

DOSSIER DE RESERVATION

Le Grand Lodge

Documents à joindre :

- Contrat de réservation (daté, paraphé et signé) : X 3
- Notice d'information résidence de tourisme (annexée au contrat de réservation) : X 3
- Etat des Risques Naturels et Technologiques signé : X 3
- Notice descriptive (paraphé et signé en dernière page) : X 3
- Plan de masse (daté et signé) : X 3
- Plan faisant apparaître les servitudes (daté et signé) : X 3
- Plan du lot (daté et signé) : X 3
- Plan de parking (daté et signé) : X 3
- Contrat mobilier (daté et signé) : X 2
- Kit fiscal, **obligatoire si financement HT** (daté et signé) : X 2
- Bail «spécimen» paraphé et signé (indiquant le choix du bail : financier ou occupation)
- Chèque de réservation : **2500€ ENCAISSABLE À L'ORDRE DE MR CHAUVET**

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

LE GRAND LODGE

CHATEL (74390)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) La Société " VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES ", société en nom collectif au capital de 1.500 euros, dont le siège social est à Boulogne-Billancourt (Hauts de Seine) 8 rue Heyrault, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro SIREN 437 568 561,

Ou toute société qu'elle voudrait se substituer.

Représentée par :

La société dénommée VINCI IMMOBILIER PROMOTION, société par action simplifiée au capital de 4 938 000 euros, dont le siège social est à Boulogne (Hauts de Seine) – 8 rue Heyrault, Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 339 788 309, agissant en sa qualité de gérante de la S.N.C. VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes tant en sa dite qualité qu'en vertu des statuts.

Ladite SAS VINCI IMMOBILIER PROMOTION elle-même représentée par Monsieur Jean-Pierre DABLANC demeurant à LYON (7 ème.) 63 rue André Bollier.

Ci-après dénommé "LE RESERVANT"

- (*) 2°)
- *Nom de(s) l'acquéreur(s) :*
 - **Prénom :**
 - **Adresse :**
.....
.....

Ci-après dénommé "LE RESERVATAIRE"

(*) A remplir obligatoirement

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

I - DESCRIPTION GENERALE

L'immeuble dont la construction est projetée consiste en :

Un ensemble immobilier représentant 113 logements ainsi que des locaux d'accueil et de gestion, et 118 places de parking en extérieur et en sous-sol.

Ainsi qu'il résulte des plans établis par le Cabinet d'Architecte DePreval dont les bureaux sont situés 1, rue Abbé-de-la-Salle - 38000 Grenoble.

Le réservataire déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier.

II - PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été obtenu le 12 Mai 2009 sous le numéro PC 074 063 09 B0001 et autorisant la réalisation d'une Résidence de Tourisme d'une surface SHON d'environ 5 335m².

Toutefois, le RESERVANT se réserve la faculté de déposer toute demande de permis de construire modificatif nouveau et de modifier la consistance de son programme immobilier, la destination, l'affectation et la subdivision des locaux.

III - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble sont déterminées dans une notice technique établie conformément à l'arrêté du 10 MAI 1968 qui sera déposée aux rangs des minutes de **Maître Bruno Chauvet** – Notaire à Abondance (74360), B.P. 50003, Résidence « Les Andains », et que le RESERVATAIRE sera autorisé à consulter.

Cette note énonce la nature et la qualité des matériaux qui seront utilisés, tant des équipements propres aux fractions, objet des présentes, que de l'immeuble de logements qui les comprend.

En outre, le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la notice descriptive sommaire du projet, du plan des locaux choisis, qui demeureront annexés aux présentes.

IV - SITUATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La société dénommée « **Vinci Immobilier Résidences Services** » a acquis ou projette d'acquérir différentes parcelles de terrain à bâtir d'une superficie totale de **1 hectare 07 ares 04 centiares** sises à **Châtel (74390)** lieu dit « **Sous vonne** », constituant l'assiette de l'ensemble immobilier à édifier, qui sera placé sous le régime de la copropriété.

Ladite propriété figure actuellement au cadastre de la Commune de **CHATEL (Haute-Savoie)** sous les références suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
A	1200p	Sous Vonne	TERRE	00	12	47
A	1200p	Sous Vonne	TERRE	00	03	63
A	1118	Sous Vonne	TERRE	00	15	28
A	1119	Sous Vonne	TERRE	00	15	28
A	1120	Sous Vonne	TERRE	00	15	28
A	1121	Sous Vonne	TERRE	00	11	35
A	2097	Sous Vonne	TERRE	00	11	19

A	2098	Sous Vonne	TERRE	00	11	18
A	2099	Sous Vonne	TERRE	00	10	85
A	1418	Sous Vonne	TERRE	00	00	53
CONTENANCE TOTALE				01	07	04

V - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le terrain entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, étant situé dans une commune concernée par l'obligation d'annexer un Etat des Risques Naturels et Technologiques.

Selon l'arrêté préfectoral n° **2006-141** en date du **9 Février 2006**, demeure ci-annexé après mention, un état des risques, tel qu'établi à partir des informations mises à disposition par la Préfecture des Hautes Alpes et dont le Réserveur reconnaît en avoir pris connaissance.

En outre, le réservant déclare que le Plan de Prévention des Risques Naturels de la Commune de CHATEL est actuellement en cours de révision (prescription du 01/09/2004) et une copie du futur plan de prévention des risques naturels demeurera, à titre d'information pour le réservataire, joint au présent contrat de réservation.

VI – EMLACEMENT RESERVE

Il est ici précisé que le terrain assiette du futur ensemble immobilier fait l'objet d'une emprise partielle d'un emplacement réservé portant le numéro 18 (réalisation d'une route au lieudit « Sous-Vonne ») au Plan d'Occupation actuel de la Commune de CHATEL.

L'emprise de cet emplacement réservé figure au plan joint au présent contrat de réservation.

Le réservataire reconnaît en être informé et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours possible contre le réservant.

VII – RAPPEL DE SERVITUDES

Le réservataire souffrira les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet de la présente réservation, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, des projets d'aménagement communaux et d'urbanisme, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le réservant et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de tous titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le réservant déclare que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est concerné par les servitudes suivantes :

1°- Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean THOME, alors Notaire à THONON LES BAINS (Haute-Savoie), le 5 septembre 1979, publié au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 13 septembre 1979 volume 2757 n° 2, il a été constitué une servitude de passage dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« Afin de desservir la parcelle cadastrée section A n° 1120 pour une contenance de 15a 28ca, situé au Nord Ouest de l'immeuble faisant l'objet des présentes et propriété de Mme AUBERT, venderesse, celle-ci se réserve à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage de cinq mètres de largeur grevant la limite Sud Ouest de la portion de terrain cadastrée sous le n° 1197 présentement vendue. »

« Ce droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure et pourra recevoir toutes les canalisations pour l'amenée de l'eau, et de l'électricité et autres, ainsi que toutes conduites pour l'évacuation des eaux pluviales, ménagères et usées ainsi que le système de tout à l'égout s'il y a lieu. »

2°- Aux termes d'un acte reçu par Me PONCET Jones, alors Notaire à ABONDANCE (Haute-Savoie), le 21 juillet 1965, publié au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 3 septembre 1965 volume 1119 n° 6, il a été constitué une servitude de passage dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« Par les présentes, Mme Veuve MARCHAND MILLET Joseph et ses enfants, vendeurs, se réservent expressément un droit de passage à talon sur la parcelle cadastrée n°1194 section A, lieudit « Vonne » de six ares soixante seize centiares par eux présentement vendu, pour la desservitude du terrain restant appartenir aux époux AUBERT Joseph et MARCHAND MILLET Suzanne Marie, cadastré n° 1121 section A de 11a 35ca; cette servitude de passage s'exercera de la route de grande communication n° 22 jusqu'à la parcelle n° 1121 le long de la divisionnelle n° 1194 - 1195.

En outre, les vendeurs font réserve également d'un droit de passage dans la cour du bâtiment vendu n° 1803 pour accéder à un petit bâtiment à usage de buvette cadastré n° 1196 section A d'une contenance de trois ares vingt huit centiares, avec stipulation toutefois que cette servitude deviendra caduque au cas où les vendeurs déplaceraient la buvette. »

3°- Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard FUMEX, Notaire à EVIAN LES BAINS (Haute-Savoie) et Maître Jean THOME, alors Notaire à THONON LES BAINS (Haute-Savoie), les 27 et 29 novembre 1979, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 4 décembre 1979 volume 2799 n° 11, il a été constitué une servitude de passage dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« M MARCHAND MILLET et M et Mme AUBERT, comparants de seconde part, possèdent sur le territoire de la commune de CHATEL, au lieudit « Sous Vonne » diverses parcelles de terrain figurant au cadastre révisé à la section A, sous les numéros 1121 (11a 35ca), 1418 (53ca), 2099 (10a 85ca), 2098 (11a 18ca), 2097 (11a19ca), soit pour une contenance totale de quarante cinq ares dix centiares (45a10ca).

Ces parcelles d'un seul tenant sont séparées du chemin départemental n°22, au-delà du ruisseau de Vonnes, par plusieurs propriétés et notamment la propriété de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE L 'ALPEN, comparante de première part, qui figure au cadastre révisé à la section A sous les numéros 2472 (25a O5ca) et 2473 (12ca).

Constitution de servitude:

Ceci exposé, M. MALCOEFFE, es qualité, constitue au profit des parcelles de terrain situées à CHATEL lieudit « Sous Vonne » figurant au cadastre révisé à la section A sous les numéros 1121 (11a 35ca), 1418 (Oa 53ca), 2099 (10a 85ca), 2098 (11a 18ca), 2097 (11a19ca), soit pour une contenance totale de quarante cinq ares dix centiares (45a 10ca), appartenant à M et Mme AUBERT et M. MARCHAND-MILLET, comparants de seconde part, une servitude perpétuelle de passage à tous usages (notamment le passage de toutes canalisations souterraines ou aériennes) sur une bande de terrain située en aval des immeubles en cours d'édification de la Société Civile Immobilière l'Alpen; ce qui est accepté par M MARCHAND MILLET et M et Mme AUBERT, comparants de seconde part.

L'assiette de ce passage figure sous pointillés bleu au plan dressé par M CANEL, géomètre expert à EVIAN LES BAINS, lequel plan est demeuré annexé aux présentes après certification et mention.

Fonds servant .:

La propriété de la Société Civile Immobilière l'Alpen, située sur la commune de CHATEL lieudit « Vonne » cadastrée à la section A sous les numéros 2472 et 2473.

Fonds dominant.

Les parcelles situées à CHATEL lieudit « Sous Vonne » cadastrées à la section A sous les numéros 1121 (11a 35ca), 2099 (10a 85ca) et 1418 (53ca),

La parcelle située même commune, même lieudit, cadastrée à la section A sous le numéro 2097 (11a19ca)

La parcelle située même commune, même lieudit, cadastrée à la section A, sous le numéro 2098 (11a 18ca) »

4°- Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard VINCENT-GENOD, alors Notaire à ABONDANCE (Haute-Savoie), du 10 janvier 2006, il a été créé au profit des parcelles vendues par la SARL PROMOCOR, un droit de passage dont les dispositions sont ci-dessous littéralement rapportées :

« Les sociétés dénommées « THOLLON IMMOBILIER 1000 2000 » et « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU LAC » grèvent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, la totalité de la parcelle sise à CHATEL (Haute-Savoie), cadastrée section A numéro 4363, ainsi qu'il figure en teinte verte sur le plan qui demeurera joint et annexé au présent acte après mention, puis la parcelle sise à CHATEL (Haute-Savoie), cadastrée section A numéro 4362, mais uniquement sur la partie figurant en teinte rose au plan qui demeurera joint et annexé au présent acte après mention, puis la parcelle sise à CHATEL (Haute-Savoie) et cadastrée section A numéro 4482, mais uniquement à l'endroit indiqué en teinte bleue au plan qui demeurera joint et annexé au présent acte après mention, qui constitueront le fonds servant, au profit de la parcelle sise à CHATEL (Haute-Savoie), cadastrée section A numéros 1418, 2099, 2098, 2097, 1118, 1120, 1119 et 1121 qui constitue le fonds dominant, ce qui est expressément accepté par son propriétaire.

Conditions d'exercice de la servitude

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le propriétaire du fonds dominant, les membres de sa famille, ses domestiques et employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

L'assiette de ce droit de passage devra rester libre de stationnement de tous véhicules quels qu'ils soient.

Les frais afférents à l'entretien en bon état de viabilité, à la réparation et au déneigement de ce droit de passage seront supportés, savoir :

- pour la partie utilisée en commun par tous les utilisateurs dudit droit de passage : par chaque utilisateur dudit droit de passage et proportionnellement à la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) édifiée sur les parcelles profitant de ce passage ;
- pour la partie utilisée uniquement par un utilisateur : par ledit utilisateur intégralement.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés. »

5°- Aux termes d'une convention régularisé le 19 septembre 2000 une convention avec le SELEQ 74, il résulte ce qui suit, ci-dessous littéralement rapporté :

« Après avoir pris connaissance du tracé de la ligne souterraine sur les parcelles n° 1121 et 2099 section A lieudit «Sous Vonne », le propriétaire reconnaît au SELEQ 74 les droits suivants:

- y établir à demeure dans une bande de 0,40 de large, une ligne électrique souterraine sur une longueur totale d'environ 15 mètres, dont tout élément sera situé à au moins 0,80 mètre de la surface après travaux,
- établir en limite des parcelles cadastrales des bornes de repérage,
- effectuer l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toute plantation, qui se trouvant à proximité de l'emplacement de la ligne électrique gêne sa pose ou pourrait par sa croissance occasionner des avaries aux ouvrages.
- Par voie de conséquence, le SELEQ 74 et ELECTRICITE DE FRANCE pourront faire pénétrer sur la propriété les entrepreneurs dûment accrédités en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation des ouvrages ainsi établis. »

En outre, le réservataire investit le réservant de tous pouvoirs à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables soit à l'acquisition du terrain assiette de l'ensemble immobilier objet des présentes, soit à la construction de l'ensemble projeté et notamment d'établir toutes conventions de voisinage, toutes servitudes, au profit ou sur l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes, de passer tous contrats de mitoyenneté, d'héberge, de prospect, ou tel autre qu'il appartiendra, cette liste étant purement énonciative et non limitative.

