableau 1)

Le calcul est effectué pour chaque pixel de 15 m x 15 m. L'expression définitive de l'intensité d'un pixel résulte ensuite d'un lissage par rapport aux pixels voisins selon le calcul représenté en graphique 1 et qui traduit le fait que la puissance de l'incendie en un point est influencée par la puissance des points voisins situés à l'amont par rapport à l'axe de propagation. L'influence peut se traduire par une majoration comme par une minoration (si les points amont induisent une baisse de la puissance du feu par réduction ou absence de végétation par exemple).

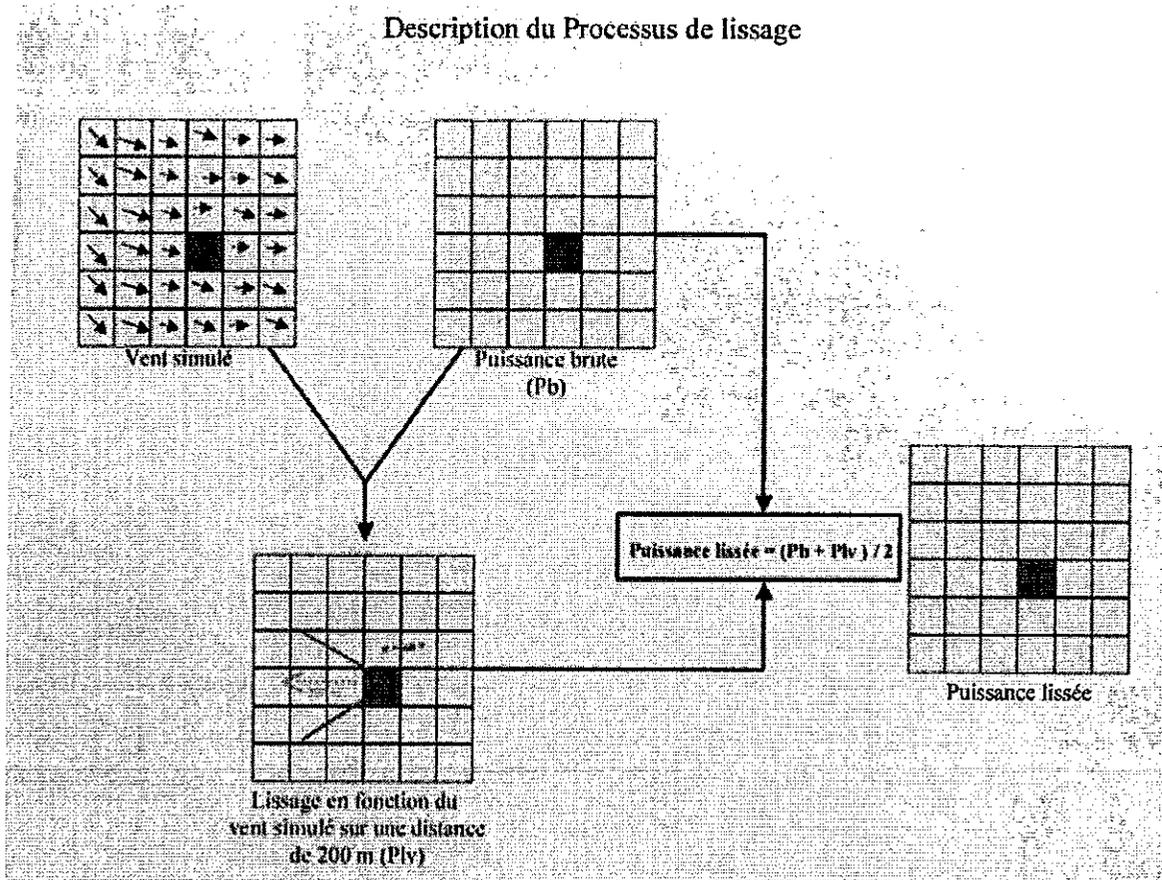
On définit ainsi 5 niveaux d'aléa, qui sont représentés sur un plan topographique au 1/15 000 ème au pas de 100 m x 100 m.

Tableau 1 – Classification de l'intensité (CEMAGREF)

Niveau	Paramètres physiques	Effets sur les enjeux
Très faible 1	$P < 350 \text{ Kw/m}$ $V < 400 \text{ m/h}$	Pas de dégât aux bâtiments Sous bois partiellement brûlés
Faible 2	$350 < P < 1700 \text{ Kw/m}$ $400 < V < 800 \text{ m/h}$	Dégâts faibles aux bâtiments si respect des prescriptions Tous les buissons brûlés, ainsi que les branches basses
Moyen 3	$1700 < P < 3500 \text{ Kw/m}$ $800 < V < 1200 \text{ m/h}$	Dégâts faibles si respect des prescriptions, mais volets en bois brûlés Troncs et cimes endommagés
Elevé 4	$3500 < P < 7000 \text{ Kw/m}$ $1200 < V < 1800 \text{ m/h}$	Dégâts aux bâtiments, même avec respect prescriptions Cimes toutes brûlées
Très élevé 5	$P > 7000 \text{ Kw/m}$ $V > 1800 \text{ m/h}$	Dégâts aux bâtiments, même avec respect prescriptions Arbres tous calcinés

Graphique 1 - Influence des mailles voisines.

