

DOSSIER DE RESERVATION

EHPAD Résidence d'Automne

Documents à joindre :

- Contrat de réservation : X 3
- Bail commercial (projet) : X 3
- Liste du mobilier : X 3
- Descriptif : X 3
- Etat des risques : X 3
- Plan du lot : X 3
- Annexe fiscale ou un courrier du client indiquant qu'il ne désire pas mandater le cabinet comptable proposé.
- Chèque de réservation : 5 % du prix du vente à l'ordre de Maître PAILLARD - (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)

**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 :

1) Réservant

La société dénommée "**RESIDENCE D'AUTOMNE**",
Société en nom collectif au capital de CENT CINQUANTE MILLE EUROS
(150.000,00 €), dont le siège social est à PARIS 1er arr. (75001), 20 avenue de l'Opéra.
Identifiée sous le numéro SIREN 427 120 175, et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de PARIS CEDEX 04 sous le numéro 427 120 175.
Représentée par Monsieur Hervé HARDY, Gérant de ladite société, domicilié
professionnellement à PARIS (75001), 20 avenue de l'Opéra.

**Ladite société ci-après désignée "LE RESERVANT"
D'UNE PART**

2) Réservataire

Le réservataire est :

Nom :

Prénom(s) :

Profession :

Domicile :

Nationalité :

Lieu et date de naissance :

Téléphone (fixe et/ou portable) :

Mail :

Célibataire, époux(se), veuf(ve), divorcé(e), pacsé(e) [Rayer les mentions inutiles]

Conjoint

Nom (de naissance) :

Prénom(s) :

Profession :

Domicile :

Nationalité :

Lieu et date de naissance :

Téléphone (fixe et/ou portable) :

Mail :

Lieu et date de mariage :

Régime matrimonial :

Si contrat de mariage :

- Date du contrat

- Nom du notaire ayant reçu le contrat :

**Désigné(s) ci-après "LE RESERVATAIRE"
D'AUTRE PART**

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

CONTRAT DE RESERVATION

Préalablement au contrat de réservation objet des présentes, le RESERVANT fait l'exposé suivant :

EXPOSE DU RESERVANT

1°) PROJET DE CONSTRUCTION

Le RESERVANT réalise en qualité de Maître d'Ouvrage un programme de restructuration et d'extension d'une résidence médicalisée pour personnes âgées dénommée "RESIDENCE D'AUTOMNE" située à CHAMPS SUR YONNE (89290), 11 avenue du Docteur Schweitzer,

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AB	227	Avenue de la Gare	51 ca
	AB	369	11 avenue du Docteur Schweitzer	23 a 44 ca
	AB	330	1 place de la Gare	13 a 31 ca
Contenance totale				37 a 26 ca

Etant précisé que la résidence figure au cadastre section AB numéros 227 et 369 et que la parcelle cadastrée section AB numéro 330, située de l'autre côté de l'avenue du Docteur Schweitzer, est destinée à assurer les besoins en stationnement de ladite résidence.

L'ensemble immobilier, destiné à accueillir 50 résidents, comprendra après travaux :

- deux bâtiments communiquant entre eux : le premier bâtiment (à restructurer) édifié sur sous sol et comprenant un rez de chaussée, deux étages supérieurs et combles au dessus, le second bâtiment (à édifier) et constitué d'un rez-de-chaussée, deux étages supérieurs et combles au dessus.

- stationnements extérieurs (sur la parcelle AB 330) et une place accessible aux personnes à mobilité réduite près de l'accès principal de la résidence,

- cheminements et espaces verts.

En vue de la réalisation de ce programme, le RESERVANT s'est vu délivrer par la Mairie de CHAMPS SUR YONNE, savoir :

- un permis de construire en date du 6 novembre 2009 sous le numéro PC 089 077 09 U0003 aujourd'hui définitif,

- un permis de construire modificatif en date du 4 août 2010 sous le numéro PC 089 077 09 U0003-01 aujourd'hui définitif.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouveront les biens et droits immobiliers,

objet du présent contrat, sera soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

L'ensemble immobilier est destiné à être exploité en résidence médicalisée pour personnes âgées.

Les chambres de cette résidence seront destinées à être vendues dans leur état futur d'achèvement conformément au Titre VI du livre II du Code de la construction et de l'habitation, avec l'engagement formel de l'acquéreur de louer pendant une période minimum de neuf (9) ans.

QUALITE DE LA CONSTRUCTION ET DES EQUIPEMENTS

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans une note technique qui est *annexée à chacun des exemplaires des présentes*, après visa par les parties.

Cette note indique la nature et la qualité, tant des matériaux utilisés que des éléments d'équipement des locaux objets de la présente convention.

Elle comporte également l'indication des équipements collectifs de l'immeuble.

La qualité et la nature des matériaux et des éléments d'équipement propres auxdits locaux et des équipements collectifs, sont résumés dans une note qui est *annexée aux présentes*, après visa par les parties.

Le plan du local, portant l'indication de sa surface totale et de la surface de ses pièces principales et de ses pièces de service et des dégagements, est *annexé aux présentes*, après visa par les parties.

2°) DELAI DE LIVRAISON

Le délai prévisionnel de livraison de l'immeuble est fixé, savoir :

- pour le bâtiment à édifier : troisième trimestre 2012.
- pour le bâtiment à restructurer : deuxième trimestre 2013.

Le RESERVANT mènera les travaux de telle sorte que les locaux 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, dans le délai précisé ci-dessus.

Ce délai sera suspendu s'il survenait un cas de force majeure ou plus généralement pour une cause légitime de suspension du délai de livraison. Il en sera ainsi notamment en cas d'intempérie au sens de la réglementation de travaux sur les chantiers de bâtiment ou, en cas d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux à moins que lesdites injonctions soient fondées sur des fautes imputables au RESERVANT. De même, ce délai sera, le cas échéant, majoré des jours de retard consécutifs à une interruption de travaux ou au redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou encore à la déconfiture d'une entreprise.

Dans tous les cas, cette prorogation de délai sera constatée par une attestation d'un homme de l'art, missionné par le RESERVANT pour le chantier considéré, auquel les parties conviennent de se reporter à cet égard.

PROJET DE VENTE DU RESERVANT

Le RESERVANT édifiera l'immeuble ci-dessus décrit et le commercialisera par fractions, suivant la formule "vente en l'état futur d'achèvement", après avoir fait établir et recevoir un état descriptif de division et un règlement de copropriété, conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965.

Le RESERVANT n'entend toutefois réaliser cet immeuble qu'autant que son projet

de construction aura rencontré un accueil favorable auprès de personnes désireuses d'acquérir un ou plusieurs locaux.

Dans cette perspective, il a informé la clientèle de son projet et lui a fait connaître qu'il est disposé à s'engager à réserver à toute personne intéressée la faculté de se porter réservataire des locaux de son choix, si toutefois il ne renonce pas à son projet de construction et de commercialisation.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU :

RESERVATION

Le RESERVANT confère au RESERVATAIRE la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, si le RESERVANT réalise son projet, les locaux ci-après désignés, qui sont localisés sur le plan prévisionnel *annexé aux présentes*.

DESIGNATION

Dans l'immeuble à édifier et à restructurer sur le terrain sis à CHAMPS SUR YONNE (89290), 11 avenue du Docteur Schweitzer, décrit ci-dessus en l'exposé du RESERVANT et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AB	227	Avenue de la Gare	51 ca
	AB	369	11 avenue du Docteur Schweitzer	23 a 44 ca
	AB	330	1 place de la Gare	13 a 31 ca
Contenance totale				37 a 26 ca

1°)

Numéro de chambre	Bâtiment (à édifier ou à restructurer)	Etage	Superficie

Ainsi que la quote-part des parties communes.

2°) Le mobilier selon le descriptif *annexé aux présentes*.