VII - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble de logements à édifier est destiné à être vendu par lots soumis au régime de la copropriété conformément à la loi du 10 JUILLET 1965, au décret N° 671233 du 17 mars 1967, à la loi du 31 décembre 1985 et aux textes subséquents.

A cet effet, il sera établi un état descriptif de division-règlement de copropriété dont un exemplaire sera remis au réservataire préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

IX - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES

Le délai d'exécution des travaux de construction sera le suivant :

La livraison de l'ensemble immobilier est prévue est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2012.

Ce délai sera prorogé de plein droit d'une durée légale au moins égale au délai d'interruptions de travaux pour cas de force majeure ou plus généralement pour cause légitime de suspension du délai de livraison (intempéries, grèves, faillites ou déconfitures d'entreprise, injonctions administratives ou autres).

X - GARANTIE D'ACHEVEMENT ET ASSURANCES

La construction de l'ensemble immobilier fera l'objet d'une garantie d'achèvement bancaire, dans les conditions de la loi du 3 janvier 1967, du décret 671166 du 22 décembre 1967 et des articles 261.17 et 261.18 du code de la construction et aux textes subséquents.

Ceci exposé, les parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

CONTRAT DE RESERVATION

Le RESERVANT confère par les présentes au RESERVATAIRE qui accepte la faculté d'acquérir par préférence à tout autre si le projet de construction et de commercialisation se réalise aux conditions indiquées par les présentes, conformément aux dispositions de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, les biens et droits immobiliers désignés sur la fiche particulière, en leur état futur d'achèvement, de la copropriété qui sera instituée de l'ensemble immobilier édifié sur le terrain ci-dessus désigné au paragraphe I de l'exposé qui précède.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 et R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont ci-après littéralement reproduits dans l'article 7.

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de l'Acquéreur.

L'Acquéreur aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 jours à compter de la réception de cette lettre.

La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE UN : Désignation des locaux réservés

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est réservée comme convenu sont désignés dans l'annexe 1, ci-jointe.

ARTICLE DEUX : Prix prévisionnel

La vente des locaux réservés sera offerte au RESERVATAIRE moyennant le prix ferme désigné dans l'annexe 1, ci-jointe.

En cas de variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix ci-dessus stipulé sera majoré ou diminué en conséquence.

Le prix ne tient pas compte des frais d'acte de vente notarié d'établissement de règlement de copropriété, des frais de publicité foncière et autres frais éventuels à la charge du RESERVATAIRE.

Pour un financement hors taxe (option 1), le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE de la manière suivante :

- 5% € à la réservation,
- 25 % aux fondations en cours
- 10 % au plancher bas du rez-de-neige
- 15 % au plancher bas du 2^{ème} Niveau,
- 15 % à la mise hors d'eau,
- 10 % à la mise hors d'air,
- 3.61 % à la pose des cloisons,
- 2.69 % à la pose des sols durs,
- 8.70 % à l'achèvement,
- 5 % à la livraison.

Les derniers appels de fonds correspondant à 16,39 % du prix seront payés à due concurrence par imputation de la TVA remboursée sous réserve du respect des conditions visées ci-après en article 2 bis § 4.

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

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

Pour un financement toutes taxes comprises (option 2), le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE de la manière suivante :

- 5 % à la réservation,
- 25 % aux fondations en cours
- 10 % au plancher bas du rez-de-neige
- 15 % au plancher bas du 2^{ème} Niveau,
- 15 % à la mise hors d'eau,
- 10 % à la mise hors d'air,
- 3.61 % à la pose des cloisons,
- 2.69 % à la pose des sols durs,
- 8.70 % à l'achèvement,
- 5 % à la livraison.

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

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

ARTICLE DEUX BIS : Conditions particulières relatives à la location et conditions de remboursement de la TVA grevant le fonds

La présente réservation est réalisée dans une Résidence fournissant les prestations définies à l'article 261 D 4 du Code Général des Impôts.

Ce dispositif fiscal permet l'assujettissement à la TVA et la récupération de la TVA par l'acquéreur.

1 - Bail commercial à consentir par le RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE, simultanément à l'acquisition des biens, s'engage à donner à bail commercial à la Société La Soulane, filiale de Néméa Management Participation (SAS au capital de 57.000 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 393 543 772), les locaux aménagés faisant l'objet des présentes à compter de leur mise à disposition par le RESERVANT.

2 - Droit du Preneur à bail commercial à obtenir une indemnité d'éviction prévue par l'article L.145-14 du code du commerce en cas de refus de renouvellement du bail ainsi que les modalités générales de son calcul.

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 ».

3 – Clause relative aux risques encourus par le RESERVATAIRE

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

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

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

4 – Mandat à un Cabinet Fiscal et délégation au profit du Réservant dans le cadre de l'option 1 de l'article 2.

Le RESERVATAIRE s'engage expressément à conférer tous pouvoirs au Cabinet Cap Conseils (Lyon – 69007) 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 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.

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 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.

5 - Modalités de paiement du solde du prix de vente correspondant au montant de la TVA Récupérable.

Les sommes dues au titre du solde du prix d'acquisition, payable à l'aide des fonds provenant du remboursement de la TVA, sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès d'un Acquéreur, personne physique avant libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement, tant de ce qui resterait alors dû, que des frais de signification prescrite à l'article 877 du Code Civil.

Ce paiement à terme est consenti par le RESERVANT pour autant :

- que le RESERVATAIRE ait bien opté pour l'imposition de ses revenus locatifs dudit immeuble au régime des revenus fonciers,

- que le RESERVATAIRE ait bien délivré un mandat à la société nommée par le RESERVANT à l'effet d'effectuer les formalités de demande de remboursement du crédit de TVA, et faire pour cela, les déclarations nécessaires, recevoir, répondre aux demandes de renseignements de l'Administration,

- que le RESERVATAIRE ait bien fourni en temps utile à la société visée à l'article 2 ou à l'Administration compétente sur simple demande les justifications et pièces nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux dans le délai de huitaine prévu à l'article 2 précité.

Il est précisé que le montant des remboursements à recevoir à ce titre sera effectué par l'Administration, à la Comptabilité de la Société Civile Professionnelle à qui le RESERVATAIRE donne par les présentes, mandat irrévocable de reverser au RESERVANT les sommes dues au fur et à mesure de leur exigibilité.

De plus, le RESERVATAIRE, s'il n'est pas domicilié fiscalement en France, doit, pour bénéficier du remboursement de la TVA, avoir désigné un représentant fiscal en France.

Dans ces conditions, ce solde du prix ne sera pas productif d'intérêts.

Si du fait de la carence du RESERVATAIRE à remplir l'une des conditions ci-dessus, l'Administration n'est pas en mesure de procéder au remboursement de la TVA entre les mains du Notaire rédacteur de l'acte authentique de vente dans les conditions prévues à l'article 2, le RESERVATAIRE sera tenu de s'acquitter personnellement et directement de l'intégralité du solde du prix dans les quinze jours de la constatation par le RESERVANT du refus de paiement de l'Administration pour les motifs sus exposés.

Dans ce cas, il appartiendrait ensuite à l'acquéreur de récupérer par lui-même le montant de la TVA auprès de l'Administration sans qu'il ne puisse aucunement conditionner le paiement immédiat du solde du prix d'acquisition à la décision de l'Administration.

ARTICLE TROIS : Modalités de mis en œuvre du droit de préférence du RESERVATAIRE

1°) Délai dans lequel l'offre d'achat devra être effectué

Le RESERVANT déclare qu'il formulera son offre dans un délai qui n'excédera pas 7 mois à compter de la signature des présentes.

2°) Offre d'achat et communication à faire au RESERVATAIRE

Au plus tard dans le délai ci-dessus fixé, le NOTAIRE informera le RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception comportant les informations et documents suivants :

- La confirmation ci-dessus prévue, ou les indications relatives à la consistance du nouveau programme du RESERVANT,
- Une copie du projet d'acte de vente,

- Une copie de l'état descriptif de division-règlement de copropriété qui aura été préalablement établi,
- Une copie des documents régissant l'ensemble immobilier dont dépend l'immeuble de logements,
- Une copie des pièces qui devraient être annexées à l'acte de vente, savoir :
 - . le plan du local à usage d'habitation compris dans les fractions réservées avec indication des surfaces des pièces et dégagements,
 - . la notice des équipements propres à ce local, et le cas échéant, des équipements intérieurs communs,
 - . l'état des risques actualisé,

Par la même lettre, le NOTAIRE invitera le RESERVATAIRE à acquérir, les biens et droits immobiliers réservés.

L'acte authentique de vente devra être régularisé à la date indiquée sur la fiche particulière, soit au plus tard, un mois après la notification de l'offre de vente.

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

ARTICLE QUATRE : Constitution du dépôt de garantie

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

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétraction dans le délai de 7 jours, comme indiqué ci-dessus, le dépôt de garantie lui sera restitué dans les meilleurs délais.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles et incessibles jusqu'à la signature de l'acte de vente.

ARTICLE CINQ : Sort du dépôt de garantie

- 1°) En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité du dépôt de garantie cessera et son montant s'imputera à due concurrence sur le prix de vente.
- 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 RESERVATAIRE, 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 l'opération.
- 4°) Au cas où, la vente ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir, pour une cause autre que celles indiquées au paragraphe ci-dessous, 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 de la carence du RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE autorise expressément par les présentes le dépositaire à verser le dépôt de garantie entre les mains du RESERVANT sur la seule signature de ce dernier.

- 5°) Au cas où la vente ayant été proposée, 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, le dépôt de garantie sera restitué par le dépositaire au RESERVATAIRE, dans un délai maximum de 3 mois à compter de la demande faite par le RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE SIX : Financement du Prix

6.1- Avec Prêt(s):

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention, pour financer l'acquisition des locaux réservés, de solliciter un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont précisées sur la fiche particulière.

Le RESERVATAIRE s'engage à déposer la ou les demandes de prêt auprès des organismes prêteurs de son choix, dans le délai de trente jours suivant la réception par lettre recommandée avec accusé de réception des présentes.

Pour le cas où ce ou ces prêts n'auraient pas été obtenus, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE s'il adresse au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les QUINZE JOURS de l'envoi du projet d'acte de vente, une demande de remboursement justifiant de la non-obtention de son prêt par deux attestations de la banque :

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

6.2- Sans Prêt:

Le Réservataire déclare ne pas avoir l'intention pour financer l'acquisition des locaux réservés, de solliciter de prêt. En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et à apposer ci-après la mention manuscrite prévue par la loi:

"Je soussigné(e) M..... déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la loi n° 79_596 du 13 Juillet 1979".

Cette mention devra être rédigée par chaque RESERVATAIRE et devra être suivie de la signature de chaque RESERVATAIRE.

MENTION MANUSCRITE

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

ARTICLE SEPT : Mentions réglementaires

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

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 qu'elles 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 à 10 % aux prévisions dudit contrat,
- d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,
- e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.

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

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

ARTICLE HUIT : dispositions de l'article L 121-21 du code de la consommation

Lorsqu'un contrat est conclu à la suite d'un démarchage à domicile, le RESERVATAIRE bénéficie d'une faculté de rétractation conformément aux dispositions de l'article L 121-21 et suivants du code de la consommation. Le client a la faculté de renoncer à son acquisition en adressant le formulaire détachable figurant en annexe II du présent contrat par pli recommandé avec accusé de réception dans les 7 jours à compter de l'engagement pris dans le présent contrat.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu ledit formulaire détachable.

ARTICLE NEUF : article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation

Conformément à l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le RESERVATAIRE non professionnel bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent contrat sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au RESERVATAIRE. Dans un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le RESERVATAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE DIX : Réalisation de la vente

La réalisation de la vente en l'état futur d'achèvement aura lieu dès la mise en place de la garantie d'achèvement et de l'octroi du prêt. La vente, si elle se réalise, aura lieu sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601 du code civil, des Articles 7 et suivants de la loi 67.3 du 3 janvier 1967 et du décret d'application du 22 décembre 1967. Elle sera reçue par les notaires désignés au titre IV de l'exposé.

Dans un délai d'un mois à compter de la notification du projet, le réservataire devra signer l'acte authentique de vente : le défaut de régularisation de l'acte rendra au RESERVANT, sans qu'il soit nécessaire pour lui de procéder à une quelconque formalité, la libre disposition des locaux, objet de la présente réservation, et celui-ci conservera sans que le RESERVATAIRE puisse exercer aucun recours à son encontre, le dépôt de garantie

mentionné ci-dessus. Le RESERVATAIRE sera déchu de tous droits à demander ultérieurement la réalisation de la vente.

Le transfert de propriété est exclusivement subordonné à la signature de l'acte authentique. L'acquéreur aura la jouissance des locaux à l'achèvement de la construction, il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus.

Il est précisé que la société conservera après la vente, la qualité de Maître d'Ouvrage à l'égard du Maître d'Œuvre, des entreprises et autres techniciens de la construction, sans que le RESERVATAIRE devenu propriétaire, puisse s'immiscer dans la conduite des travaux.

ARTICLE ONZE : Frais

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter les frais suivants :

- frais d'acte de vente et de récupération de la TVA
- frais de première déclaration fiscale
- frais d'actes notariés du Bail Commercial
- quote-part lui incombant dans les frais de l'acte de dépôt de pièces, et des différents documents régissant l'ensemble immobilier (statuts de l'association syndicale, cahier des charges, état descriptif de division en volumes, etc.),
- frais de prêts qu'il aura sollicités
- frais d'acquisition du mobilier

ARTICLE DOUZE : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

ARTICLE TREIZE : Clauses particulières

Pour le cas où des modifications seraient demandées par le RESERVATAIRE dans les lots réservés, celles-ci devront être acceptées par le RESERVANT et le RESERVATAIRE s'engage à en régler l'intégralité du coût.