Description du Processus de lissage



QU'EST-CE QUE LE ZONAGE SISMIQUE ?

Un zonage physique de la France a été élaboré, sur la base de 7600 séismes historiques et instrumentaux et des données tectoniques, pour l'application des règles parasismiques de construction. Le territoire métropolitain est divisé en cinq zones de 0 à III. Les départements de Guadeloupe et de Martinique, concernés par une sismicité forte, sont situés en zone III.

Ce zonage n'est pas seulement une carte d'aléa (*) sismique. Il répond également à un objectif de protection parasismique dans des limites économiques supportables pour la collectivité.

Le décret du 14 mai 1991 détermine 5 zones de sismicité croissante :

- une **zone 0** de « sismicité négligeable mais non nulle » où il n'y a pas de prescription parasismique particulière : aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'y a été observée historiquement ;
- quatre zones Ia, Ib, II et III où l'application de règles de construction parasismique est justifiée.

Ces quatre zones sont définies de la manière suivante :

- une **zone I** de "sismicité faible" où :
 - aucune secousse d'intensité supérieure ou égale à IX n'a été observée historiquement,
 - la période de retour d'une secousse d'intensité supérieure à VIII dépasse 250 ans,
 - la période de retour d'une secousse d'intensité supérieure à VII dépasse 75 ans.Cette zone est elle-même subdivisée en deux :
 - une **zone Ia** de "sismicité très faible mais non négligeable" où aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'a été observée historiquement et les déformations tectoniques récentes sont de faible ampleur;
 - une **zone Ib** de "sismicité faible" qui reprend le reste de la zone I ;
- une **zone II** de « sismicité moyenne » où :
 - soit une secousse d'intensité supérieure à IX a été observée historiquement,
 - soit les périodes de retour d'une secousse d'intensité supérieure ou égale à VIII et d'une secousse d'intensité supérieure ou égale à VII sont respectivement inférieures à 250 et 75 ans ;
- une **zone III** de "forte sismicité", limitée aux départements de la Guadeloupe et de la Martinique, où la sismicité relève d'un contexte différent, celui d'une frontière de plaques tectoniques.

Le zonage sismique établit une hiérarchie entre les diverses zones géographiques et quantifie le niveau sismique à prendre en compte dans chacune de ces zones.

En France métropolitaine, 37 départements sont classés, en tout ou partie, en zone de sismicité Ia, Ib, ou II. Huit d'entre eux sont concernés dans leur intégralité : Alpes de Haute-Provence, Alpes-Maritimes, Pyrénées-Orientales, Haut-Rhin, Savoie, Haute-Savoie, Vaucluse, Territoire de Belfort.

(*) Phénomène naturel d'occurrence et d'intensité données.

LES REGLES DE CONSTRUCTION PARASISMIQUE

L'objectif principal de la réglementation parasismique est la sauvegarde d'un maximum de vies humaines pour une secousse dont le niveau d'agression est fixé pour chaque zone de sismicité. La construction peut alors subir des dommages irréparables, mais elle ne doit pas s'effondrer sur ses occupants. En cas de secousse plus modérée, l'application des dispositions définies dans les règles parasismiques doit aussi permettre de limiter les destructions et, ainsi, les pertes économiques.

La prévention du risque sismique a été progressivement étendue à différents types de bâtiments et marchés de travaux: les immeubles de grande hauteur, les marchés de l'Etat, les établissements recevant du public et, enfin, les habitations collectives et individuelles. Ces dispositions sont maintenant réunies dans un seul décret : le décret n°91-461 du 14 mai 1991

L'arrêté du 29 mai 1997 précise la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite "à risque normal".

Les règles de classification sont synthétisées ci-après :

- classe A : bâtiments dans lesquels est exclue toute activité humaine ;
- classe B : habitations individuelles, immeubles d'au plus 28 mètres de hauteur et établissements recevant du public de moins de 300 personnes ;
- classe C : immeubles de plus de 28 mètres de hauteur, établissements recevant du public de 300 personnes et plus, certains établissements sanitaires et sociaux, bâtiments des centres de production d'énergie ;
- classe D : tous les bâtiments nécessaires à la gestion de crise tels que préfecture, casernes de pompiers, centres de secours, hôpitaux, commissariats de police, casernes de l'armée et de la gendarmerie, centres de télécommunication, aéroports, réservoirs d'eau potable, etc..