GARANTIE

Le RESERVANT fournira au RESERVATAIRE la garantie prévue par l'article L.261-11d du Code de la construction et de l'habitation, sous la forme d'une garantie extrinsèque.

PRIX PREVU

La vente sera offerte au réservataire au prix dès maintenant fixé par le réservant, ferme et définitif, de, savoir :

- le prix immobilier deeuros (.....€), taxe sur la valeur ajoutée, au taux actuellement en vigueur, comprise.

- le prix du mobilier deeuros (.....€), taxe sur la valeur ajoutée, au taux actuellement en vigueur, comprise.

Soit un montant total deeuros (.....€), taxe sur la valeur ajoutée, au taux actuellement en vigueur, comprise.

Si la vente est demandée par le RESERVATAIRE, elle sera conclue au prix ci-dessus indiqué.

PRIX DEFINITIF

Les fractions du prix de vente non payables comptant ne seront pas révisables.

REGLEMENT DU PRIX

1°) Le prix de l'immobilier sera payable selon l'échéancier qui suit :

- Concernant le bâtiment à édifier :

- à la signature de l'acte authentique de vente : (stade fondations en cours)	25%
- à l'achèvement des fondations :	10%
- à la mise hors d'eau :	35%
- à la mise hors d'air :	10%
- à la réalisation des cloisonnements :	10%
- à l'achèvement de la construction :	5%
- à la livraison :	5%

- Concernant le bâtiment à restructurer :

- à la signature de l'acte authentique de vente : (stade : démolitions intérieures)	30%
- à la réalisation des menuiseries intérieures :	35%
- à la réalisation des cloisonnements :	5%
- à l'achèvement de la construction :	25%
- à la livraison :	5%

Etant précisé que les échéanciers qui précèdent sont établis conformément à l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

2°) Le prix de vente du mobilier sera payable en totalité par le RESERVATAIRE au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

ACCEPTATION PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare, par les présentes, accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est conférée par le RESERVANT de se porter acquéreur, le moment venu, et si le RESERVANT réalise son projet de commercialisation, par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessus définis et décrits, au prix ci-dessus fixé.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation qui sont ci-après reproduits.

au moyen d'un prêt dont les caractéristiques suivent :

- montant :
- durée :
- taux maximum annuel (hors assurances) :
- établissement sollicité :

MODALITES DE MISE EN OEUVRE DU DROIT DE PREFERENCE DU RESERVATAIRE

Délai dans lequel l'offre d'achat devra être effectuée - En raison des conditions préalables à la réalisation de la vente, le RESERVANT déclare qu'il formulera son offre dans un délai ne devant pas excéder douze mois à compter de la signature des présentes.

Offre d'achat et communication à faire au réservataire - Lorsque, après dépôt et publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, confection définitive du devis descriptif et des plans d'exécution et au plus tard dans le délai ci-dessus fixé, le RESERVANT sera en mesure de réaliser la vente, il en informera le RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant les documents suivants :

- Le projet d'acte de vente.
- Une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété de l'immeuble.
- Une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente, savoir :
 - a. Le plan des locaux présentement réservés,
 - b. La notice descriptive établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968.

Invitation à réaliser la vente - Délai de réalisation de la vente - Par la même lettre, le RESERVANT invitera le RESERVATAIRE à acquérir, s'il lui plaît, les biens et droits immobiliers réservés au plus tard avant l'expiration d'un délai d'un mois, à compter de l'émission de ladite lettre.

L'Office Notarial chargé de la régularisation des actes de vente sera celui de Maître Sylvie PAILLARD, Notaire à RENNES (35000), 1 place Honoré Commeurec.

CONSTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du RESERVATAIRE, celui-ci verse à un compte ouvert à son nom en l'Etude de Maître Sylvie PAILLARD, notaire ci-avant nommée, un dépôt d'une somme euros (.....€), qui représente cinq pour cent (5%) du prix de l'immeuble ci-dessus fixé.

SORT DU DEPOT DE GARANTIE

1. En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité du dépôt de garantie cessera et son montant sera adressé par le dépositaire au Notaire chargé de recevoir l'acte de vente sur sa demande et pour servir au paiement du prix.

2. Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le dépositaire au réservataire, sur la demande de celui-ci, sous réserve que le RESERVANT ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai ci-dessus.

3. Il en sera de même si le RESERVANT ayant fait connaître au RESERVATAIRE, avant l'expiration du délai ci-dessus, qu'il renonce à poursuivre son opération, le RESERVATAIRE en justifie auprès du dépositaire.

4. Au cas où, la vente ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées aux "b", "c", "d" et "e" de l'article R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessous reproduits, qui ouvre droit au remboursement du dépôt de garantie, il devra notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement au RESERVANT et au dépositaire, au plus tard dans le délai de quinzaine après l'expiration du délai d'un mois à compter de l'offre de vente. Le RESERVANT devra, dans un délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au RESERVATAIRE et au dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du RESERVATAIRE au remboursement. S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation, le dépositaire devra rembourser le dépôt au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du réservataire. En cas de contestation par le réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

5. Au cas où, la vente ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au RESERVANT sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre et si, dans le délai de quarante-cinq jours à compter de l'envoi de cette offre, le dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du RESERVATAIRE faite conformément aux prévisions du paragraphe "4." ci-dessus.

REPRODUCTIONS LEGALES

Conformément aux énonciations de l'article R.261-27 du Code de la construction et de l'habitation, sont ici reproduites les dispositions des articles R.261-28 à 261-31 du même code.

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 ce délai excède deux ans."

Article R.261-29 : "Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire."

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

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

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 du contrat ;

d) Si l'un de éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être

réalisé :

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

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le RESERVANT déclare que la commune de CHAMPS SUR YONNE

- n'est pas située dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques,

- est située dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 février 1998, pour l'aléa suivant : inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement ; au regard de la carte des zonages, l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers, objet des présentes, se situe en zone blanche, en bordure de la zone bleue correspondant à l'aléa d'intensité moyenne "Zone inondable".

- est située en zone 0 pour la prise en compte de la sismicité (risque négligeable mais non nul).

Un état des risques naturels et technologiques *demeurera annexé aux présentes.*

Le RESERVATAIRE déclare avoir parfaite connaissance des informations qui y sont contenues et déclare vouloir en faire son affaire personnelle, et renonce à exercer de ce chef, tout recours contre le RESERVANT.

Sinistre

Enfin, le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

CONDITIONS SPECIFIQUES A LA RESIDENCE

Le présent contrat de réservation porte sur des biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier à usage de résidence médicalisée pour personnes âgées. En conséquence, le RESERVATAIRE s'oblige à donner à bail commercial, concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente, les locaux présentement réservés par lui à la société "RESIDENCE D'AUTOMNE" selon le bail *annexé aux présentes.*

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

Le programme bénéficie du dispositif de défiscalisation CENSI BOUVARD.

"Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

A cet effet, il est prévu que la mise en location doit intervenir dans les 12 mois suivant la livraison et pour une durée minimum de 9 ans." (Loi N°2010-737 du 1^{er} juillet 2010).

FRAIS

Le RESERVATAIRE supportera tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de réalisation et de ses suites, en ce compris les frais afférents aux dépôts des pièces du programme et à l'établissement de l'état descriptif de division – règlement de copropriété (frais de géomètre, frais d'acte authentique).

Etant ici précisé que les frais afférents à l'acte de vente sont évalués à€ et les frais relatifs à l'acte de prêt éventuel à€.

OBLIGATIONS LEGALES

Faculté de rétractation

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation et afin de permettre au RESERVATAIRE de disposer de son droit de rétractation de 7 jours, un exemplaire du présent contrat de réservation lui sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le contrat ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant le présent contrat au RESERVATAIRE adressé sous pli recommandé avec demande d'avis de réception par le notaire du programme.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges et demeures respectifs.