De même, la livraison des locaux pourra être retardée par suite des modifications demandées et sortant du planning normal des travaux de construction.

La signature du contrat préliminaire ne constituant qu'un contrat de réservation pur et simple et non un transfert de propriété, le RESERVATAIRE devra assumer en tout état de cause le coût des modifications et de la remise en état initial des lots modifiés s'il ne donnait pas suite à sa réservation.

FAIT A
L'AN
Le

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

LE RESERVATAIRE

LE RESERVANT

ANNEXE I
CONTRAT DE RESERVATION - FICHE PARTICULIERE

(*)

LE COMMERCIALISATEUR :

SOCIETE

NOM

RESERVATAIRE(S)

ACQUEREUR

CONJOINT
Ou CO-ACQUEREUR

NOM

.....

Prénom

.....

Date de naissance : / /

..... / /

Lieu de naissance : Ville arrdt.....

Ville arrdt.....

Nationalité.....

.....

Profession :.....

.....

Tel :.....

.....

Adresse : N°..... Rue /Lieudit

.....

Code postal Ville

Non résident : *indiquer le pays*

joindre impérativement la copie de la carte d'identité ou du passeport

Domicile :.....

Un contrat de mariage a-t-il été fait : <> OUI <> NON

Régime matrimonial :.....

Date et lieu du mariage : / / Ville

Arrdt Pays.....

I - REGULARISATION DE L'ACTE

(*)

L'acte sera régularisé par Me Chauvet, Les Andains - 74360 Abondance

Le client se déplace chez Maître Me Chauvet

Le client souhaite signer par procuration chez Maître Ville

.....

Le client souhaite se faire représenter par son notaire

Nom : Me

Adresse :

.....

Tel :

II - DESIGNATION DES BIENS RESERVES

(*)

PROGRAMME : Résidence « Le Grand Lodge »

Adresse : Lieu dit Sous vonne – 74390 Châtel

Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°
Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°
Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°
Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°

III - PRIX DE VENTE

(*)

Prix :

Appartement : _____ € HT soit _____ € TTC

Stationnement : _____ € HT soit _____ € TTC

Mobilier : _____ € HT soit _____ € TTC

TOTAL : _____ € HT soit _____ € TTC

Soit un prix **hors taxes** en Euros (EN LETTRES) de :

_____ Euros

Soit un prix **toutes taxes comprises** en Euros (EN LETTRES) de :

_____ Euros

NB : Le Réserveataire s'engage à acquérir le mobilier en TTC à la société désignée par le Réserveant – contrat ANNEXE -

IV - PAIEMENT DU PRIX :

4-1 Le prix de vente sera payable par le réservataire de la manière suivante:
Voir l'article 2 du contrat de réservation.

(*)

4-2 Financement :

OPTION 1 : Financement HT

OPTION 2 : Financement TTC

RECUPERATION DE TVA PAR CAP CONSEIL **OUI** **NON**

-Apport personnel : Euros

-Prêts: Euros

(*)

-Etablissements Prêteurs (**):

1-..... 2-..... 3-.....

.....

Tél:..... Tél:..... Tél:.....

VENTE REGULARISEE AU PLUS TARD DANS LE MOIS QUI SUIVRA LA NOTIFICATION

V - LIVRAISON PREVISIONNELLE : 15 Décembre 2012

Sauf cas de force majeure défini à l'article VII du contrat de réservation

VI - DEPOT DE GARANTIE :

(*) 5 % du prix de vente, soit€, soit en lettres la somme de
.....Euros

Ce montant est réglé par :

- Chèque N° de la banque.....
à l'ordre de d'un montant de €

- Virement n°effectué le par la banque
d'un montant de€

LE RESERVATAIRE

LE RESERVANT

(*) A remplir obligatoirement

() Mettre obligatoirement 3 noms d'établissement**

ANNEXE II
CONTRAT DE RESERVATION PRELIMINAIRE A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

**FORMALITES PREVUES PAR L'ARTICLE L 121-23 DU CODE DE LA
CONSOMMATION**

Résidence « **Le Grand Lodge** » – Lieu dit « **Sous vonne** » - **74390 Châtel**

Lot (s) n° :

Date et lieu du contrat :

Nom du commercialisateur :

BORDEREAU DE RETRACTATION SEPT JOURS DE REFLEXION

A compléter le cas échéant et à retourner par lettre recommandée avec AR à la Société :

VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL
Vinci Immobilier Résidences Services
63, rue André Bollier
69007 Lyon

Je (nous) soussigné(s)..... demeurant
.....

..... acquéreur(s) du(es) Lot(s) n° de la
RESIDENCE « Le Grand Lodge », déclare (déclarons) par la présente et en conformité avec
l'article L 121-21 et suivants sur la législation sur la vente à domicile, user dans le délai légal
de mon (notre) droit de renonciation à l'achat faisant l'objet du contrat de réservation fait à
..... en date du

Fait à Le

Signature(s)

Plan de masse et emplacements réservés



Plan des servitudes

Département :
HAUTE SAVOIE

Commune :
CHATEL

Section : A

Échelle d'origine : 1/1000

Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 13/10/2009
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes
publics et de la fonction publique

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 :
BUREAU ANTENNE DU CADASTRE
DE THONON LES BAINS 36 RUE
VALLON B.P.527
74203 THONON CEDEX
tél. 04.50.26.79.38 -bant.thonon-es-
bains@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

 Servitude à balousache de Poncelet du
21 juillet 1965

 Servitude 5 mètres de large aco de
Thomé du 05 septembre 1979



ANNEXE AU CONTRAT DE RESERVATION

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

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

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

I Rôle et obligations des intervenants :

A – LE PROMOTEUR

La construction de la résidence sera assurée par la SNC VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES ayant son siège social au 8 rue Heyrault à Boulogne (Hauts de Seine), au capital social de : 1 500 €, et inscrit au RCS de Nanterre sous le numéro: 437 568 561 représentée par la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION au capital de 4 398 000€. Filiale immobilière du groupe VINCI, premier groupe mondial de concessions-construction, VINCI IMMOBILIER bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans dans le domaine de l'immobilier résidentiel (logements et résidences services) et de l'immobilier d'entreprises. Leurs principales références en résidences de tourisme : Les Chalets et Balcons de la Vanoise – La Norma (73) 198 lots ; Le Grand Panorama – St Gervais les Bains (74) 91 lots ; Le Domaine de Figuière – St Maxime (83) 78 lots ; Le domaine des Airelles Montgenevre (05) 122 lots ; Appart'city – Antibes (06) 120 lots.

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 SAS LA SOULANE exploitant sous enseigne « NEMEA » ayant son siège social au Les Diamants N°1 – 61 route Jean Briaud – 33700 MERIGNAC, au capital social de 57 000 €, et immatriculée au RCS sous le numéro : 393 543 772.

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 de deux mois.

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

C- L'ACQUEREUR –INVESTISSEUR

Il bénéficie du choix de son statut :

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

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

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

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

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

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

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

Dans cette hypothèse, les loyers sont assujettis à la TVA au taux actuellement en vigueur de 7%. L'investisseur bailleur recevant un loyer TTC devra

Paraphes :

payer au Trésor la TVA et conservera un loyer H.T. Cet assujettissement à TVA permet à l'investisseur de récupérer la TVA qui lui a été facturée. Ainsi, la TVA grevant le prix de l'immeuble est récupérable comme celle du mobilier ou toute autre facture (honoraires de notaire, frais de gestion comptable ou de copropriété) Pour bénéficier de ce régime, l'acquéreur doit renoncer à la franchise en base instaurée par l'article 293 F du CGI. Il lui est également recommandé de recourir à tout cabinet fiscal compétent à l'effet de procéder :

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

2- Impôt sur le revenu

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

2.1.1 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel

* Dispositif Censi-Bouvard : réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts égale à 11% du prix d'achat plafonné à 300.000,00 € H.T étalée sur 9 années à compter de l'année de livraison pour les investissements réalisés en 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 GRAND LODGE A CHATEL :

Il est prévu qu'elle fera l'objet d'une demande de classement en catégorie 3 étoiles. Le promoteur et l'exploitant s'engagent à faire toute diligence pour obtenir ce classement au plus tard dans les douze

mois de la date de livraison (ou de la date d'achat si celle-ci était postérieure).

Ses caractéristiques techniques :

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

Sa situation :

- A 20 minutes des autoroutes suisses
- A 1h15 de l'aéroport international de Genève Coitrin
- A 2h de l'aéroport de Lyon Saint Exupéry
- A 45 min de la gare TGV de Thonon Les Bains

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 :

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° 2006-141

du 09/02/2006

mis à jour le 31/03/2011

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

Route de Vonnes 74390 CHATEL

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 liés à :

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 liés à :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

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

En application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité forte zone 5 moyenne zone 4 modérée zone 3 faible zone 2 très faible zone 1

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

Le bien est situé dans l'une des zones de risque figurant sur la cartographie consultée auprès de la Préfecture du Rhône le 27/09/2011. Voir annexe 1

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
rayer la mention inutile

SAC VINS & rue Heyrauld BOURGNE

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

9. Date

à

le

État des risques naturels et technologiques

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

Annexe : Liste des arrêtés de catastrophe naturelle concernant la commune de CHATEL

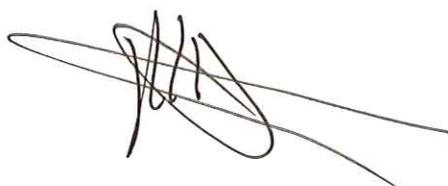
Châtel

INSEE : 74063 - Population : 1300
Département : HAUTE-SAVOIE - Région : Rhône-Alpes

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boue	10/02/1990	17/02/1990	14/05/1990	24/05/1990
Inondations et coulées de boue	07/06/1990	08/06/1990	16/10/1992	17/10/1992
Inondations et coulées de boue	20/07/1992	21/07/1992	24/12/1992	16/01/1993
Inondations et coulées de boue	11/07/1995	11/07/1995	26/12/1995	07/01/1996
Inondations et coulées de boue	05/06/2000	05/06/2000	25/10/2000	15/11/2000
Inondations et coulées de boue	12/06/2003	12/06/2003	03/10/2003	19/10/2003

Mise à jour : 15/09/2011



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 où 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 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement.

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 de prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité 2, 3, 4, 5.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune 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 colocation, 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 colocataires.

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.

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

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement - Arche Nord 925055 La Defense cedex
Standard +(33) 1 40 81 21 22

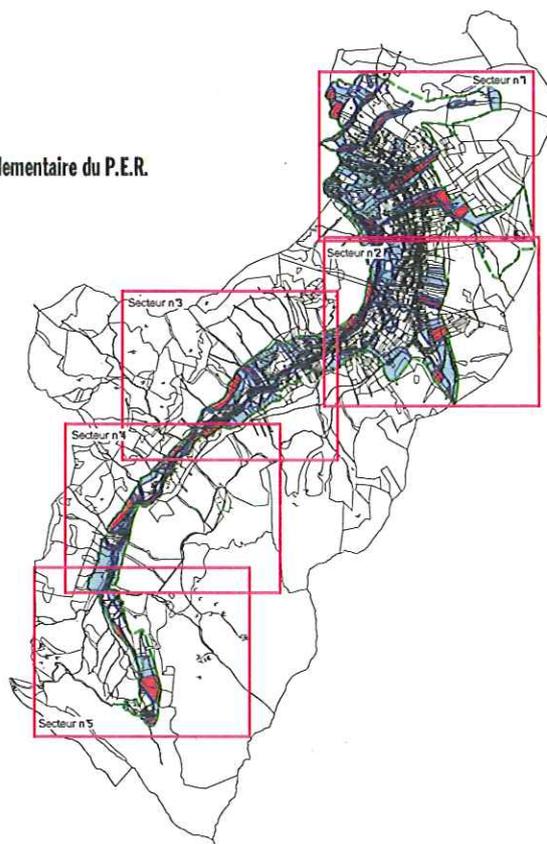
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>