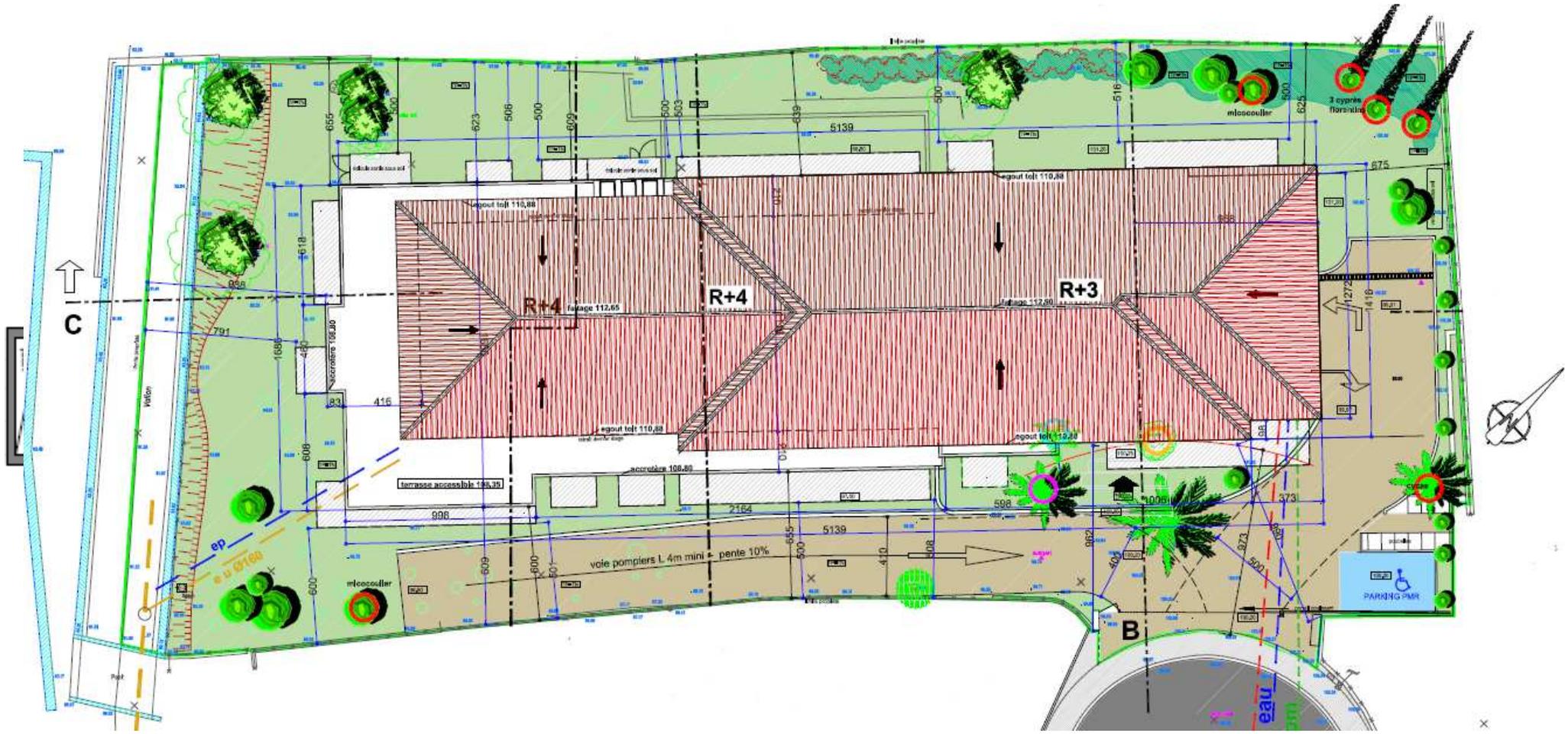
Cet arrêté impose la norme de construction NF P 06-013, référence DTU, « règles de construction parasismique, règles applicables aux bâtiments, dites règles PS 92 ». Pour certaines maisons individuelles, un étage au plus et un comble ou une terrasse, l'application de la norme NF P 06-014 « construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles parasismiques PS-MI 89 révisées 92 dispense de l'application des règles PS 92 précitées .

L'arrêté définit aussi les valeurs d'accélération nominale à prendre en compte pour calculer l'action sismique. Ces valeurs sont fonction de la classe du bâtiment et de la zone sismique réglementaire et déterminent le niveau de protection visé par la réglementation.

Le décret n° 2000-892 du 13 septembre 2000 portant modification du code de la construction et de l'habitation et du décret n° 91-481 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique précise que les règles de construction parasismique s'appliquent :

- aux équipements, installations et bâtiments nouveaux ;
- aux additions aux bâtiments existants par juxtaposition, surélévation ou création de surfaces nouvelles ;
- aux modifications importantes des structures de bâtiments existants.

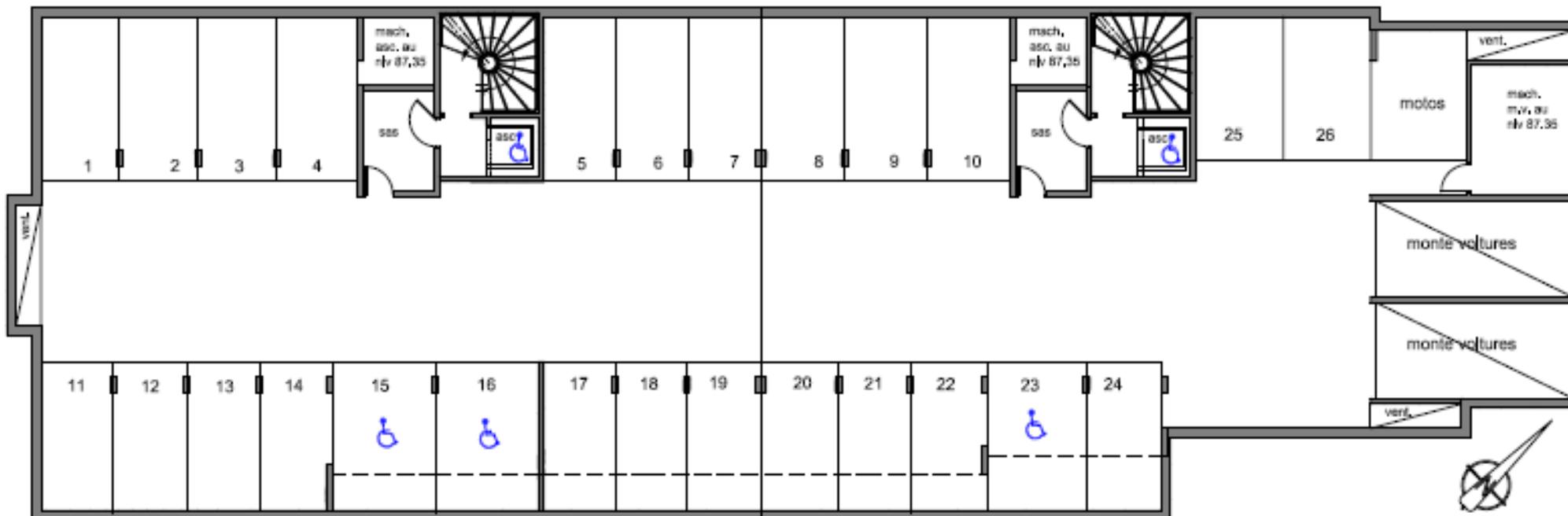
Résidence Hôtelière « Le 6 »