Fait à

Le

En deux (2) exemplaires

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

Monsieur et Madame

Demeurant à

Monsieur né à le

Madame née à le

Mariés sous le régime de

Préalable à leur union célébrée à la Mairie de le

Ci-après « le Bailleur ».

La société « » Société « » au capital de « » EUR, ayant son siège social à « » (), « » immatriculée au registre du commerce et des sociétés de « » sous le numéro « », représentée par M. « » dûment habilité

Ci-après dénommés « le Bailleur » d'une part

ET

La société **RESIDENCE D'AUTOMNE** Société en Nom Collectif au capital de 150 000 EUR, ayant son siège social à PARIS (75001), 20 Avenue de l'Opéra immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 427 120 175 , représentée par Monsieur Frédéric HOEPFFNER dûment habilité, ou tout cessionnaire de son fonds

Ci-après dénommée « le Preneur » d'autre part

ET

La société **RESIDALYA** Société par actions simplifiée au capital de 13 000 000 EUR, ayant son siège social à PARIS (75001), 20 Avenue de l'Opéra immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 480 081 769 , représentée par Monsieur Hervé HARDY ayant tout pouvoir à cet effet

Ci-après dénommée « le Garant » de troisième part

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

EXPOSE

La SNC RESIDENCE d'AUTOMNE a pour activité principale l'exploitation commerciale d'Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.P.H.P.A.D). et exploite sur la Commune de CHAMPS sur YONNE (YONNE) 11 avenue du Docteur SCHWEITZER un ensemble immobilier à usage de résidence d'hébergement de personnes âgées dépendantes (HEPAD) d'une capacité de 50 lits développée sur une surface HON de 2128,17 m2 dont elle est propriétaire.

La SNC RESIDENCE d'AUTOMNE, en qualité de propriétaire envisage de réaliser des travaux d'extension et restructuration dudit ensemble immobilier pour le porter à 3 080,85 m2 HON.(ci après le Projet) et sera à ce titre Maître d'ouvrage des travaux (ci après les Travaux)

C'est en cette qualité, qu'elle a obtenu un permis de construire par arrêté de Monsieur le Maire de CHAMPS sur Yonne en date du 06 Novembre 2009 et un permis de construire modificatif en date du 04 aout 2010.

Enfin la SNC RESIDENCE D' AUTOMNE souhaitant céder les logements de l'ensemble immobilier en cours d'extension et restructuration lot par lot auprès d' investisseurs , placera l'ensemble immobilier sous le régime de la copropriété et procédera à la vente des lots aux futur acquéreurs .

L'ensemble desdits lots constituera un tout indivisible sans lequel le Preneur ou son cessionnaire n'aurait accepté le présent bail .

Par ailleurs, il est d'ores et déjà prévu que tous les lots vendus une fois achevés seront exploités par une filiale de RESIDALYA cessionnaire du fonds de commerce du Preneur ,

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU LE PRESENT BAIL

Article 1. Objet

Le Bailleur donne à bail commercial à la société RESIDENCE D AUTOMNE qui l'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, et celles des textes ultérieurs par lesquels il a été modifié et complété, les biens et droits immobiliers à édifier avec tous droits y attachés ci après définis

Article 2. Désignation des locaux loués

Le présent bail porte sur les biens et droits immobiliers et sur les biens mobiliers d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (**E.P.H.P.A.D**) ci après désignés :

Dans un ensemble immobilier situé commune de **CHAMPS sur YONNE (89290)** 11 avenue du Docteur Schweitzer cadastré section ABn° 227, 330 et 369 comprenant à l'achèvement deux bâtiments, comportant au total 50 unités d'hébergements,

Dans le bâtiment 2.

Une chambre n°située au étage dudit bâtiment d'une superficie dem2 et lestantièmes des parties communes y attachées

Le tout constituant le lot n° de la copropriété

La location porte tant sur les éléments immobiliers privatifs, que la quote-part des parties communes attachées audits lots, ainsi que sur les meubles privatifs et éléments d'équipements communs tels que lesdits biens existent, s'entendent, se poursuivent et se comportent avec leurs aisances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception, ni réserve, notamment tous immeubles par destination .

Il est précisé que les locaux qui sont actuellement en cours de construction, sont loués équipés et meublés le tout conformément à la liste ci après annexée (ANNEXE 2)

Article 3. Prise d'effet et durée du bail

le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 11 années et 11 Mois entières et consécutives qui courra à compter de d'un mois après la livraison et au plus tard le 30 septembre 2012 ou à compter de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition si celle-ci est postérieure à la livraison, sauf cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison. (au sens de l'art. R 261-1 du Code de la Construction et de l'habitation).

A la livraison, un état des lieux sera établi entre le Bailleur ou son représentant dûment habilité, le Preneur ne pourra refuser de prendre possession des lieux que si lesdits locaux ne sont achevés, selon les prescriptions du code de la construction et de l'habitation, et ne sont donc normalement pas exploitables pour son activité, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. Chaque partie pourra formuler les réserves qu'ils estimeront devoir soulever

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé par acte extrajudiciaire au moins 12 mois avant l'échéance du bail. Etant précisé que la faculté pour le Bailleur de donner congé au Preneur emporte bénéfice au profit de celui-ci d'une indemnité d'éviction (visée à l'article L.145-14 du code de commerce) égale à la valeur du fonds de commerce.

De convention expresse entre les parties, le Preneur renonce expressément à la faculté de résiliation triennale pour les neuf premières années du bail initial. Il bénéficiera de la faculté de résiliation triennale pour tout bail renouvelé.

Article 4. Destination des lieux

Il est précisé que le Preneur entend exercer dans le local faisant l'objet du bail une activité d'exploitation d'un Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (**E.P.H.P.A.D**)

Cette activité d'exploitation est soumise à la TVA, conformément aux dispositions des articles 261 D-4 du Code Général des Impôts ainsi qu'aux prescriptions apportées par les différentes instructions administratives.

Article 5. Charges et conditions

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

1 - A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que 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.

Il supportera les réparations de toute nature, en ce compris les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil mais uniquement pour toute la durée du bail initial. Ainsi pour tout bail renouvelé les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil seront à la charge du Bailleur

Il supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués.

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

2 - A se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

3 - A entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du bail, et à les rendre à sa sortie en état d'usure normale et en bon état de réparations locatives. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

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

Il fera son affaire personnelle pour le compte du Bailleur de la mise en place et assurera à ses frais exclusifs, l'entretien du mobilier garnissant les locaux, avant vétusté.

Pendant toute la durée du bail initial il assumera également à ses frais exclusifs le remplacement du mobilier objets des présentes, si ce remplacement s'avérait nécessaire pour quelque cause que ce soit, lesdits mobiliers étant cependant acquis au Bailleur. Pour tout bail renouvelé les frais de remplacement du mobilier en cas de vétusté seront alors à la charge du Bailleur.

Il prendra en charge le coût du mobilier et des équipements des parties communes qui resteront sa propriété.

Tous les embellissements et aménagements seront acquis au Bailleur, sans qu'aucune indemnité ne puisse être demandée.

4 - A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, et portant sur les équipements spécifiques liés à celle-ci, qu'ils soient sa propriété ou la propriété du Bailleur.

Mises aux normes : Le Bailleur ne supportera quand à lui, et à ses frais exclusifs :

Que les travaux de mise en conformité portant sur le bâtiment et nécessaires à l'exercice de l'activité du Preneur

ainsi que les travaux portant sur tous les éléments d'équipements ayant le caractère d'aménagement lourd et non spécifiques à l'activité exercée par le Preneur (climatisation, extincteurs automatiques (sprinklers) ...)