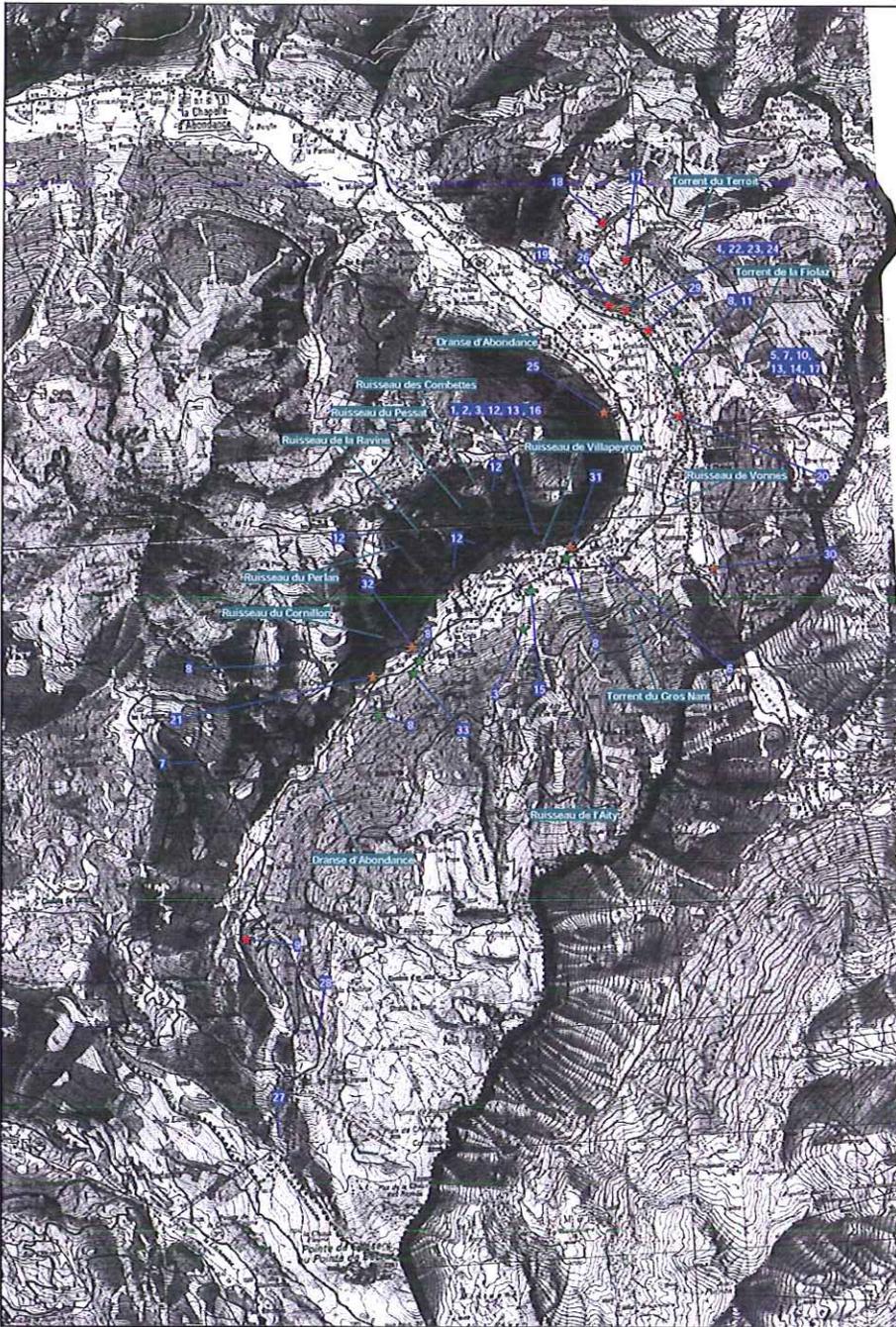
Commune de CHATEL

- Legende**
- Réglementation des zones
-  Risques forts
 -  Risques modérés
 -  Risques nuls
Non réglementé par le P.P.R.
- Identification des zones
-  104 Numéro de zone
 -  Limite périmètre réglementaire
 -  Secteurs

Extrait de la carte réglementaire du P.E.R.



Le document opposable est le dossier de P.E.R. approuvé par arrêté préfectoral du 15/12/1986. Il est consultable en mairie et en préfecture.



Préfecture de la Haute-Savoie



Direction Départementale
des Territoires

Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles

Carte de localisation des phénomènes naturels

Commune de **CHÂTEL**

-  Crue torrentielle
-  Mouvements de terrain
-  Chutes de blocs
-  Limite communale



La numérotation fait référence aux événements décrits dans le rapport de présentation

Echelle : 1/25000

Avril 2008



Service de Maintenance
des Terrains de Montagne
6 Avenue de France
74200 ANNIÉRY
Tel. 04 78 23 85 36



Alp'Géotopos
Mélange Magdal
100 rue de la République
91000 DOMBREY
Tel. 03 38 91 82 00



État des risques naturels et technologiques

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

Le présent état des risques naturels et technologiques établi par le cabinet PactExpert est certifié conforme aux informations relevées à la Préfecture du département Haute Savoie, bureau des Milieux naturels (bureau C1-416), le 27/09/2011 à 14 heures.

Plans de prévention concernant la commune de CHATEL

Plans	Bassin de risque	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le
PPRn Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)		01/09/2004	-	-
PPRn Mouvement de terrain		01/09/2004	-	-
PPRn Avalanche		01/09/2004	-	-
PER Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	-	14/05/1985	29/08/1986	15/12/1986
PER Mouvement de terrain	-	14/05/1985	29/08/1986	15/12/1986
PER Avalanche	-	14/05/1985	29/08/1986	15/12/1986*

Aucun plan de prévention des risques technologiques ne s'applique.

Situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques.

L'immeuble visé par le présent état, sis **Route de Vonnes à CHATEL (74390)**, est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques actuellement applicable sur la commune.

Sinistre ayant donné lieu à indemnisation en application d'un arrêté de catastrophe naturelle

Conformément au IV de l'article L 125-5 du code de l'environnement, le vendeur ou le bailleur d'un immeuble bâti ayant subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application d'un arrêté de catastrophe naturelle (articles L 125-2 et L 128-2 du code des assurances), est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en applications des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

À titre d'information, nous reproduisons en annexe la liste des arrêtés de catastrophe naturelle concernant la commune, sans préjuger de leur application au bien concerné.

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 le vendeur (ou le bailleur) a connaissance. Cette déclaration est de la responsabilité du vendeur ou bailleur.

A Villeurbanne, le 27/09/2011

A. de Maisonneuve
D.G.



A. L. M.

**LE GRAND LODGE
74 390 CHATEL**

RESIDENCE DE TOURISME ***

DESCRIPTIF COMMERCIAL

1 - FONDATIONS :

- Décapage de la terre sur toute la surface des bâtiments. Fouilles en pleine masse sur l'emprise des bâtiments. Stockage des terres ou enlèvement suivant le cas.
- Fondations en béton armé, suivant étude du bureau d'études structures et prescriptions de l'étude géotechnique. Semelles filantes et ponctuelles, longrines et redents sur forme de propreté, coulées dans fouilles ou coffrées.
- Réseau périphérique de collecte des eaux d'infiltration par drain routier et chaussette drainante, si nécessaire.

2 - GROS-OEUVRE :

Dimensions, sections et armatures suivant études du BET Structures.

- Voiles refends et façades en béton banché armé épaisseur suivant études du Bureau d'étude structures.
- Dalles pleines en béton armé sur coffrage ou pré-dalles épaisseur suivant études du Bureau d'étude structures.
- Tout ouvrage de structure nécessaire aux descentes de charges (poteaux, poutres, consoles...).
- Circulations verticales : escaliers communs et cage d'ascenseur en béton banché armé.
- Balcon en béton armé, finition lisse.

3 - ETANCHEITE :

- Protection verticale des murs périphériques enterrés par étanchéité type élastomère et protection drainante ou protection des murs enterrés par enduit bitumineux avec protection drainante, suivant avis du bureau de contrôle.
- Etanchéité sur dalle terrasse type élastomère multicouches avec protection mécanique (enrobé) ou dalles sur plots (suivant plans).
- Toutes sujétions de traitement des relevés, retombés et points particuliers (évacuations EP, j.d., costières...).

4 - FACADES :

Revêtements extérieurs suivant plans des façades et choix de l'Architecte.

- Murs en béton finition par enduit grésé ou sablage.
- Menuiseries bois traitées par produit d'imprégnation de type lasure ou équivalent.
- Ouvrages en bois : bardage, balcons, garde-corps, pièces de charpente traitée, finition naturelle.
- Parement en pierre suivant plans des façades

5 – CHARPENTE / COUVERTURE :

- Charpente traditionnelle en bois ayant subi un traitement I.F.H.
- Couverture bacs aciers sur plancher bois étanché avec dispositifs d'arrêt de neige.
- Garde-corps et séparations entre balcons en pin à planches horizontales ou barreaudage, finition autoclave.

6 – ISOLATION :

- Isolation phonique aux bruits aériens réalisée par l'effet de masse du plancher, aux bruits d'impact par les caractéristiques d'amortissement des matériaux de revêtements de sol.
- Isolation thermique des façades : verticale intérieure par panneaux isolants collés, épaisseur selon étude thermique, ou complexe extérieur rapporté, constitué d'un parement d'habillage (bois, pierre, ou RPE) et isolant thermique équivalent, ou panneaux menuisés.
- Isolation thermique sous toiture par feutre en laine de verre bicouches croisées, avec pare-vapeur, épaisseur selon étude thermique.
- Isolation thermique par flocage en sous face de la dalle sur parking du rez-de-chaussée.

7 – MENUISERIES EXTERIEURES :

- Menuiseries bois, étanchéité Air / Eau / Vent par joints périphériques, double vitrage isolant.
- Volets bois avec lasure de protection, ouverture à la française, selon plans.

8 – CLOISONS / PLAFONDS :

- Distribution intérieure des logements par cloisons monolithiques en plaques de plâtre sur ossature alvéolée, toute hauteur sous plafond, du type PLACOPAN (ép. 5 cm) ou équivalent.
- Refend séparatif entre logement et coursive intérieure : cloison sèche type PLACOSTIL avec agrément acoustique ou voile en béton banché armé suivant étude structures.
- Encoffrement total ou partiel des collecteurs horizontaux et verticaux de Ventilation Mécanique Contrôlée et des chutes Eaux Usées et réseaux dans salles de bains, w.c. et cuisine.
- Plafonds du dernier niveau, pose rampante ou horizontale suivant localisation, par plaques de plâtre vissées sur ossature métallique. Isolation thermique sous toiture par feutre en laine de verre bicouches croisées, avec pare-vapeur, épaisseur selon étude thermique.
- Habillage plafonds en soupente revêtus de bois naturel traité (séjours des logements sous combles uniquement, sur plafonds rampants).

9 – MENUISERIES INTERIEURES :

- Portes palières à âme pleine, avec joint d'étanchéité périphérique et seuil à la Suisse, équipée d'une serrure 3 points, clefs à reproduction par carte et moulures décoratives sur face extérieure, numérotation.
- Portes de distribution intérieure à panneaux moulurés en pin massif sur huisserie bois.
- Placards : façades et structure en sapin, aménagés selon plans, soit en penderie, soit avec étagères mélaminées, chants plaqués ; un placard dans le dégagement de l'entrée, selon plans ; espace de rangement pour les valises, au-dessus des placards.
- Dans les duplex : escalier bois avec ou sans contremarches, garde-corps bois à barreaudage.

10 – REVETEMENTS DE SOLS ET FAIENCES :

- Revêtement de sols :
 - . Pour tous les sols des logements, carrelage 30X30 façon terre cuite posé sur chape, pose diagonale pour séjour et hall uniquement.
 - Plinthes carrelage assorties.
- Faïences :
 - . Salles d'eau : sur 3 faces au-dessus de la baignoire et autour de la douche : Carreaux de faïence blanc bosselé toute hauteur avec listel décoratif coloré à mi-hauteur. Dans coin toilette.
 - . Cuisine : crédence habillée de carrelage sur toutes les faces et toute hauteur.

11 – PLOMBERIE / SANITAIRE :

- Distribution d'eau froide par tubes de cuivre ou de polyéthylène, avec comptage général, vannes d'isolement et robinet d'arrêt par logement.
- Production d'eau chaude par chauffe eau collectif à accumulation situé en locaux techniques communs, distribution par tubes cuivre ou PVC, bouclage et calorifugeage du réseau.
- Appareils sanitaires :

. Salle de bains :

- vasque blanche encastrée où à poser sur plan stratifié, meuble 2 portes avec étagère sous plan.
- mitigeur mécanique chromé à disque céramique.
- miroir de la largeur du plan vasque et d'une hauteur d'environ 100 cm.
- bandeau lumineux assortie au plan vasque, en pin.
- baignoire blanche, en résine de polyester.
- habillage de la façade tablier mélaminé hydrofuge, trappe de visite.
- mitigeur mécanique et douchette flexible long chromé avec patère murale.
- Pare-baignoire fixe en verre Sécurité.

. Coin douche :

- vasque encastrée où à poser sur plan pin massif lamellé collé verni, avec siphon apparent chromé, ou lavabo d'angle suivant plan.
- mitigeur mécanique chromé à disque céramique.
- miroir de la largeur du plan vasque et d'une hauteur d'environ 100 cm.
- bandeau lumineux assortie au plan vasque, en pin.
- douche 80 x 80 cm ou 70x90 cm suivant plan et implantation, en porcelaine blanche.
- mitigeur thermostatique et douchette flexible long chromé avec patère murale.
- paroi de douche en verre Sécurité.
- 1 patère.

. W.C.

- cuvette en porcelaine vitrifiée blanche avec chasse dorsale isolée à mécanisme silencieux et un bouton de réglage de vidange de 3 à 6 litres.
- abattant double en PVC blanc.
- porte-papier en métal plastifié ou chromé.

12 – VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE :

- Grille d'arrivée d'air frais dans les menuiseries extérieures des pièces principales.
- Bouches d'extraction dans les pièces humides (kitchenette, bains, w.c.).
- Extracteur électrique collectif.

13 – ELECTRICITE, TELEVISION, F.M., TELEPHONE:

- Sous tubes, encastrée dans dalle et cloisons ; disjoncteur avec portillon, dans placard munie d'une porte en sapin dito portes intérieures.
- Puissance à desservir : suivant étude du BET.
- Nombre de prises et d'appareils selon norme C15 100, à titre indicatif, selon plan type du logement :
 - Entrée / Dégagement : 1 plafonnier en va et vient.
1 sonnette.
1 PC 16 A+T.
 - cuisine : 1 point lumineux sous les meubles.
2 PC 16 A+T sur plan de travail.
1 PC pour réfrigérateur.
1 alim pour plaque 32 A+T.
1 alim pour lave-vaisselle
1 alimentation pour four
 - Séjour : 1 plafonnier.
2 appliques lumineuses.
5 PC 16 A+T minimum.
1 conjoncteur téléphonique.
1 prise TV+FM.
 - Chambre : 2 points lumineux (appliques ou plafonnier).
3PC 16 A+T.
1 prise téléphone
1 prise TV (chambre principale)
 - Salles de bains : 1 bandeau lumineux.
1 plafonnier.
1 PC 16 A+T.
 - Coin douche : 1 bandeau lumineux.
1 PC 16 A+T.
 - W.C. : 1 plafonnier (ou applique).
 - Terrasses > à 8 m² : 1 applique lumineuse.
 - Coin montagne : 1 ou 2 appliques lumineuses suivant plan.
1 plafonnier.
2 PC 16 A+T.
- Eclairage des accès et coursives par détecteurs de présence.
- Sonnerie de porte palière : électrique avec porte-étiquette.
- TV : antenne parabolique collective à signal amplifié, permettant de capter les chaînes nationales non cryptées.
- Téléphone : Prises raccordées à la réglette dans le placard électrique d'abonné. Réglette reliée à la gaine verticale collective. Ligne reliée au réseau France Télécom. Prise de téléphone dans chaque pièce principale, dont la cuisine - séjour.