Plan de masse

Signature(s) réservataire(s)

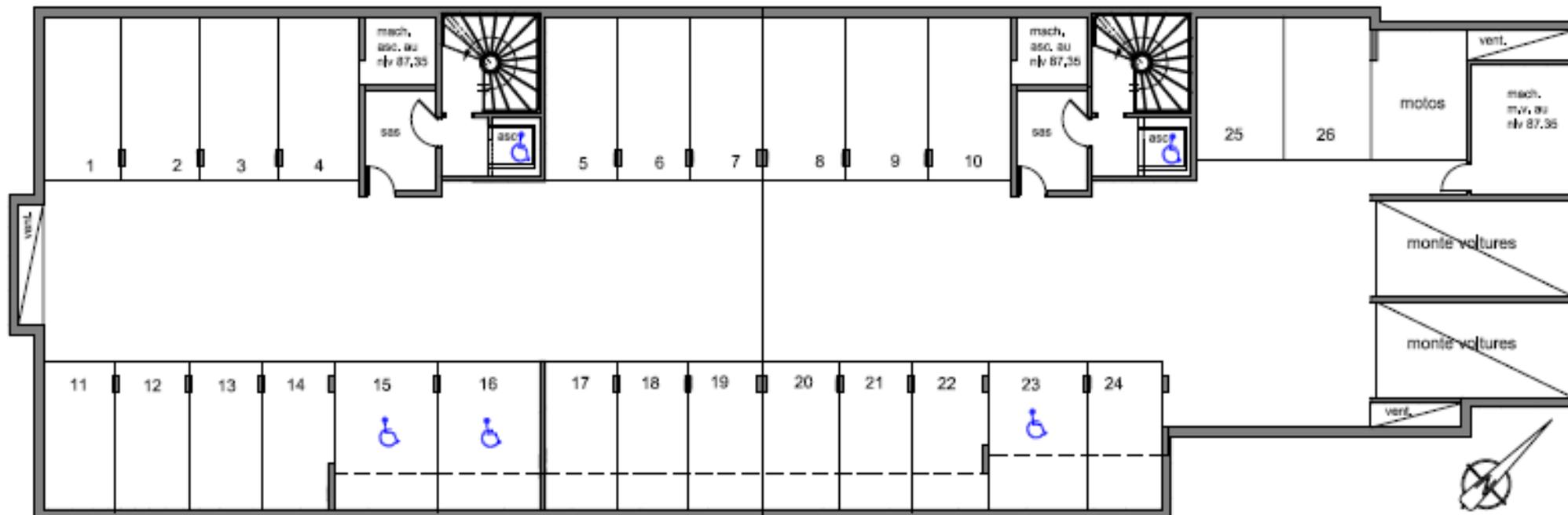
Signature vendeur



Niveau R-4

Signature(s) réservataire(s)