5 - A ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, aucune démolition, ni aucun changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au Bailleur, sans indemnité, de tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par lui, même avec l'autorisation du Bailleur.

6 - A acquitter pendant toute la durée du bail initial l'ensemble des charges de copropriété (assurance de l'immeuble, honoraires du syndic ...) qu'elles soient qualifiées de récupérables ou non par toute réglementation qui ne serait pas d'ordre public. A compter du premier renouvellement il ne supportera alors que les charges locatives usuelles de la copropriété dites « récupérables » définies en annexe au décret N° 87-713 du 26 août 1987 (ou toutes réglementations qui l'aurait remplacée), ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe professionnelle et, plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc...étant précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du PRENEUR, restera à la charge du Bailleur ;

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

8 - A contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, pendant toute la durée du bail, une ou plusieurs polices garantissant notamment les risques d'incendie, d'explosions, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira, également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur bénéficiera seul des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées par les compagnies d'assurance. A charge pour lui de les affecter aux réparations et travaux indemnisés.

9 - Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais de la société preneuse et entretenue en parfait état.

De son côté le Bailleur:

- 1 - Autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-dessus.
- 2 - Le Bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire. En outre il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, intempéries quelconques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, émeute, mouvements populaires, actes de terrorisme, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra ces assurances pendant toute la durée du bail. La police devra garantir le Bailleur, pendant 2 ans contre la perte des loyers suite à un sinistre. Le Bailleur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours envers le Preneur et ses assureurs. Cette assurance sera prise globalement par la copropriété et sera remboursable annuellement par le Preneur, pour toute la durée du bail initial. Pour tout bail renouvelé elle sera à la charge du Bailleur.
- 3 - Autorise, par ailleurs, le Preneur à sous-louer tout ou partie du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci avant. Le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L.145-31 du Code du Commerce et en conséquence dispense le Preneur à l'appeler à concourir à tous actes de sous-location consentis à ce titre.
- 4 - Décline toute responsabilité relative aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols qui pourraient être commis chez le Preneur, sauf si ces faits sont imputables aux manquements du Bailleur.
- 5 - S'engage à meubler le ou les logements du présent bail conformément à leur destination par l'acquisition du kit de matériel et mobilier auprès de l'exploitant.
- 6 - Pendant la durée du bail initial, il ne supportera aucune charge autre que les impôts et taxes des propriétaires loueurs (notamment taxe foncière hors ordures ménagères) applicable aux locaux ou les travaux de mise aux normes visées au 4 des obligations du Preneur. Pendant la durée des garanties biennales et décennales, le Bailleur subroge formellement le Preneur dans ses droits et obligations relativement à la mis en jeu, de toutes les garanties de vente et de construction et à mettre en jeu l'assurance « Dommages Ouvrages». Les indemnités versées sont encaissées par le Preneur qui aura à charge de faire exécuter les travaux. A compter du premier renouvellement du bail, le Bailleur conservera à sa charge l'assurance des murs, les honoraires du syndic, les impôts et taxes des propriétaires loueurs, ainsi que les charges de copropriété usuelles, non récupérables, et les travaux définis par l'article 606 du Code Civil, en particulier les travaux de ravalement et entretien des façades, la réparation ou le remplacement des équipements techniques des parties communes qui sont sa propriété (et donc autres que les équipements spécifiques à l'activité du Preneur), le remplacement des organes de production d'eau chaude, la réfection de l'étanchéité des toitures et de manière générale le maintien en conformité de toute nature du bien selon ce qui est dit au 4 des obligations du Preneur. Les dits travaux seront décidés en accord avec le Preneur, s'ils concernent les parties privatives et par l'assemblée des copropriétaires s'ils concernent les parties communes. Tout travaux devra être effectué sans nuisance pour l'activité du Preneur et le planning de travaux devra être élaboré en accord avec le Preneur pour tenir compte de son activité spécifique.
- 7 - S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire ou pas à celui du Preneur.
- 8 - Autorise le Preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité.
- 9 - 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 une quelconque décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.
- 10 - Donne son accord pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

Article 6. Lois et usages

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et écrit du Bailleur. Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

Article 7. Loyer et indexation

Le bail est consenti et accepté moyennement un loyer annuel Hors taxe hors charge et hors indexation de

Il est expressément convenu entre les PARTIES que le Loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail comme suit :

pour 25% du loyer en fonction de la variation de l'indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE

pour 75% en fonction de l'évolution du « prix de journée » de l'activité du PRENEUR.

L'indice de base IRL retenu sera le dernier publié à la date de prise d'effet du bail et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année où la présente clause d'indexation sera appelée à jouer

A chaque période triennale, le même rapport sera ensuite effectué entre l'indice de comparaison retenu pour la précédente indexation et l'indice du même trimestre l'année où la clause d'indexation sera appelée à jouer

Par ailleurs, l'augmentation du loyer résultant du jeu de l'indexation ci-dessus définie sera limitée, de convention expresse entre les parties, à une augmentation de 2 % par année civile.

Article 8. Taxe sur la valeur ajoutée.

Le bail sera assujéti de plein droit à la TVA en application de l'article 261 D 4° du C.G.I. En cas de modification du taux de la TVA, actuellement à 5,5%, les loyers exprimés TVA incluse, seraient modifiés en conséquence.

Les acquéreurs, conformément aux dispositions du Code Général des Impôts, déclareront, aux termes de leurs actes de subrogation, expressément opter pour l'assujétissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

En cas de variation de la TVA pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

Article 9. Règlement des loyers

Le loyer sera payable au domicile du Bailleur, à terme échu, par trimestre civil le 1er du mois suivant.

Le premier loyer sera calculé au « prorata temporis » du nombre de jours entre la date d'entrée en vigueur du bail et le dernier jour du trimestre en cours, sans franchise de loyers.

Le BAILLEUR s'engage à quittance chaque paiement de la partie en numéraire du loyer T.T.C. qui sera établie pour son compte par le PRENEUR.

Article 10. Revente

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du bail, le Bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat et en informer le Preneur avec un préavis de trois mois.

PACTE DE PREFERENCE.

Bénéficiaire

Le BAILLEUR confère à :

La société RESIDALYA SAS au capital de 13.000.000 d'euros, dont le siège social est à PARIS (75001) 20 Avenue de l'opéra, RCS PARIS 480.081.769 (ci-après dénommée « LE BENEFICIAIRE DU PACTE DE PREFERENCE »)

Société GARANTE aux termes du bail commercial visé en l'exposé qui précède,

Et au profit de toutes personnes physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer, d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet des présentes par le BAILLEUR ou ses ayants-droit, ou ayants causes,

Conditions

Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu.

Si une vente amiable doit intervenir, le « LE BENEFICIAIRE DU PACTE DE PREFERENCE » aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels LE BAILLEUR aura traité, et qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée en son siège social, en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

La lettre recommandée devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de soixante jours à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'adresse indiquée dans la notification, au cédant son refus d'acquiescer ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Adjudications

Si une adjudication intervient, le « LE BENEFICIAIRE DU PACTE DE PREFERENCE » aura un droit de préférence pour se porter

adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, le « LE BENEFICIAIRE DU PACTE DE PREFERENCE » devra être informé de l'adjudication par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours avant la date fixée pour celle-ci. A cette lettre recommandée qui devra réitérer les modalités de l'exercice du pacte de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges.

Le droit de préférence restera librement transmissible aux ayants-droit ou ayant causes du « LE BENEFICIAIRE DU PACTE DE PREFERENCE ».

En cas de prédécès, ou de liquidation, du BAILLEUR, la présente obligation sera transmise à ses ayants-droit ou ayants causes.

Ce pacte est consenti pour une durée de trente ans, s'éteignant le

Intervention et acceptation du bénéficiaire.