14 – CHAUFFAGE :

- Type d'installation : chauffage électrique de base dans le sol et chauffage individuel électrique complémentaire par convecteur à sortie frontale ou panneau radiant, avec thermostat électronique incorporé réglable et radiateur sèche serviette dans S.D.B, à régulation électronique.
- Radiateur sèche serviette dans salle de bains principale, à régulation électronique.
- Pour température extérieure suivant normes, température intérieure moyenne de :
 - . 19° pour séjour et chambre.
 - . 18° pour cuisine et hall.
 - . 22° pour les salles de bains.
- Pré-équipement pour une Gestion Technique du Bâtiment Centralisée.
- Contacts de feuillures sur les menuiseries extérieures.

15 – REVETEMENTS MURAUX ET PEINTURE :

- Murs et plafonds : revêtement type gouttelette fine peinte avec peinture lavable.
- Cantonnière bois sur façade principale du séjour et des chambres suivant plans.
- Bardage bois décoratif sur un mur du séjour.

16 CUISINES :

- Cuisines équipées, meubles haut et bas à façades pin suivant plans, longueur de 180 cm suivant plans des logements.
- Plan de travail pin massif lamellé collé vernis avec évier inox encastré à 1 cuve avec égouttoir et mitigeur mécanique.
- Appareillage encastré :
 - . Plaque vitrocéramique 2 ou 4 feux suivant plans des logements.
 - . Réfrigérateur intégré.
 - . Lave-vaisselle intégré.
 - . Micro-ondes.
 - . Hotte aspirante avec éclairage intégré.

17 – PARTIES COMMUNES :

- Hall d'entrée principal sur accueil :
 - . Banque d'accueil avec comptoir habillage pierre, volet roulant métallique pour la fermeture.
 - . Sol en pierre naturelle ou carrelage aspect pierre ou bois.
 - . Murs et plafonds traités suivant étude de décoration du Maître d'Œuvre (mur lambrissé en pin, poutres apparentes, frises en bois).
 - . Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble par digicode ; grille métallique pour la fermeture de la résidence.
- Salon :
 - . Sol en pierre naturelle ou carrelage aspect pierre ou bois, suivant étude de décoration du Maître d'Œuvre.
 - . Murs et plafonds : suivant étude de décoration du Maître d'Œuvre.
 - . Cheminée en pierre style chalet et rangement pour les bûches.
- SPA :
 - . Sauna et Jacuzzi. Finitions suivant choix de l'architecte.
- Piscine :
 - . Piscine chauffée intérieure avec partie extérieure.
 - . Protection par bâche avec enrouleur en dehors des horaires d'ouverture.

- Sanitaires :
 - . Sol : en pierre naturelle ou carrelage aspect pierre ou bois.
 - . Murs : faïences sur la périphérie sur une hauteur de 180 cm.
 - . Vasque céramique à poser ou encastrée sur plan, miroir et bandeau lumineux.
 - . Appareillage des w.c. identique à celui des logements.
- Circulations intérieures et escaliers :
 - . Sol : revêtement de sol moquette classement U3 P3 ; Plinthes crémaillère bois peintes. Murs et plafonds : enduit projeté finition gouttelettes et éléments décoratifs bois naturel.
- Local à skis : (au sous sol)
 - . Sol : PVC haute résistance.
 - . Murs : peinture.
 - . Casiers à skis munis de serrures indépendantes.

18 – ASCENSEURS :

- Ascenseur desservant tous les niveaux. Vitesse selon étude de trafic. Accessible aux handicapés.
- Finitions suivant choix de l'Architecte.

19 – ABORDS DE L'IMMEUBLE :

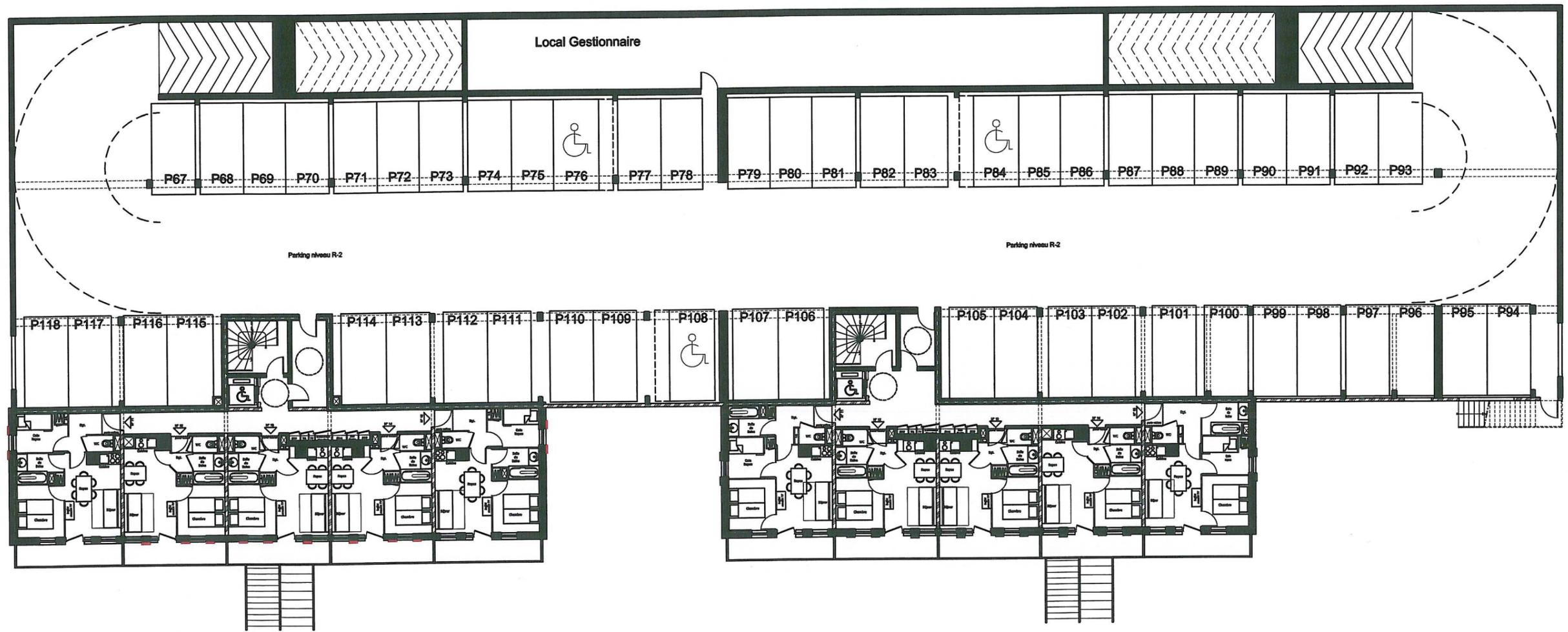
- Parvis, espaces verts, aménagements extérieurs suivant plans du paysagiste.

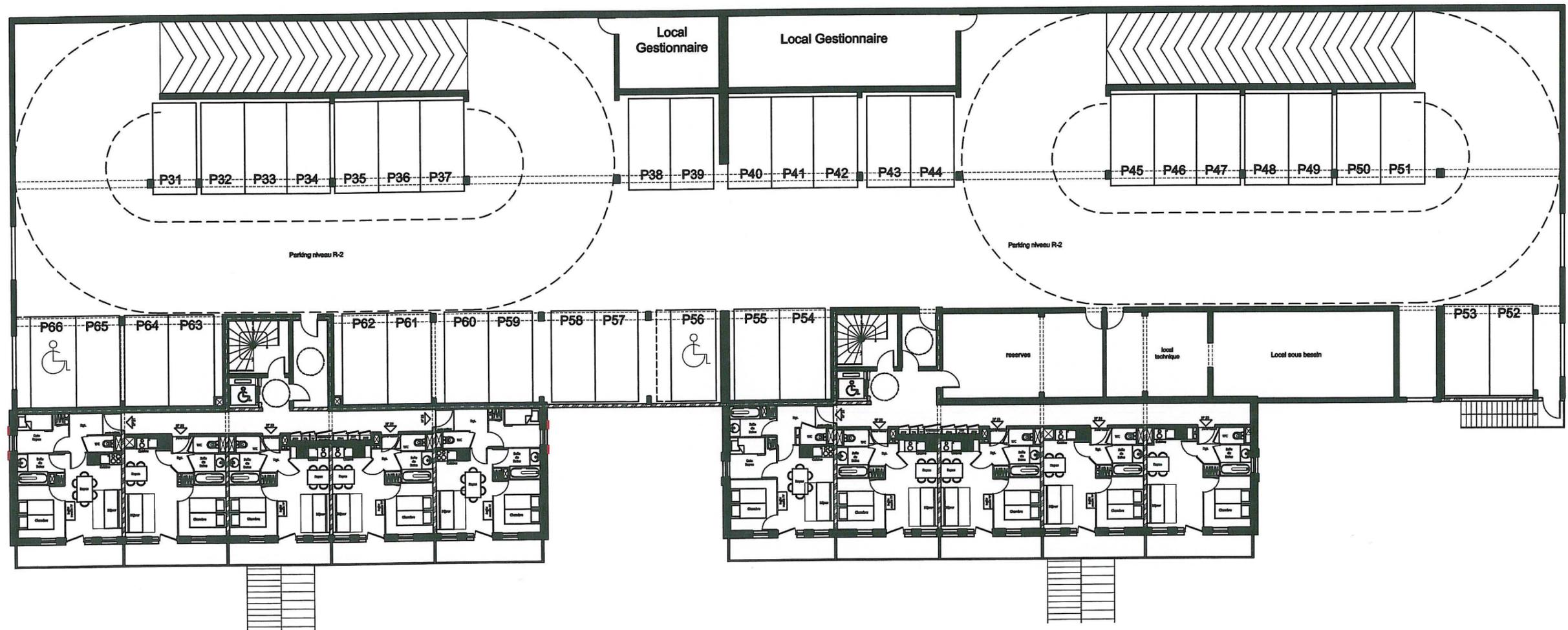
CHATEL
"LE GRAND LODGE"

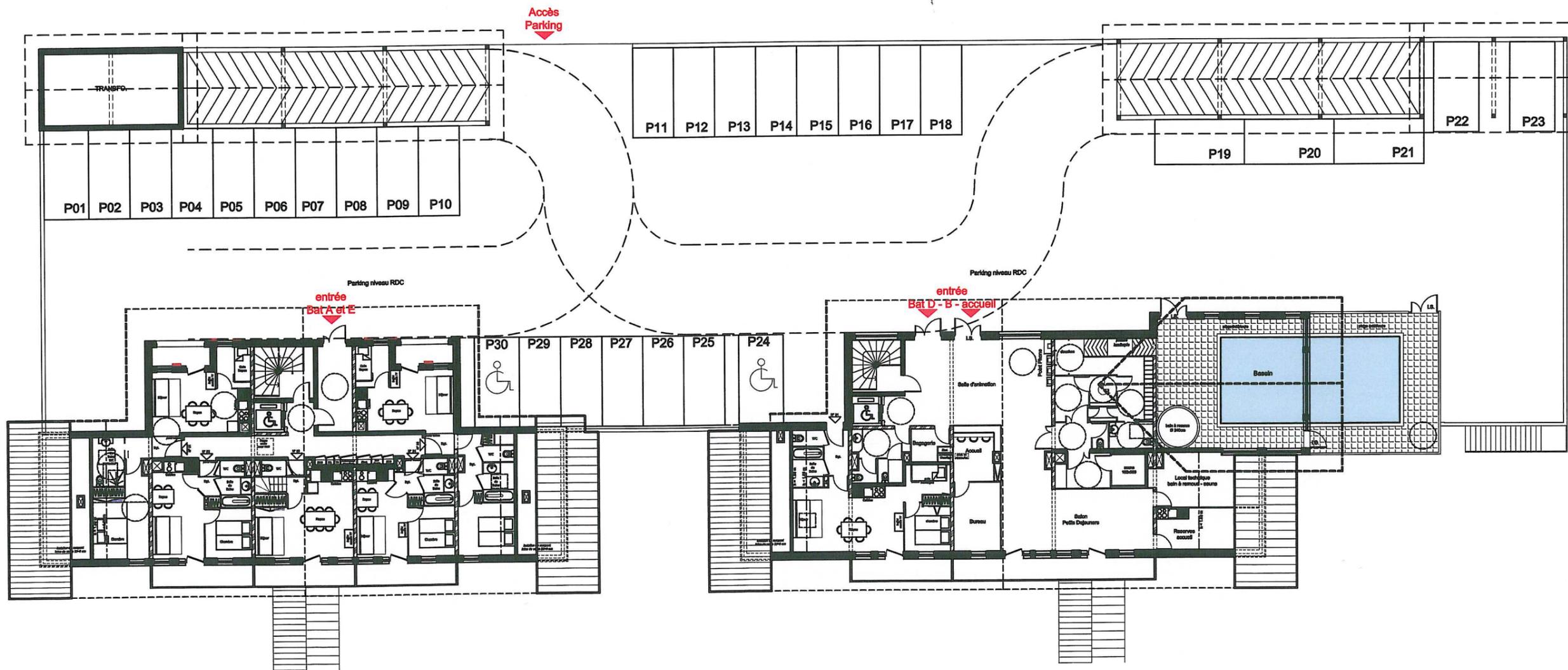
PLAN MASSE

Echelle: 1/500
Dessiné par: AFERRARIAT
Créé le: Janvier 2009
Modifié le:
Plan n° PC 2a
Indice
Yves de Préal - Architecte D.P.L.G. - 1 Rue Abbé de la Salle - 38000 GRENOBLE - Tél: 04 78 00 18 83 - Fax: 04 78 00 19 35