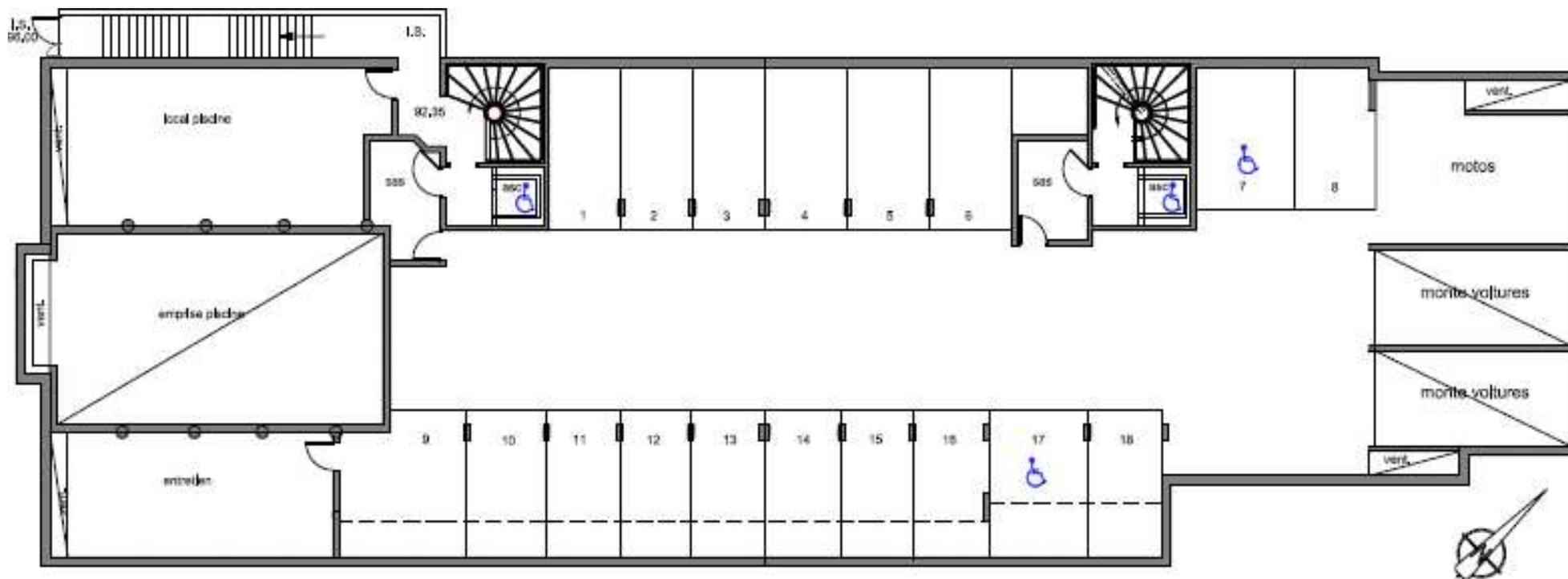
Signature vendeur



Niveau R-3

Signature(s) réservataire(s)

Signature vendeur

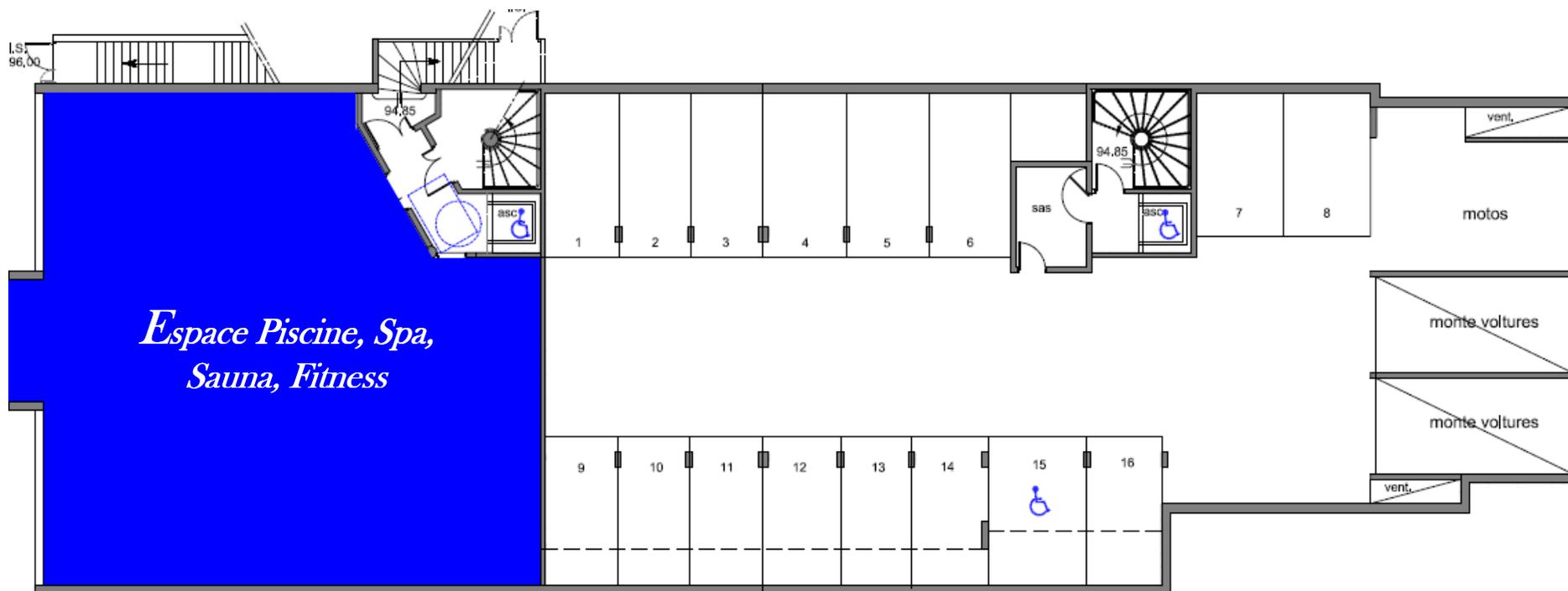


Niveau R-2

Signature(s) réservataire(s)