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Agissant au nom et pour le compte de la société RESIDALYA SAS au capital de 13.000.000 d'euros, dont le siège social est à PARIS (75001) 20 Avenue de l'opéra, RCS PARIS 480.081.769

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés

Lequel es-qualités déclare expressément accepter le pacte de préférence résultant des présentes.

Article 11. Clause résolutoire

1°) Comme condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur ou toute autre personne indiquée par celui-ci de le représenter aux assemblées de copropriétaires.

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

Le Preneur devra rendre compte de l'exécution de son mandat au Bailleur, ce dernier ne pourra révoquer le mandat qu'en cas de faute grave du Preneur dans l'exercice de sa mission. .

Toutefois, il est convenu que le Bailleur ne donnera pas mandat au Preneur de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le Bailleur, tels qu'il est dit à l'article 5, alinéa 2, ci-dessus.

2°) Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution, par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, le Bailleur (ou l'ensemble des Bailleurs à l'unanimité du fait de l'indivisibilité du bail) aura la faculté de résilier le bail. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée de un mois.

Article 12. Frais

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

Article 13. Compensation

Les parties conviennent expressément que toute compensation sera possible dès lors que les parties détiendront entre elles des créances liquides et exigibles, et ce quelque soit leur origine.

Article 14. Cession, Apport, Prêt, Gérance ou Substitution

Les parties conviennent expressément que le Preneur pourra opérer, sans formalité aucune, tout transfert à quelque titre que ce soit (cession, apport, prêt, location gérance, donation etc ..) ou substitution du présent bail.

Néanmoins, le Preneur restera pleinement garant et répondra solidairement et indivisiblement de tous cessionnaires dès lors que le Bailleur n'aurait pas agréé le transfert ou la substitution ; cette garantie ne sera donnée que pour la durée restant à courir jusqu'à la fin du bail en cours, en aucun cas au delà et donc sur les baux renouvelés.

Cet agrément ne pourra se faire qu'au regard de la situation financière du cessionnaire ou de la personne qui s'est substituée et de l'engagement dudit cessionnaire ou la personne qui s'est substituée de continuer le bail dans des conditions en tous points similaires à celles figurant au présent bail.

En raison de la cession de fonds de commerce d'ores et déjà envisagée de la SNC RESIDENCE D'AUTOMNE à une filiale de

RESIDALYA, le Bailleur accepte d'ores et déjà la cession du fonds de commerce au profit de toute filiale de RESIDALYA et agréée d'ores et déjà le cessionnaire en qualité de Preneur à bail. En raison dudit agrément, le Bailleur renonce à toute solidarité entre la SNC RESIDENCE D AUTOMNE et son cessionnaire.

Article 15. Cautionnement

Le Garant, par son représentant es qualités déclare se porter caution, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, des engagements du Preneur résultant des présentes mais uniquement pour toute la durée du bail initial.

Article 16. Informations sur les Risques Naturels et Technologiques .

Demeure ci-joint l'état obligatoire au titre des risques naturels et technologiques.

Le Bailleur déclare que le BIEN objet des présentes :

- n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes, sauf l'effet éventuel des arrêtés de catastrophes naturels visé à l'état des risques naturels et technologiques ci-joint,
- n'a subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

Article 17 . Contestation Litiges – Election de Domicile – Loi applicable

Chaque partie s'oblige tant pour elle-même que pour toute société de son groupe ou toute filiale créée le cas échéant pour les besoins de chaque opération.

Chacune des parties déclare qu'elle a pleine capacité à s'obliger aux présentes et que les mandats sociaux des représentants sus-nommés de chaque société n'ont pas été révoqués.

Tout document écrit afférent à la conclusion, l'exécution ou la rupture du présent contrat devra être rédigé en langue française que les parties élisent pour seule et unique langue contractuelle. Ce contrat a été préparé et négocié en français. Dans l'hypothèse d'une quelconque traduction de tout ou partie de ce contrat dans une autre langue, cette nouvelle version devra être construite et interprétée sur la base de la version française initiale. En cas de litige, seule la version française prévaudra.

Le présent bail dans son intégralité est soumis à la loi FRANCAISE.

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les parties font respectivement élection de domicile en leur siège social.

En cas de survenance d'un litige quelconque relatif à la conclusion, à l'exécution, à l'interprétation, ou à la rupture des présentes, les parties conviennent, préalablement à la saisine d'une quelconque juridiction, y compris arbitrale, de se rapprocher afin de négocier de bonne foi une issue au contentieux les opposant. En cas d'échec dûment constaté par les deux parties ou en cas d'absence d'accord trois mois après la date du début de la négociation, la partie la plus diligente saisira la juridiction déterminée à l'alinéa suivant.

Toute contestation relative à l'exécution des présentes sera de la compétence exclusive des tribunaux du siège du Preneur.

Fait en quatre exemplaires dont un pour l'enregistrement

LE BAILLEUR

A

Le

LE PRENEUR

A.....

Le.....

LE GARANT

A

Le

LISTE DU MATERIEL DES CHAMBRES

RESIDENCE D'AUTOMNE

Dans la chambre

- + 1 paire de rideaux avec tringlerie
- + 1 chevet intégré à la tête de lit
- + 1 bridge
- + 1 fauteuil de repos
- + 1 commode bureau
- + 1 lampe de chevet
- + Luminaires complet
- + 1 Décoration
- + 1 Porte manteau/miroir

Pour les meubles, fabrication en mélaminé, les rideaux assortis à l'ensemble, toute la lingerie qualité Hôtelière, accastillage salle de bains en laiton ou chromé, luminaires assortis.

Dans la salle de bains

- + Accastillage complet dans la salle de bain
- + 1 caisson de rangement
- + 1 chaise douche

RESTRUCTURATION ET EXTENSION DE L'EHPAD

« LA RÉSIDENCE D'AUTOMNE »

11, Avenue du Docteur Scheitzer 89290 CHAMPS-SUR-YONNE

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Maître de l'Ouvrage :

SAS RÉSIDENCE D'AUTOMNE
20, avenue de l'Opéra
75001 PARIS

Architecte :

RUSSO architectes

43 rue Claude Bernard - 75005 Paris
Tél. : 01 43 29 33 37 - Fax : 01 43 36 51 39
E-mail : agence@russo-architectes.com

www.russo-architectes.com

PARIS, le 7 décembre 2009.

*Notice descriptive prévue à l'article 18 (alinéa 3) du décret n° 67 1166 du 22 décembre 1967 et fixé par l'arrêté du **10 mai 1968 relatif aux ventes d'immeubles.***

Cette notice est rédigée à titre provisoire seule sera contractuelle la notice annexée aux actes notariés.

1 OBJET

Cette notice décrit les travaux prévus pour la restructuration et l'extension de l'EHPAD "La résidence d'Automne" à Champs-sur-Yonne (89).

Ces travaux de réaménagement concernent :

- la création d'une extension de 24 lits sur 3 niveaux,
- la démolition et la reconstruction des cloisons intérieures, des sols, et des faux plafonds,
- la démolition et la reconstruction des installations électriques et des installations sanitaires pour une remise aux normes,
- la démolition et la reconstruction des installations de chauffage adapté à la nouvelle distribution des locaux et pour une remise aux normes,
- le remplacement des menuiseries intérieures.

2 PRESTATIONS TECHNIQUES ET D'AMENAGEMENT

2.1 GROS OEUVRE - CLOS COUVERT - DEMOLITION

- Maçonnerie en parpaings avec enduit monocouche,
- Dalles en béton,
- Murs de façades en parpaings avec enduit monocouche (doublage polystyrène),
- Terrasse non accessible dalle béton étanchée et isolée,
- Charpente bois et tuiles béton, gouttières et descentes en zinc,
- Menuiseries extérieures en aluminium laqué blanc et en PVC blanc, volets roulants PVC blanc intégrés à la maçonnerie et isolés,

- Création de trémies en plancher pour un ascenseur et de réservations en plancher pour désenfumage,
- Création et agrandissement de baies dans les voiles existants pour la communication des pièces,
- Démolition des vérandas au RDC et R+1
- Reconstruction des vérandas au RDC avec toiture CF 1H,
- Terrasse accessible R+1 en dallettes gravillons lavées sur dalle béton étanchée et isolée,
- Démolition de l'ensemble des prestations de second oeuvre existantes (sols, cloisons, faux-plafonds).