**LE GRAND LODGE
CHATEL
RESIDENCE DE TOURISME
3 ETOILES**

**LISTE DU MOBILIER
ET EQUIPEMENT**

TYPE T2 / 4 PERSONNES (*)

Mobilier

1 table 120x80
1 buffet de séjour
4 chaises
2 chevets
1 canapé lit
1 tête de lit
1 grand lit (sommier et matelas)

Kit Vaisselle 4 personnes

Kit ménage

Petit électroménager

1 bouilloire
1 grille-pain
1 cafetière

Literie

4 couvertures
4 oreillers
Couvre-lits

Divers

1 lampe séjour
2 lampes de chevet
Luminaires
1 patère
2 tableaux
Rideaux

(*) sous réserve de la configuration de chaque lot



**LE GRAND LODGE
CHATEL
RESIDENCE DE TOURISME
3 ETOILES**

**LISTE DU MOBILIER
ET EQUIPEMENT**

TYPE T2 / 6 PERSONNES (*)

Mobilier

1 table 140x85
1 buffet de séjour
6 chaises
3 chevets
1 canapé lit
1 tête de lit
1 grand lit (sommier et matelas)
1 lit superposé

Literie

8 couvertures
6 oreillers
Couvre-lits

Kit Vaisselle 6 personnes

Kit ménage

Petit électroménager

1 bouilloire
1 grille-pain
1 cafetière

Divers

1 lampe séjour
3 lampes de chevet
Luminaires
2 patères
3 tableaux
Rideaux

(*) sous réserve de la configuration de chaque lot



**LE GRAND LODGE
CHATEL
RESIDENCE DE TOURISME
3 ETOILES**

**LISTE DU MOBILIER
ET EQUIPEMENT**

TYPE T3 / 8 PERSONNES (*)

Mobilier

1 table 170x85
1 buffet de séjour
8 chaises
5 chevets
1 canapé lit
3 têtes de lit (1 grand + 2 petits)
1 grand lit (sommier et matelas)
1 lit superposé
2 petits lits (sommier et matelas)

Literie

10 couvertures
8 oreillers
Couvre-lits

Kit Vaisselle 8 personnes

Kit ménage

Petit électroménager

1 bouilloire
1 grille-pain
1 cafetière

Divers

1 lampe séjour
5 lampes de chevet
Luminaires
2 patères
4 tableaux
Rideaux

(*) sous réserve de la configuration de chaque lot



RESIDENCE " Le Grand Lodge"

BON DE COMMANDE DU MOBILIER ET EQUIPEMENTS

Je soussigné

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

Réservataire du logement numéro de type
sise dans la Résidence "Le Grand Lodge" A CHATEL

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.) EUROS
T.V.A. à 19,6 % EUROS
PRIX (T.T.C) 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 conforme à l'inventaire joint et au prix indiqué ci-dessus.

Lu et approuvé, bon pour commande:

Le réservataire

Cap Conseil

Résidence LE GRAND LODGE

CHATEL (74390)

KIT FISCAL L.M.N.P. SOUMIS A TVA
(*Financement HT*)

AVRIL 2011

CAP CONSEIL

31, rue Félix Brun • 69007 LYON • Tél. 04 72 76 38 00 • Fax 04 78 58 99 88 • E-mail : capconseil3@wanadoo.fr

S.A.R.L. au capital de 14 025,31 € - RCS LYON B 408 340 412

RESIDENCE « LE GRAND LODGE » à CHÂTEL

Suivi Administratif de départ du Loueur en meublé non professionnel

RESUME DE LA PRESTATION DE DEPART (LMNP/Remb. TVA/1° obligat.)

Résumé de la prestation :

1° PARTIE : Immatriculation – Option et demandes de remboursement de TVA

- Formalités d'immatriculation et d'option à TVA auprès des administrations compétentes,
- Etablissement des dossiers de demande de remboursement de TVA sur l'investissement immobilier et mobilier, au fur et à mesure de l'avancement des travaux (5 demandes),
- Dépôt des dossiers et réponses aux demandes d'informations de l'administration,
- Suivi des dossiers jusqu'au versement effectif de la TVA.

2° PARTIE : Obligations déclaratives en matière de TVA

- Etablissement des déclarations trimestrielles N° 3514 au cours de l'année de l'acquisition,
- Etablissement de la déclaration CA 12 de l'année d'acquisition.
- Suivi du dossier auprès de l'administration fiscale (limité aux travaux réalisés).

3° PARTIE : Obligations déclaratives en matière de détermination des revenus (BIC non professionnel) et TP

- Etablissement des déclarations 2031, 2031 bis, 2031 ter,
- Etablissement des déclarations 2033-A, 2033-B, 2033-C, 2033-D,
- Etablissement de la déclaration N° 2042 C pour la partie BIC Non Professionnelle,
- Suivi du dossier auprès de l'administration fiscale (limité aux travaux réalisés),
- Contrôles et obligations déclaratives en matière de taxe professionnelle et demande d'exonération.

4° PARTIE : Assistance téléphonique

Une assistance téléphonique en matière de fiscalité de votre investissement accompagne l'acquéreur pendant les 6 premiers mois suivant son acquisition. Cette assistance est particulièrement utile du fait du cadre fiscal d'acquisition.

RESIDENCE « LE GRAND LODGE » à CHÂTEL

Suivi Administratif de départ du Loueur en meublé non professionnel

TARIF DE LA PRESTATION DE DEPART (LMNP/Remb. TVA/1° obligat.)

AVRIL 2011

Tarif de la prestation (en euros) :

NOMBRE DE LOT*	PRIX H.T.	PRIX T.T.C.
Pour 1 lot	409,70	490
Pour 2 lots	443,14	530
Pour 3 lots et plus	484,95	580

* Pour un lot principal.

La TVA incluse dans nos honoraires est récupérable après paiement. La récupération de cette taxe est réalisée par nos soins par le biais de la première déclaration annuelle.

Une facture sera envoyée à l'acquéreur.

ADHÉSION « FORMALITÉS – RÉCUPÉRATION DE TVA – CA12 – BIC »
(Prestation L.M.N.P. complète)

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

 Domicile : _____  Portable : _____

 Fax : _____  E-mail : _____

Je soussigné,, désire que la Société CAP CONSEIL, dont le siège est situé à LYON (69007) – 31 rue Félix Brun, effectue pour mon compte :

- les formalités d'immatriculation et d'option* auprès de l'Administration,

- les demandes de remboursement de crédit TVA sur mon investissement immobilier et mobilier,

- les déclarations annuelles de TVA et de BIC non professionnelle pour l'année d'acquisition,

relatives à la location meublée de mon (mes) appartement(s) désigné(s) ci-après :

Résidence : LE GRAND LODGE (74) Lot(s) n° : _____

A cet effet, je verse la somme de € TTC** par chèque établi à l'ordre de CAP CONSEIL, correspondant à la prestation détaillée ci-dessus.

Dans le cadre de cet investissement, souhaitez-vous bénéficiaire de la Réduction d'Impôt « dispositif Bouvard » (art. 199 sexvicies du CGI) ?

OUI NON

Fait à

Le.....

SIGNATURE (de chaque acquéreur ou indivisaire)

* au Régime Simplifié d'Imposition, aussi bien en matière de BIC que de TVA

** la TVA incluse dans nos honoraires est récupérable après paiement. La récupération de cette taxe est réalisée par nos soins par le biais de la première déclaration annuelle. Une facture vous sera envoyée.

NOM :
PRÉNOM :
ADRESSE :
.....
.....

PROGRAMME : LE GRAND LODGE à Châtel (74390)

N° APPARTEMENT:
N° LOT:
Parking lot N° :

**OPTION POUR L'ASSUJETISSEMENT A TVA
ET POUR LE REGIME DU REEL SIMPLIFIE
(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA/BIC)
(Résidence para-hôtelière)**

Monsieur le Chef de Centre,

Je viens d'acquérir les locaux ci-dessus référencés, donnés en location par bail commercial à la Société NÉMÉA – « Les Diamants » n° 1 – 61 route Jean Briaud – 33700 MERIGNAC.

Les loyers afférents à cette location étant assujettis à la TVA, en vertu des dispositions de l'article 261 D 4 du CGI, j'ai l'honneur de vous confirmer par la présente, que je désire :

- ✓ Opter pour le paiement de la TVA d'après le régime simplifié d'imposition, et renoncer à la franchise de base de 32 600 € (Prestations de services) – 81 500 € (Fourniture de logement et restauration) prévue à l'article 293 B du CGI.
- ✓ Opter pour le régime du Réel Simplifié d'Imposition, en matière de BIC.

Veillez croire, Monsieur le Chef de Centre, à l'assurance de mes sentiments distingués.

A..... Le,.....

SIGNATURE (de chaque acquéreur ou indivisaire)

PROGRAMME : **LE GRAND LODGE à Châtel (74390).**

N° APPARTEMENT:

N° LOT :

Parking lot N° :

LOCATION MEUBLEE SOUMISE A T.V.A.

MANDAT-TVA

Je soussigné

.....
propriétaire du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial avec la Société d'exploitation : NÉMÉA – « Les Diamants » n° 1 – 61 route Jean Briaud – 33700 MERIGNAC, donne mandat à :

SARL CAP CONSEIL

31 Rue Félix Brun

69007 LYON

☎ : 04 72 76 38 00

✉ : capconseil3@wanadoo.fr

Pour faire en mon nom **une demande de remboursement de crédit de TVA (TVA sur acquisition des biens immobilier et mobilier)** au terme des trimestres suivants :, auprès de la recette des impôts dont je dépends, et toutes les formalités nécessaires au remboursement de cette taxe, recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'Administration.

Le montant de ce remboursement devra être versé sur le compte de l'étude notariale de :

Maître CHAUVET

Les Andains

74360 ABONDANCE

dont le Relevé d'Identité Bancaire est joint à la présente.

A, le.....

(Signature de chaque acquéreur ou indivisaire précédée de "BON POUR MANDAT")

FICHE DE TRANSMISSION A CAP CONSEIL D'UN DOSSIER
POUR LE PROGRAMME : LE GRAND LODGE à Châtel (74390)
(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA)

NOM :

PRÉNOM :

DATE D'ACHAT :

Désignation des documents à nous adresser :

- Bulletin d'adhésion CAP CONSEIL et Règlement correspondant,
- Mandat TVA + RIB Notaire,
- Option TVA au régime du réel simplifié,
- Questionnaire indispensable,
- Extrait d'acte de vente,
- Bail commercial original + copie,
- Attestation d'acte du notaire,
- Facture Mobilier (si non compris dans l'acte),
- Statuts et extrait K-BIS (seulement si société),

OBSERVATIONS :

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

RESIDENCE : LE GRAND LODGE à Châtel (74390)
(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A T.V.A.)

LISTE DES DOCUMENTS A TRANSMETTRE A CAP CONSEIL POUR CHAQUE DOSSIER

IMPORTANT

Les formalités d'immatriculation et d'option à TVA doivent être impérativement réalisées dans les quinze jours qui suivent la date d'acquisition du bien et la signature du bail commercial (même date).

Un minimum de deux à trois jours de traitements (y compris délais postaux), nous sont nécessaires pour réaliser les formalités d'immatriculation et d'option à TVA au nom des acquéreurs de la résidence, vous devez donc nous transmettre l'ensemble des éléments ci après listés dès que possible et au plus tard dans les 8 jours (y compris délais postaux) qui suivent la date à laquelle est conclue la vente.

1/ MANDAT CAP CONSEIL

IMPERATIF : compléter uniquement nom et adresse de l'acquéreur + signature acquéreur.

Ce mandat concerne les demandes de remboursement de crédit de TVA. Comme convenu, les remboursements de crédit de TVA seront effectués sur le compte bancaire du notaire. **Nous joindre un relevé d'identité bancaire.**

2/ OPTION A TVA ET AU REGIME DU REEL SIMPLIFIE

IMPERATIF : compléter uniquement nom et adresse de l'acquéreur + signature acquéreur.

Nous vous précisons que cette option devra être adressée **IMPERATIVEMENT** au service des **impôts** compétent selon la situation des acquéreurs et des immeubles loués dans **un délai de 15 jours suivant l'acte notarié.**

3/ QUESTIONNAIRE INDISPENSABLE

IMPERATIF : à compléter et à faire signer par l'acquéreur.

Ce document est nécessaire à la **correcte réalisation des formalités d'immatriculation** auprès de l'Administration Fiscale.

4/ BULLETIN D'ADHÉSION

IMPÉRATIF : compléter les coordonnées complètes de l'acquéreur + signature acquéreur.

5/ COPIE DE L'EXTRAIT D'ACTE D'ACQUISITION

IMPÉRATIF : l'acte notarié doit stipuler , au paragraphe relatif au remboursement de T.V.A., le paragraphe suivant :

"En tant que de besoin, l'ACQUEREUR confirme le mandat qu'il a donné à la Société CAP CONSEIL ayant son siège à LYON (7°), 31 rue Félix Brun ou à toute autre Société que le VENDEUR lui substituerait, à l'effet d'effectuer les formalités de demande de remboursement de crédit de TVA et de faire pendant cette période les déclarations nécessaires, recevoir les demandes de l'administration et y répondre.

Le mandat ainsi donné à cette Société ne conférera pas à celle-ci la qualité de représentant fiscal".

6/ BAIL COMMERCIAL COMPLET ORIGINAL

IMPÉRATIF : dûment signés par les parties (avec tampon de la Société)

7/ ATTESTATION D'ACTE DU NOTAIRE

Délivrée par le NOTAIRE, 1 ORIGINAL devra être joint au dossier transmitt.