Signature vendeur

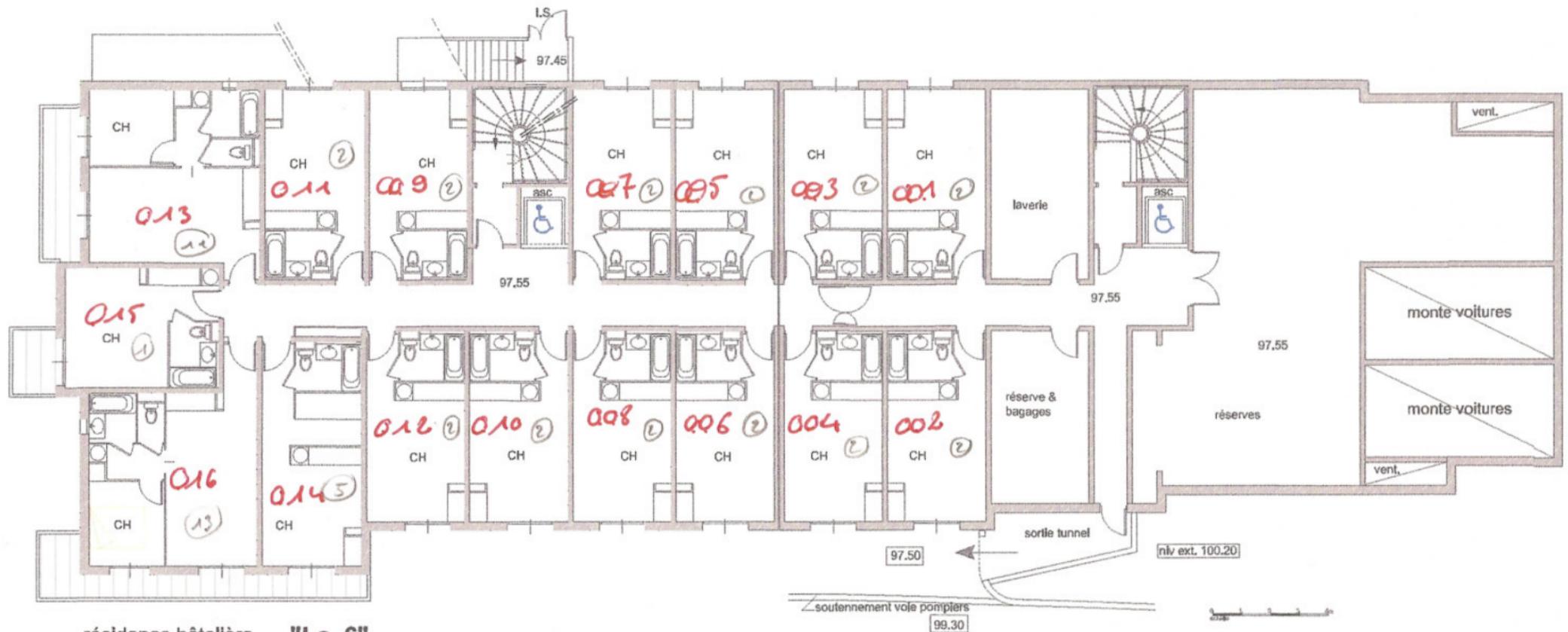
Résidence Hôtelière « Le 6 »



Niveau R-1

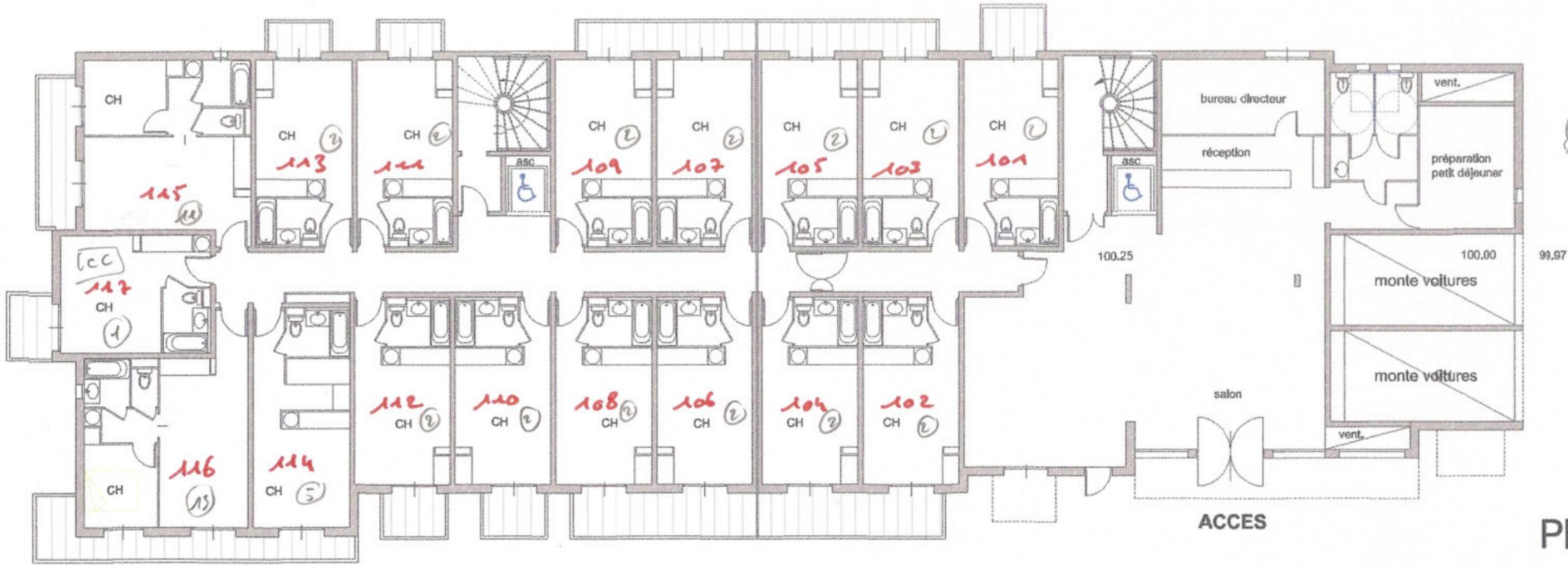
Signature(s) réservataire(s)