2.2 SECOND OEUVRE

2.2.1 CLOISONS ET REVETEMENTS MURAUX

- Cloison de distribution Placostil 98/48 entre chambres et en distribution des locaux communs ou maçonnerie suivant réglementation phonique et règles incendie,
- Cloison de distribution Placostil 72/48 entre les salles de bain et les chambres
- Revêtement toile de verre peinte dans les pièces de vie, les circulations et les chambres,

- Revêtement PVC type Taradouche Mural de chez Gerflor pour étanchéité et décoration des cloisons des salles de bains individuelles,
- Portes intérieures peintes, sur bâti métallique ou bois de degré CF suivant réglementation,
- Mains courantes dans les circulations avec protection des bas de murs et des angles de murs.

2.2.2 PLAFONDS

- Faux-plafond hydrofuge dans toutes les salles de bains individuelles,
- Faux plafond 600/600 type Dune Sahara de chez Armstrong ou similaire dans les circulations,
- Peinture mate sur l'ensemble des plafonds des chambres,

2.2.3 REVETEMENTS DE SOLS

- Revêtement de sols PVC dans les chambres et circulations de type « Tarkett »,
- Revêtement de sols PVC type Brazilia SD de chez Gerflor pour l'ensemble des salles d'eau individuelles.

2.3 CHAUFFAGE PLOMBERIE

- Chauffage par radiateurs eau chaude dans toutes les pièces de vie et les chambres,
 - Salles d'eau des chambres,
 - WC porcelaine avec mécanisme silencieux et abattant double,
 - Robinetterie mitigeuse normalisée métal chromé à tête,
 - Evacuations en PVC.
- VMC simple flux dans les salles d'eau.

2.4 DESENFUMAGE - SECURITE INCENDIE

- Gains d'amenée d'air frais et de désenfumage suivant étude de coordination incendie et avis de la commission de sécurité,
- Système de sécurité incendie (SSI) avec asservissement des organes de désenfumage sur le système de détection.

2.5 ELECTRICITE - TELEPHONIE - APPEL MALADE - ASCENSEUR

- Ensemble de l'installation conforme à la norme C.15.100.
- Tarif Jaune,
- 1 prise TV et 1 joncteur téléphonique par chambre,
- Appel malade dans toutes les chambres, toutes les salles d'eau avec report sur DECT,
- L'éclairage de sécurité sera assuré par des blocs autonomes balisant les issues dans les circulations communes.
- 1 Ascenseur desservant le sous-sol, le RDC, le R+1 et le R+2.

2.6 ESPACES VERTS

- Réalisation d'un jardin sécurisé Alzheimer avec clôture, haie végétale et portillon.

Fait en 2 exemplaires originaux.

A _____
Le _____
POUR LE RESERVATAIRE
(lu et approuvé)

A _____
Le _____
POUR LE RESERVANT
(lu et approuvé)



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° DCLD-B1-1998-028 du 11 février 1998 mis à jour le 22 mars 2006

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

11 avenue du Docteur Schweitzer
89290 CHAMPS SUR YONNE

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

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

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

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

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe
Avalanche Mouvement de terrain Sécheresse
Séisme Cyclone Volcan
Feux de forêt 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

- carte des zonages
- arrêté préfectoral du 22 mars 2006

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom

rayez la mention inutile

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom

rayez la mention inutile

9. Date

à le 25 mars 2011

QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BATI OU NON BATI

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
 2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III .
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque communes intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

- L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1^{er} juin 2006.

L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

DIRECTION
DEPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT

SERVICE AMÉNAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
ET RISQUES

CELLULE RISQUES

ARRETE N°DDE-SAUER-2006-0053
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels et technologiques majeurs visés par le plan de prévention du
risque de la commune de Champs-sur-Yonne

Le préfet de l'Yonne,
Officier de l'ordre national du mérite,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27,

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

Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-CAB-2006/0070 du 20 février 2006 relatif à la liste des communes où s'applique les dispositions I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement,

Vu le plan de prévention des risques inondation de l'Yonne et coulées de boues en provenance de la vallée de Saint-Bris-le-Vineux de la commune de Champs-sur-Yonne approuvé par arrêté préfectoral n°DCLD-B1-1998-028 du 11 février 1998 ;

Sur proposition de monsieur le secrétaire général de la préfecture :

ARRETE

Article 1

Les éléments nécessaires à la mise en oeuvre des dispositions I et II de l'article L125-5 du code de l'environnement sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de Champs-sur-Yonne sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Article 2

Le dossier d'information liste les risques naturels prévisibles visés par un plan de prévention prescrit, approuvé ou dont certaines mesures ont été rendues opposables ainsi que les risques technologiques visés par un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé et le zonage sismique réglementaire actuel attaché à la commune. Le cas échéant, il indique :

- la délimitation des zones exposées,
- la nature et l'intensité des risques dans chacune des zones exposées,
- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture et mairie concernée.

Le dossier d'informations est accessible sur le site Internet de la préfecture.

Article 3

Ces informations sont mises à jour en application de l'article R.125-25 du code de l'environnement.

Article 4

Une copie du présent arrêté et du dossier d'informations est adressée au Maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.