8/ FACTURE DE MOBILIER

Délivrée par le VENDEUR DE MOBILIER, 1 ORIGINAL devra être signé par le client avec la mention « Bon pour acceptation ».



Résidence LE GRAND LODGE

CHATEL (74390)

KIT FISCAL L.M.N.P. SOUMIS A TVA
(*Financement TTC*)

FEVRIER 2010



RESIDENCE « LE GRAND LODGE » à CHÂTEL

Suivi Administratif de départ du Loueur en meublé non professionnel

RESUME DE LA PRESTATION DE DEPART (LMNP/Remb. TVA/1° obligat.)

Résumé de la prestation :

1° PARTIE : Immatriculation – Option et demande de remboursement de TVA

- Formalités d'immatriculation et d'option à TVA auprès des administrations compétentes,
- Etablissement du dossier de demande de remboursement de TVA,
- Dépôt des dossiers et réponses aux demandes d'informations de l'administration,
- Suivi du dossier jusqu'au versement effectif de la TVA.

2° PARTIE : Obligations déclaratives en matière de TVA

- Etablissement des déclarations trimestrielles N° 3514 au cours de l'année de l'acquisition,
- Etablissement de la déclaration CA 12 de l'année d'acquisition.
- Suivi du dossier auprès de l'administration fiscale (limité aux travaux réalisés).

3° PARTIE : Obligations déclaratives en matière de détermination des revenus (BIC non professionnel) et TP

- Etablissement des déclarations 2031, 2031 bis, 2031 ter,
- Etablissement des déclarations 2033-A, 2033-B, 2033-C, 2033-D,
- Etablissement de la déclaration N° 2042 C pour la partie BIC Non Professionnelle,
- Suivi du dossier auprès de l'administration fiscale (limité aux travaux réalisés),
- Contrôles et obligations déclaratives en matière de taxe professionnelle et demande d'exonération.

4° PARTIE : Assistance téléphonique

Une assistance téléphonique en matière de fiscalité de votre investissement accompagne l'acquéreur pendant les 6 premiers mois suivant son acquisition. Cette assistance est particulièrement utile du fait du cadre fiscal d'acquisition.



RESIDENCE « LE GRAND LODGE » à CHÂTEL

Suivi Administratif de départ du Loueur en meublé non professionnel

TARIF DE LA PRESTATION DE DEPART (LMNP/Remb. TVA/1° obligat.)

FEVRIER 2010

Tarif de la prestation (en euros) :

NOMBRE DE LOT*	PRIX H.T.	PRIX T.T.C.
Pour 1 lot	284,28	340
Pour 2 lots	326,09	390
Pour 3 lots et plus	359,53	430

* Pour un lot principal.

La TVA incluse dans nos honoraires est récupérable après paiement. La récupération de cette taxe est réalisée par nos soins par le biais de la première déclaration annuelle.

Une facture sera envoyée à l'acquéreur.

ADHÉSION « FORMALITÉS – RÉCUPÉRATION DE TVA – CA12 – BIC »
(Prestation L.M.N.P. complète)

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

 Domicile : _____  Portable : _____

 Fax : _____  E-mail : _____

Je soussigné,, désire que la Société CAP CONSEIL, dont le siège est situé à LYON (69007) – 31 rue Félix Brun, effectue pour mon compte :

- les formalités d'immatriculation et d'option* auprès de l'Administration,
 - la demande de remboursement de crédit TVA au terme du trimestre 20.....,
 - les déclarations annuelles de TVA et de BIC non professionnelle pour l'année d'acquisition,
- relatives à la location meublée de mon (mes) appartement(s) désigné(s) ci-après :

Résidence : LE GRAND LODGE (74) Lot(s) n° : _____

A cet effet, je verse la somme de € TTC** par chèque établi à l'ordre de CAP CONSEIL, correspondant à la prestation détaillée ci-dessus.

Dans le cadre de cet investissement, souhaitez-vous bénéficier de la Réduction d'Impôt « dispositif Bouvard » (art. 199 sexvicies du CGI) ?

OUI NON

Fait à

Le,.....

SIGNATURE (de chaque acquéreur ou indivisaire)

* au Régime Simplifié d'Imposition, aussi bien en matière de BIC que de TVA

** la TVA incluse dans nos honoraires est récupérable après paiement. La récupération de cette taxe est réalisée par nos soins par le biais de la première déclaration annuelle. Une facture vous sera envoyée.

NOM :
PRÉNOM :
ADRESSE :
.....
.....

PROGRAMME : LE GRAND LODGE à Châtel (74390)

N° APPARTEMENT:
N° LOT:
Parking lot N° :

**OPTION POUR L'ASSUJETISSEMENT A TVA
ET POUR LE REGIME DU REEL SIMPLIFIE**
(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA/BIC)
(Résidence para-hôtelière)

Monsieur le Chef de Centre,

Je viens d'acquérir les locaux ci-dessus référencés, donnés en location par bail commercial à la Société NÉMÉA – « Les Diamants » n° 1 – 61 route Jean Briaud – 33700 MERIGNAC.

Les loyers afférents à cette location étant assujettis à la TVA, en vertu des dispositions de l'article 261 D 4 du CGI, j'ai l'honneur de vous confirmer par la présente, que je désire :

✓ Opter pour le paiement de la TVA d'après le régime simplifié d'imposition, et renoncer à la franchise de base de 32 100 € (Prestations de services) – 80 300 € (Fourniture de logement et restauration) prévue à l'article 293 B du CGI.

✓ Opter pour le régime du Réel Simplifié d'Imposition, en matière de BIC.

Veillez croire, Monsieur le Chef de Centre, à l'assurance de mes sentiments distingués.

A.....

Le,.....

SIGNATURE (de chaque acquéreur ou indivisaire)

PROGRAMME : LE GRAND LODGE à Châtel (74390).

N° APPARTEMENT:

N° LOT :

Parking lot N° :

LOCATION MEUBLEE SOUMISE A T.V.A.

MANDAT-TVA

Je soussigné

.....
propriétaire du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial avec la Société d'exploitation : NÉMÉA – « Les Diamants » n° 1 – 61 route Jean Briaud – 33700 MERIGNAC, donne mandat à :

SARL CAP CONSEIL

31 Rue Félix Brun

69007 LYON

☎ : 04 72 76 38 00

✉ : capconseil3@wanadoo.fr

Pour faire en mon nom **une demande de remboursement de crédit de TVA (TVA sur acquisition des biens immobilier et mobilier)** au terme dutrimestre 20..... , auprès de la recette des impôts dont je dépends, et toutes les formalités nécessaires au remboursement de cette taxe, recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'Administration.

Le montant de ce remboursement devra être versé sur mon compte

dont le Relevé d'Identité Bancaire est joint à la présente.

A, le.....

(Signature de chaque acquéreur ou indivisaire précédée de "BON POUR MANDAT")

FICHE DE TRANSMISSION A CAP CONSEIL D'UN DOSSIER
POUR LE PROGRAMME :LE GRAND LODGE à Châtel (74390)
(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA)

NOM :

PRÉNOM :

DATE D'ACHAT :

Désignation des documents à nous adresser :

- Bulletin d'adhésion CAP CONSEIL et Règlement correspondant,
- Mandat TVA + RIB client,
- Option TVA au régime du réel simplifié,
- Questionnaire indispensable,
- Extrait d'acte de vente,
- Bail commercial original + copie,
- Attestation d'acte du notaire,
- Facture Mobilier (si non compris dans l'acte),
- Statuts et extrait K-BIS (seulement si société),

OBSERVATIONS :

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

RESIDENCE : LE GRAND LODGE à Châtel (74390)
(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A T.V.A.)

LISTE DES DOCUMENTS A TRANSMETTRE A CAP CONSEIL POUR CHAQUE DOSSIER

IMPORTANT

Les formalités d'immatriculation et d'option à TVA doivent être impérativement réalisées dans les quinze jours qui suivent la date d'acquisition du bien et la signature du bail commercial (même date).

Un minimum de deux à trois jours de traitements (y compris délais postaux), nous sont nécessaires pour réaliser les formalités d'immatriculation et d'option à TVA au nom des acquéreurs de la résidence, vous devez donc nous transmettre l'ensemble des éléments ci après listés dès que possible et au plus tard dans les 8 jours (y compris délais postaux) qui suivent la date à laquelle est conclue la vente.

1/ MANDAT CAP CONSEIL

IMPERATIF : compléter uniquement nom et adresse de l'acquéreur + signature acquéreur.

Ce mandat concerne la demande de remboursement de crédit de TVA. Comme convenu, le remboursement de crédit de TVA sera effectué sur le compte bancaire de l'acquéreur. **Nous joindre un relevé d'identité bancaire.**

2/ OPTION A TVA ET AU REGIME DU REEL SIMPLIFIE

IMPERATIF : compléter uniquement nom et adresse de l'acquéreur + signature acquéreur.

Nous vous précisons que **cette option devra être adressée IMPERATIVEMENT** au service des **impôts** compétent selon la situation des acquéreurs et des immeubles loués dans **un délai de 15 jours suivant l'acte notarié.**

3/ QUESTIONNAIRE INDISPENSABLE

IMPERATIF : à compléter et à faire signer par l'acquéreur.

Ce document est nécessaire à la **correcte réalisation des formalités d'immatriculation** auprès de l'Administration Fiscale.

4/ BULLETIN D'ADHÉSION

IMPÉRATIF : compléter les coordonnées complètes de l'acquéreur + signature acquéreur.

5/ COPIE DE L'EXTRAIT D'ACTE D'ACQUISITION

IMPÉRATIF : l'acte notarié doit stipuler , au paragraphe relatif au remboursement de T.V.A., le paragraphe suivant :

"En tant que de besoin, l'ACQUEREUR confirme le mandat qu'il a donné à la Société CAP CONSEIL ayant son siège à LYON (7°), 31 rue Félix Brun ou à toute autre Société que le VENDEUR lui substituerait, à l'effet d'effectuer les formalités de demande de remboursement de crédit de TVA et de faire pendant cette période les déclarations nécessaires, recevoir les demandes de l'administration et y répondre.

Le mandat ainsi donné à cette Société ne conférera pas à celle-ci la qualité de représentant fiscal".

6/ BAIL COMMERCIAL COMPLET ORIGINAL

IMPÉRATIF : dûment signés par les parties (avec tampon de la Société)

7/ ATTESTATION D'ACTE DU NOTAIRE

Délivrée par le NOTAIRE, 1 ORIGINAL devra être joint au dossier transmit.

8/ FACTURE DE MOBILIER

Délivrée par le VENDEUR DE MOBILIER, 1 ORIGINAL devra être signé par le client avec la mention « Bon pour acceptation ».



Résidence LE GRAND LODGE

CHATEL (74390)

KIT FISCAL L.M.P. SIMPLIFIE SOUMIS A TVA

FEVRIER 2010



RESIDENCE « LE GRAND LODGE » à CHÂTEL

Formalités et demande de remboursement de TVA du Loueur en meublé professionnel

RESUME DE LA PRESTATION DE DEPART (LMP SIMPLIFIE)

Résumé de la prestation :

1° PARTIE : Immatriculation – Option et demande de remboursement de TVA

- Formalités d'existence et d'option à TVA auprès du centre des impôts compétent,
- Etablissement du dossier de demande de remboursement de TVA avec prise en compte de l'existant,
- Dépôt du dossier et réponses aux demandes d'informations de l'administration,
- Suivi du dossier jusqu'au versement effectif de la TVA.

2° PARTIE : Assistance téléphonique

Une assistance téléphonique en matière de fiscalité de votre investissement accompagne l'acquéreur pendant les 2 premiers mois suivant son acquisition. Cette assistance est particulièrement utile du fait du cadre fiscal d'acquisition.

DOCUMENTS SPECIFIQUES À NOUS FOURNIR

- ✓ Centre des impôts compétent pour votre activité de loueur en meublés (adresse +nom de la personne en charge du dossier),
- ✓ Copie d'une déclaration de TVA récente relative à l'activité de loueur en meublés,
- ✓ Coordonnée de la personne ou du Cabinet réalisant habituellement les déclarations de TVA,
- ✓ Extrait K Bis à jour,
- ✓ Copie des Statuts (uniquement pour les Sociétés).



RESIDENCE « LE GRAND LODGE » à CHÂTEL

Formalités et demande de remboursement de TVA du Loueur en Meublé Professionnel

TARIF DE LA PRESTATION SIMPLIFIEE DE DEPART

FEVRIER 2010

Tarif de la prestation (en euros) :

NOMBRE DE LOT*	PRIX H.T.	PRIX T.T.C.
Pour 1 à 2 lots	200,67	240
Pour 3 lots et plus	242,47	290

* Pour un lot principal.

La TVA incluse dans nos honoraires est récupérable après paiement.

Une facture sera envoyée à l'acquéreur à cet effet.

ADHÉSION « FORMALITÉS – RÉCUPÉRATION DE TVA »
(Prestation L.M.P. simplifiée)

Dénomination : _____

Gérant: _____

Adresse : _____

 Domicile : _____

 Portable : _____

 Fax : _____

 E-mail : _____

Je soussigné,, désire que la Société CAP CONSEIL, dont le siège est situé à LYON (69007) – 31 rue Félix Brun, effectue pour mon compte :

- les formalités d'immatriculation et d'option* auprès de l'Administration,

- la demande de remboursement de crédit TVA au terme du trimestre 20.....,

relatives à la location meublée de mon (mes) appartement(s) désigné(s) ci-après :

Résidence : LE GRAND LODGE (74)

Lot(s) n° : _____

A cet effet, je verse la somme de € TTC** par chèque établi à l'ordre de CAP CONSEIL, correspondant à la prestation détaillée ci-dessus.

Fait à

Le,.....

SIGNATURE (de chaque acquéreur ou indivisaire)

* au Régime Simplifié d'Imposition, aussi bien en matière de BIC que de TVA

** la TVA incluse dans nos honoraires est récupérable après paiement, une facture vous sera envoyée à cet effet.

NOM :
PRÉNOM :
ADRESSE :
.....
.....