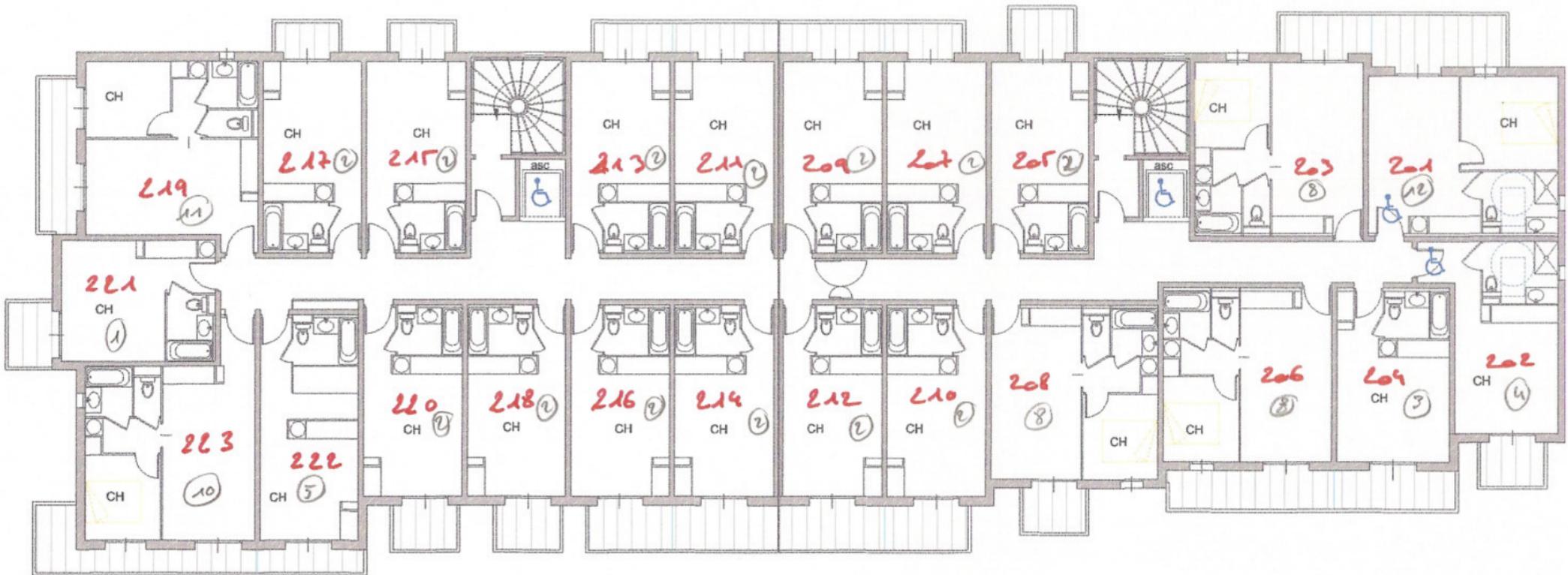
Signature vendeur



résidence hôtelière "Le 6"
Le Cannet

R d JD
niv 97.55





résidence hôtelière "Le 6"
Le Cannet



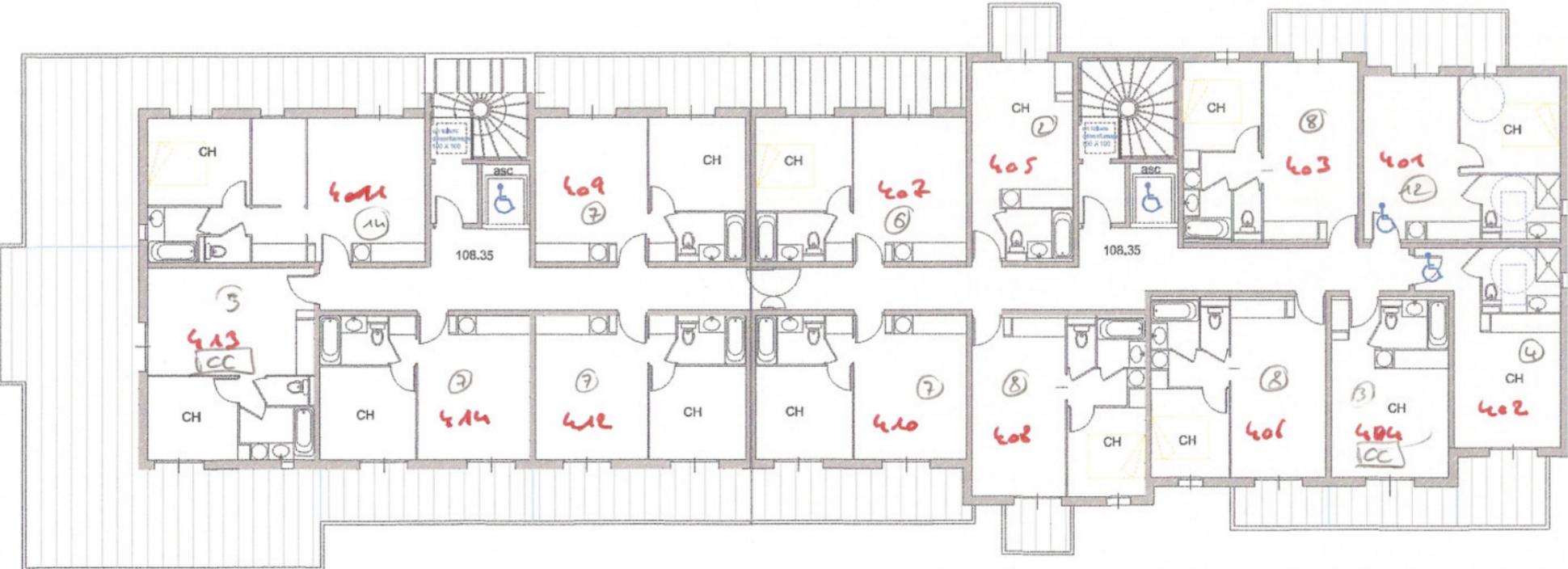
plan du 1 er
niv 102.95



résidence hôtelière "Le 6"
Le Cannet

plan du 2^{eme}

niv 105.65



CABINET ROYET

Société d'Expertise Comptable inscrite au tableau de l'Ordre - Région de Lyon
Société de Commissaires aux Comptes Membre de la Compagnie Régionale de Lyon

LETTRE DE MISSION

ASSOCIES

relative à la mission de présentation des
comptes annuels pour
l'acquisition d'un seul logement

Pierre MARCON

Daniel TRIOLLIER

Pierre BERNARD

Stéphane GUICHARD

Céline MURAT

1) Le client

Nom :
Adresse :
Code postal et ville :

Nom de la résidence :
Adresse de la résidence :
Résidence de tourisme
Appartement : n° (Lot n°)
Cave : n° (Lot n°)
Parking : n° (Lot n°).

2) Notre mission

Le client confie à notre cabinet la mission de fournir **les prestations ci-après énoncées** :

⇒ L'établissement **du bilan et du compte de résultat** à partir des informations fournies :

- ❖ par les **futurs acquéreurs** (taxe foncière, décompte des charges de copropriété, tableau d'emprunt, acomptes de TVA versés, revenus de location) Les revenus de location s'entendent des produits de location ainsi que de l'évaluation de l'avantage en nature en cas d'usage personnel dudit bien.
- ❖ et par la **société** SARL EURANCELLE (filiale du Groupe NEMEA).

⇒ L'établissement de la déclaration de **TVA annuelle CA 12**

⇒ La communication des éléments que vous devrez renseigner sur la **déclaration 2042 C**, et à adresser par vos soins 10 rue du Centre – 93465 NOISY LE GRAND Cedex pour les investisseurs non résidents français.

Notre mission prendra effet à compter de votre acceptation, et à compter de l'encaissement de votre règlement. Elle portera sur les comptes du premier exercice de votre entreprise commençant le jour de l'immatriculation (date de signature de l'acte notarié) et se terminant le 31 Décembre 2011.