Article 5

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

Article 6

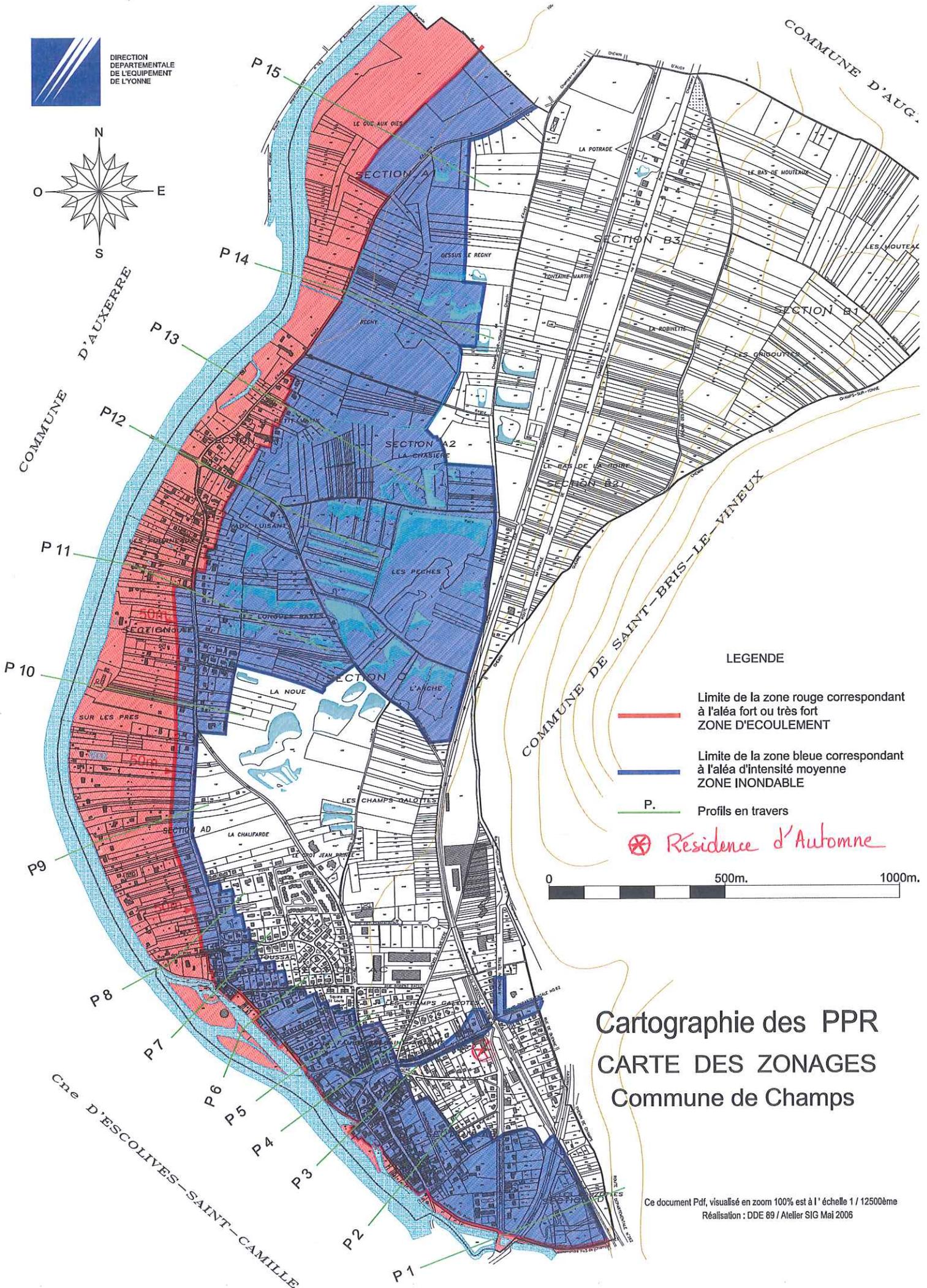
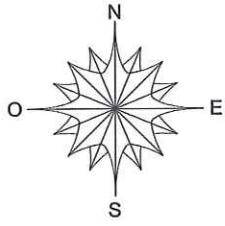
Monsieur le secrétaire général de la préfecture, madame la directrice de cabinet, monsieur le sous-préfet d'arrondissement, monsieur le directeur départemental de l'équipement et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Auxerre, le 22 mars 2006

Jean-François TALLEC



DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT
DE L'YONNE



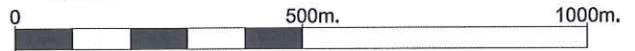
LEGENDE

— Limite de la zone rouge correspondant à l'aléa fort ou très fort ZONE D'ÉCOULEMENT

— Limite de la zone bleue correspondant à l'aléa d'intensité moyenne ZONE INONDABLE

P. Profils en travers

Résidence d'Automne



Cartographie des PPR
CARTE DES ZONAGES
Commune de Champs

KIT FISCAL (RECUPERATION TVA)

Le kit fiscal dédié aux investisseurs LMNP

- ▶ **Une récupération de la TVA**
- L'investisseur optimise sa trésorerie
- ▶ **L'établissement des déclarations fiscales BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux)**
- L'investisseur se décharge des formalités comptables et déclaratives relatives au statut LMNP.
- ▶ **Des frais comptables intégralement remboursés à l'investisseur**
- L'investisseur, en optant pour un Centre de Gestion Agréé, sera remboursé intégralement de ses frais comptables sous forme de réduction ou crédit d'impôt*.

La gestion fiscale au service des investisseurs



*plafonné à 915€.

Le principe

Dans le cadre d'un investissement en résidence de service, l'investisseur a l'obligation de se soumettre à l'ensemble des formalités déclaratives et comptables spécifiques au statut LMNP, notamment pour la récupération de la TVA.

Pour plus d'informations sur cette offre,
nous vous invitons à vous rapprocher de votre Conseiller en Gestion de Patrimoine.
Dans le cadre d'un investissement en résidence de services, il vous accompagnera dans
le choix d'une gestion fiscale personnalisée et adaptée à vos objectifs et à votre situation.



Vous trouverez ci-joint le kit fiscal du groupe IMMOKIP.

Si vous optez pour les services de notre groupe, nous vous demandons de bien vouloir remplir les documents suivants.

PRÉSENTATION

- ▶ MODE D'EMPLOI POUR COMPLÉTER LE KIT
- ▶ KIT FISCAL - Loueur en Meublé Non Professionnel
- ▶ MANDANT DE GESTION FISCALE
- ▶ OPTIONS FISCALES BIC ET TVA
- ▶ CGV IMMOKIP
- ▶ DOCUMENTS À NOUS RETOURNER

ATTENTION

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

MODE D'EMPLOI DE SIGNATURE DU KIT FISCAL IMMOKIP

▶ PAGE KIT FISCAL LMNP :

Dater et Signer en haut de la colonne à droite.

▶ PAGE MANDAT DE GESTION FISCALE :

Si vous êtes Résident fiscal français, remplir le Mandat de gestion fiscale (Résidents français)

Si vous êtes Non Résident fiscal français, remplir le Mandat de gestion fiscale (Non Résidents exclusivement)

Champs n°1 Je soussigné(e) : Inscrire le Nom et Prénom du (ou des) investisseur(s)

Champs n°2 Demeurant à : Inscrire l'adresse du domicile du (ou des) investisseur(s)

Champs n°3 Acquéreur dans la résidence : Inscrire le nom de la résidence de votre investissement

Champs n°4 Du/des appartement(s) : Inscrire le numéro du lot de l'appartement

Signer dans la case en bas Réservé au client en inscrivant la mention « Bon pour mandat »

▶ PAGE OPTION FISCALE BIC ET TVA :

Partie Adresse Personnelle : Inscrire vos Nom, Prénoms, Nom de l'Indivision le cas échéant,
Adresse de votre domicile principal, Pays de résidence.

Partie Adresse Résidence : Inscrire le Nom et l'Adresse de la Résidence dans laquelle se trouve votre investissement (si l'adresse manque, nous le compléterons après le passage au notaire),
Inscrire le numéro de l'appartement, du lot et le pays de résidence du programme immobilier.

Dater et signer en bas dans les cases correspondantes.

▶ PAGE CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE :

Dater et Signer en bas à droite de la page.

KIT FISCAL LMNP

<p>▶ DÉCOMPOSITION DE LA MISSION :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constitution du dossier client • Déclaration de début d'activité (SIE compétent) • Option fiscale • Etablissement de la demande de remboursement du crédit de TVA • Etablissement de la déclaration annuelle de TVA • Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2031 et suivants) • Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2033 A-B-C-D) 	<p>Date :</p> <p><u>Signature(s)</u></p>												
<p>▶ Tarifs annuels :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1ère année</th> <th>Années suivantes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Total HT :</td> <td>450€</td> <td>350€</td> </tr> <tr> <td>TVA 19,6% :</td> <td>88,20€</td> <td>68,60€</td> </tr> <tr> <td>Total TTC :</td> <td>538,20€</td> <td>418,60€</td> </tr> </tbody> </table> <p>Si vous êtes propriétaire de plusieurs appartements, le forfait annuel est ramené à 150€ HT par appartement supplémentaire confié en gestion fiscale.</p>		1ère année	Années suivantes	Total HT :	450€	350€	TVA 19,6% :	88,20€	68,60€	Total TTC :	538,20€	418,60€	
	1ère année	Années suivantes											
Total HT :	450€	350€											
TVA 19,6% :	88,20€	68,60€											
Total TTC :	538,20€	418,60€											

Création du dossier Investisseur (obligatoire) :

Nom : Prénom :

Adresse résidence principale :

Code postal : Ville :

Numéro téléphone fixe :

Numéro téléphone mobile :

Adresse mail :

MANDAT DE GESTION FISCALE

Mandat de représentation fiscale
(Résidents français)

Je soussigné(e)

Demeurant à

Acquéreur dans la résidence

Du/des appartement(s) n°

Déclare par la présente, constituer pour mandataire
La société IMMOKIP – 37 Rue d'Amsterdam 75008 PARIS – PARIS B 509 112 442 RCS
Siret 119 442 00010, à laquelle je donne pouvoir :

- D'établir et de signer en mon nom et de déposer les déclarations fiscales relatives à l'activité de loueur en meublé
- De recevoir et de répondre à toutes les demandes de l'administration fiscale s'y rapportant.

Mandat de représentation fiscale
(non résidents exclusivement)

Je soussigné(e)

Demeurant à

Acquéreur dans la résidence

Du/des appartement(s) n°

Donne mandat à la société IMMOKIP – 37 Rue d'Amsterdam 75008 PARIS – PARIS B 509 112 442 RCS
Siret 119 442 00010

- Pour me représenter fiscalement en France, en application des articles 164D et 289AJ du CGI dans le cadre exclusif de la présente location meublée

Réservé à IMMOKIP
"Bon pour acceptation du mandat"

Réservé au Client
"Bon pour mandat"

OPTIONS FISCALES BIC ET TVA

IDENTIFICATION

ADRESSE PERSONNELLE

Nom

Prénoms

Indivision

Adresse

.....

.....

Pays de résidence principale

ADRESSE RÉSIDENCE

Nom de la résidence

Adresse de la résidence

.....

.....

Appartement(s) numéro

Lot(s)

Pays de résidence principale

CARACTERISTIQUES

Option en matière de BIC

J'opte pour le régime simplifié en matière de BIC

Option en matière de TVA

J'opte pour le régime du réel simplifié.

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

Date :

Signatures :

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE IMMOKIP

1. Objet du contrat

La société Immokip a pour objet l'établissement des formalités d'immatriculation obligatoires, des demandes de remboursement de crédit de TVA tous les cas qui le permettent, établir les déclarations fiscales obligatoires (2031, 2033 A-B-C-D-E + annexes et tableaux obligatoires BIC, déclarations de TVA) au profit de loueurs en meublé non professionnels.

2. Clauses générales

Les prestations de service sont soumises aux présentes conditions générales de vente qui peuvent être modifiées en tout temps par IMMOKIP.

Toute prestation commandée implique l'acceptation sans réserve du client aux présentes conditions générales de vente qui prévalent sur tout autre document.

Les prospectus, catalogues, plaquettes commerciales ou tout autre document, de même que les informations de toute nature, notamment fiscale, que ces autres documents pourraient contenir n'ont qu'une valeur indicative et non contractuelle et ne sauraient engager IMMOKIP.

3. Confidentialité

Les études, devis et documents remis ou envoyés par IMMOKIP demeurent sa propriété ; ils ne peuvent donc être communiqués à des tiers sous quelque motif que ce soit par le client.

4. Mission

La mission de IMMOKIP s'effectuera conformément aux documents contractuels dûment datés et signés par le client.

En cas d'annulation de la mission confiée à IMMOKIP par le client, IMMOKIP se réserve le droit de facturer les frais de gestion engagés ainsi que les frais résultant de l'exécution partielle de la mission et ceux engendrés par l'annulation.

5. Prix

Les prix figurent sur la grille tarifaire communiquée par IMMOKIP au client et annexée aux présentes conditions générales. Ils sont arrêtés à la date de signature par le client des documents contractuels.

6. Paiement

Les règlements s'effectuent chaque fin d'année civile (ou directement après le passage chez le notaire si les frais du kit fiscal IMMOKIP ont été intégrés au financement de l'opération) et ce dès l'année du passage chez le notaire par le client en cas de VEFA, par chèque ou par prélèvement, selon l'option choisie par le client.

En cas de non-paiement dans les délais impartis, le client se verra appliquer une pénalité de retard calculée sur la base de deux fois le taux de l'intérêt légal. Les frais de recouvrement seront également à la charge du client.

En outre, la mise en recouvrement judiciaire entraînera l'application d'une clause pénale d'un montant de 15 % du solde hors taxes restant dû.

En cas d'annulation de la mission, IMMOKIP sera redevable des sommes versées dans les conditions suivantes : remboursement par chèque dans les 15 jours de l'annulation.

7. Informations générales sur le client

Les informations données par le client sur ses coordonnées, l'état de son patrimoine immobilier et mobilier, et ses revenus, de quelque nature qu'ils soient, relèvent de sa seule responsabilité. La responsabilité de IMMOKIP ne pourra donc pas être recherchée en cas d'erreur commise par le client.

8. Réception des documents et pièces

Le client devra communiquer à IMMOKIP, par tout moyen à sa convenance (courrier, remise en main propre, télécopie, numérisation), les documents et informations nécessaires à la réalisation par IMMOKIP de sa mission.

Le client veillera à communiquer l'ensemble des documents et informations sollicités par IMMOKIP.

La responsabilité de IMMOKIP ne pourra donc pas être recherchée en cas d'envoi incomplet.

9. Option pour l'assujettissement à la TVA et pour le régime du réel simplifié

Nous vous précisons que cette option devra être adressée impérativement au Centre des Impôts compétent, selon la situation des immeubles loués, avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signature de l'acte authentique.

En cas de dépôt hors délai, l'acquéreur sera soumis obligatoirement sous le régime du MICRO Entreprises (dispense totale de TVA).

10. Mandat de gestion fiscale

Ce mandat concerne uniquement l'établissement des formalités d'immatriculation obligatoires, la demande de remboursement de crédit de Taxes et recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'Administration Fiscale à ce sujet.

Le remboursement de crédit de Taxes peut être demandé sur le Compte du Notaire. Dans ce cas, nous joindre un relevé d'identité bancaire de l'Etude Notariale ou du Client dans le cas contraire.

Immokip tient à préciser aux investisseurs qu'Immokip ne saurait être tenu pour responsable que d'anomalies de forme ou de chiffres non incombant dans les déclarations ou demandes de remboursement.

Si une action contentieuse quelconque doit être engagée contre l'Administration ou toute autre partie au sujet du droit à remboursement, Immokip n'aura pas à en subir la charge même partiellement, n'étant jamais intervenus à titre de Conseil.

La Société Immokip transmettra directement par voie informatique (système TDFC) les déclarations BIC au Centre des Impôts Compétent dont le client dépend.

La déclaration de TVA annuelle et le cas échéant les avis d'acomptes trimestriels N° 3514 lui seront transmis directement au client, à charge pour lui de les signer et de les faire parvenir à la Recette des Impôts compétente ; toutes indications lui seront données à ce sujet.

11. Règlement des litiges

Les présentes conditions générales de vente sont soumises à la Loi française.

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation d'un contrat de prestation de service conclu entre IMMOKIP et le client ou des présentes conditions générales de vente sera soumis à la compétence exclusive des Tribunaux de Paris.

Fait à, le

Signature



DOCUMENTS À NOUS RETOURNER

POUR LES INVESTISSEURS OU PROPRIÉTAIRES (LMNP)

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

- ▶ KIT FISCAL LMNP (à compléter et à signer)
- ▶ MANDAT DE GESTION FISCALE (à compléter et à signer)
- ▶ OPTION FISCALE BIC ET TVA (à compléter et à signer)
- ▶ CGV IMMOKIP (à dater et à signer)
- ▶ RIB (Relève d'Identité Bancaire) destiné à l'Administration Fiscale pour le remboursement de la TVA

Merci de renvoyer les documents ci-dessus complétés et signés par courrier à :

IMMOKIP
Service Investisseurs
37 Rue d'Amsterdam
75008 PARIS

Pour tous renseignements complémentaires :

Merci de contacter notre Service Investisseurs au :
01 45 26 11 76 (9h-12h et 14h-17h30 du lundi au vendredi)
Ou par mail : info@immokip.com