Les missions sont confiées pour une durée d'un an, sauf cas de début d'activité. 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.

Cette mission est facturée au prix de 392,00 € toutes taxes comprises, et est payable à la signature de la présente lettre de mission par le client. Dès réception du règlement, nous vous transmettrons la facture d'honoraires correspondante à la mission de l'exercice clos au 31 Décembre 2011. Etant précisé que notre mission ne débutera qu'à compter de l'encaissement de votre règlement. A défaut de règlement, nous ne procéderons pas à la présente mission ; et notre responsabilité ne pourrait être engagée.

Par ailleurs, il est précisé que l'appréciation du bien fondé du droit à déduction de la TVA exercé par le client au regard des dispositions posées par l'article 261 D 4° du Code Général des Impôts et de l'Instruction 3 A-2-03 n°79 du 30 Avril 2003 reste du seul ressort du client sans engager la responsabilité de notre cabinet.

Nous vous rappelons les dispositions de l'article 164 D du Code Général des Impôts :

« Les personnes physiques exerçant des activités en France ou y possédant des biens, sans y avoir leur domicile fiscal, ainsi que les personnes mentionnées au 2 de l'article 4 B, peuvent être invitées, par le service des impôts, à désigner dans un délai de quatre-vingt-dix jours à compter de la réception de cette demande, un représentant en France autorisé à recevoir les communications relatives à l'assiette, au recouvrement et au contentieux de l'impôt. ».

Dans cette hypothèse, vous devez désigner un représentant fiscal en France ; cette lettre de mission n'a pas pour objet d'encadrer la mission de représentation fiscale.

Nous vous demandons de bien vouloir nous retourner un exemplaire de la présente revêtue de votre signature.

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

Fait en deux exemplaires,

A

Le

Le Client

Signature avec mention « lu et approuvé »

Cabinet ROYET