PROGRAMME : LE GRAND LODGE à CHÂTEL (74390)

N° appartement:
N° lot:
Parking lot N° :

**OPTION POUR L'ASSUJETISSEMENT A TVA
ET POUR LE REGIME DU REEL SIMPLIFIE**
(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA/BIC)
(Résidence para-hôtelière)

Monsieur le Chef de Centre,

Je viens d'acquérir les locaux ci-dessus référencés, donnés en location par bail commercial à la Société : NÉMÉA – « Les Diamants » n°1 – 61 route Jean Briaud – 33700 MERIGNAC.

Les loyers afférents à cette location étant assujettis à la TVA, en vertu des dispositions de l'article 261 D 4 du CGI, j'ai l'honneur de vous confirmer par la présente, que je désire :

- ✓ Opter pour le paiement de la TVA d'après le régime simplifié d'imposition, et renoncer à la franchise de base de 32 100 € (Prestations de services) – 80 300 € (Fourniture de logement et restauration) prévue à l'article 293 B du CGI.
- ✓ Opter pour le régime du Réel Simplifié d'Imposition, en matière de BIC.

Veillez croire, Monsieur le Chef de Centre, à l'assurance de mes sentiments distingués.

A..... Le,.....

SIGNATURE (de chaque acquéreur ou indivisaire)

PROGRAMME : LE GRAND LODGE à Châtel (74390)

N° APPARTEMENT:

N° LOT

Parking lot N° :

LOCATION MEUBLEE SOUMISE A T.V.A.

MANDAT-TVA

Je soussigné

.....
propriétaire du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial avec la Société d'exploitation : NÉMÉA – « Les Diamants » n° 1 – 61 route Jean Briaud – 33700 MERIGNAC, donne mandat à :

SARL CAP CONSEIL

31 Rue Félix Brun

69007 LYON

☎ : 04/72/76/38/00

✉ : capconseil3@wanadoo.fr

Pour faire en mon nom **une demande de remboursement de crédit de TVA (TVA sur acquisition des biens immeubles et du mobilier)** au terme dutrimestre 20....., auprès de la recette des impôts dont je dépends, et toutes les formalités nécessaires au remboursement de cette taxe, recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'Administration.

Le montant de ce remboursement devra être versé sur le compte de l'étude notariale de :

Maître CHAUVET

Les Andains

74360 ABONDANCE

dont le Relevé d'Identité Bancaire est joint à la présente.

A, le.....

(Signature de chaque acquéreur ou indivisaire précédée de "BON POUR MANDAT")

**FICHE DE TRANSMISSION A CAP CONSEIL D'UN DOSSIER
POUR LE PROGRAMME : LE GRAND LODGE à Châtel (74390)
(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA)**

NOM :

PRENOM :

DATE D'ACHAT :

Désignation des documents à nous adresser :

- Bulletin d'adhésion CAP CONSEIL et Règlement correspondant,
- Mandat TVA + RIB Notaire,
- Option TVA au régime du réel simplifié,
- Questionnaire indispensable,
- Extrait d'acte de vente,
- Bail commercial original + copie,
- Attestation d'acte du notaire,
- Facture Mobilier (si non compris dans l'acte),
- Statuts et extrait K-BIS (seulement si société),

OBSERVATIONS :

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

RESIDENCE : LE GRAND LODGE à Châtel (74390)
(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A T.V.A.)

LISTE DES DOCUMENTS A TRANSMETTRE A CAP CONSEIL POUR
CHAQUE DOSSIER

IMPORTANT

Les formalités d'immatriculation et d'option à TVA doivent être impérativement réalisées dans les quinze jours qui suivent la date d'acquisition du bien et la signature du bail commercial (même date).

Un minimum de deux à trois jours de traitements (y compris délais postaux), nous sont nécessaires pour réaliser les formalités d'immatriculation et d'option à TVA au nom des acquéreurs de la résidence, vous devez donc nous transmettre l'ensemble des éléments ci après listés dès que possible et au plus tard dans les 8 jours (y compris délais postaux) qui suivent la date à laquelle est conclue la vente.

1/ MANDAT CAP CONSEIL

IMPERATIF : compléter uniquement nom et adresse de l'acquéreur + signature acquéreur.

Ce mandat concerne la demande de remboursement de crédit de TVA. Comme convenu, le remboursement de crédit de TVA sera effectué sur le compte bancaire du notaire. **Nous joindre un relevé d'identité bancaire.**

2/ OPTION A TVA ET AU REGIME DU REEL SIMPLIFIE

IMPERATIF : compléter uniquement nom et adresse de l'acquéreur + signature acquéreur.

Nous vous précisons que cette option devra être adressée **IMPERATIVEMENT** au service des impôts compétent selon la situation des acquéreurs et des immeubles loués dans un délai de 15 jours suivant l'acte notarié.

3/ QUESTIONNAIRE INDISPENSABLE

IMPERATIF : à compléter et à faire signer par l'acquéreur.

Ce document est nécessaire à la **correcte réalisation des formalités d'immatriculation** auprès de l'Administration Fiscale.

4/ BULLETIN D'ADHÉSION

IMPÉRATIF : compléter les coordonnées complètes de l'acquéreur + signature acquéreur.

5/ COPIE DE L'EXTRAIT D'ACTE D'ACQUISITION

IMPÉRATIF : l'acte notarié doit stipuler , au paragraphe relatif au remboursement de T.V.A., le paragraphe suivant :

"En tant que de besoin, l'ACQUEREUR confirme le mandat qu'il a donné à la Société CAP CONSEIL ayant son siège à LYON (7°), 31 rue Félix Brun ou à toute autre Société que le VENDEUR lui substituerait, à l'effet d'effectuer les formalités de demande de remboursement de crédit de TVA et de faire pendant cette période les déclarations nécessaires, recevoir les demandes de l'administration et y répondre.

Le mandat ainsi donné à cette Société ne conférera pas à celle-ci la qualité de représentant fiscal".

6/ BAIL COMMERCIAL COMPLET ORIGINAL

IMPÉRATIF : dûment signés par les parties (avec tampon de la Société)

7/ ATTESTATION D'ACTE DU NOTAIRE

Délivrée par le NOTAIRE, 1 ORIGINAL devra être joint au dossier transmitt.

8/ FACTURE DE MOBILIER

Délivrée par le VENDEUR DE MOBILIER, 1 ORIGINAL devra être signé par le client avec la mention « Bon pour acceptation ».

PROJET DE BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS MEUBLES

EN APPLICATION DES ARTICLES L. 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE ET
DES DISPOSITIONS NON CODIFIEES DU DECRET DU 30/09/53

Entre les soussignés

Nom :
Prénom :
Adresse :

D'une part,

Ci-après dénommé « le Bailleur »

Et

SAS LA SOULANE, exploitant sous enseigne « NEMEA », au capital de 57 000 €, dont le siège social est fixé Les Diamants n°1 – 61 route Jean Briaud 33700 MERIGNAC, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 393 543 772, représentée par son Président, Monsieur Pascal RECORBET

D'autre part,

Ci-après dénommée « le Preneur »

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 – ENGAGEMENT DE LOCATION

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 ET DROITS IMMOBILIERS ET MOBILIERS ci-après désignés dont il est propriétaire ainsi que la quote-part de parties communes et d'équipements collectifs attachée aux-dits locaux ou dont la jouissance est conférée de par le fait.

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, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- Que le Preneur n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des Locaux ;
- Que le Preneur n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ;
- Que une partie des Locaux seraient susceptibles d'être considérés comme accessoires, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, et/ou ;
- Que tout ou partie des Locaux seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

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.

Article 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Résidence **NEMEA** « Le Grand Lodge ».
Située à, CHATEL (74)

Appartement : lot n° Parking : lot n°

Type d'appartement :.....

Article 3 – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

La date de début du bail est fixée au **17 décembre 2012**, mais le preneur n'en acquittera le loyer qu'à compter du **17 février 2013** pour tenir compte des contraintes de démarrage d'une telle résidence.

Dans le cas où l'acte de vente serait signé par le bailleur postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, la prise d'effet du bail est fixée au jour de la signature de l'acte de vente.

Le bail portera sur une période de 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 partie qui voudra mettre fin au bail à son échéance devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins un an avant l'échéance du bail.

Article 4 – DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le Preneur exercera, dans le ou les immeubles faisant l'objet du présent bail, une activité à caractère de résidence de tourisme classée, consistant en la sous-location des logements situés dans le dit immeuble, pour des périodes déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations ci-après tels que le nettoyage quotidien des locaux privatifs et communs, la distribution de petits-déjeuners, la fourniture du linge de maison, l'accueil.

Certaines de ces prestations pourront être proposées « à la carte » tels que les petits-déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privatives. Et plus spécialement, il s'oblige, directement ou par le biais d'un mandat, à rendre ces services et prestations au moins conformes aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA sans remettre en cause la destination du logement.

Le bailleur déclare expressément exonérer le preneur de l'obligation, faite par l'article L.145-31 du Code du Commerce, de l'informer par lettre recommandée de toute sous-location, puisque ces sous-locations participent à l'essence même de son activité.

Le preneur s'engage au respect de la destination contractuelle décrite ci-dessus tout au long du bail, ainsi qu'au respect de l'article 261 D-4° du Code Général des Impôts, notamment au regard de l'engagement de promotion touristique à l'étranger et de l'obtention du classement définitif de la Résidence.

Article 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

1) À prendre des lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf.

2) A supporter les réparations de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil et les travaux prévus à l'article 5 « Obligations du Bailleur », dans le cas de dégradations occasionnées dans des parties communes par un locataire, l'assurance souscrite par le Preneur supportera les frais occasionnés, à charge pour elle de se retourner contre l'auteur des dégâts.

3) À se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

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

personnel ou de sa clientèle. Il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat. Le preneur devra maintenir le mobilier en bon état d'entretien.

Tous embellissements et aménagements resteront acquis au bailleur, sans qu'aucune indemnité compensatoire ne puisse être demandée à ce titre.

5) A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, en dehors des travaux de mise en conformité des locaux comme défini à l'article 4 « obligations du bailleur » ci-dessous.

6) 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 autorisation du Bailleur.

7) A acquitter l'ensemble des charges de copropriété récupérables et les réparations locatives visées dans l'annexe du décret 87-712 du 26 Août 1987, dans sa rédaction à ladite date, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc. Etant ici précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du Preneur restera à la charge exclusive du Bailleur ou du syndicat des copropriétaires.

8) À établir un règlement intérieur de la résidence définissant les modalités d'usage et de fonctionnement de ces services, leurs tarifs et conditions, etc.

9) A faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie et les dégâts des eaux, l'immeuble et le mobilier garnissant les lieux loués ainsi que les risques locatifs, la perte de loyers et le recours des voisins ou des tiers par une compagnie notoirement solvable, d'en payer ponctuellement les primes ;, Le preneur agira tant pour le compte du bailleur que pour son propre compte jusqu'à la mise en place de l'assurance de l'immeuble par le syndic de la copropriété.

10) À installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du preneur et entretenue en parfait état.

11) À pouvoir céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de tourisme selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes. Le nouveau cessionnaire en outre, devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du Preneur.

12) A respecter les dispositions de l'article L 321 -2 du code du tourisme émanant de la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 dite « de développement et de modernisation des services touristiques » notamment en tenant une comptabilité d'exploitation distincte et de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée.

Obligations du Bailleur :

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, et à céder librement son bail à des cessionnaires notoirement solvables après en avoir informé le Bailleur.

2) S'oblige à assurer et maintenir assuré à ses frais pendant toute la durée du bail contre l'incendie et le dégât des eaux, l'immeuble et le mobilier, et le recours des voisins avec clause de non recours à l'encontre du preneur et de ses sous-locataires. Cette assurance sera prise globalement par le syndic de copropriété et payée par le bailleur, pour sa quote-part, dans le cadre des charges non récupérables appelées directement par le syndic..

3) Autorise le Preneur à sous louer en meublé et avec les services et les prestations ci-dessus indiquées, les locaux objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le preneur telle que définies ci-avant. Etant précisé que le sous-locataire éventuel ne pourra en aucun cas acquérir un quelconque droit direct à l'encontre du bailleur principal.

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) Conserve à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, ainsi que les charges de copropriété usuelles, non récupérables au sens de la réglementation de l'habitation à savoir : taxe foncière, taxe professionnelle des propriétaires-loueurs, honoraires du syndic, quote-part d'assurance de la copropriété, assurance du bailleur, dépenses de remise en état des appartements ou des parties communes dont la vétusté serait due à une usure normale, et les travaux définis par l'article 606 du code civil ainsi que les travaux de :

- Ravalement et entretien des façades, des menuiseries et boiseries extérieures,
- Réparation ou remplacement des équipements techniques des parties communes,
- Remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation
- Réfection de l'étanchéité des toitures,
- Remplacement des clôtures

- Maintien en conformité de toute nature du bien

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.

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

Les charges annuelles de copropriété non récupérables peuvent être estimées à (*) :

Studio : 220 €

T2 : 230 €

T2/6 : 300 €

T3/8 : 400 €

(*) montant donné à titre purement indicatif et comprenant uniquement l'assurance de l'immeuble, les honoraires de copropriété, les frais administratifs de copropriété et les taxes foncières sur parties communes. Sous réserve des tantièmes définitifs définis au règlement de copropriété et des décisions prises par les assemblées générales de la copropriété.

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 bailleur, 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 ». Dans ce cas les indemnités versées sont encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

6) S'engage à donner mandat au Preneur de le représenter lors de la livraison par le Vendeur des biens objet des présentes et de la remise des clés, prévues au plus tard le 15/12/2012. En conséquence, le Preneur constatera le cas échéant leur achèvement et leur mise à disposition conformément aux obligations résultant de l'acte de vente desdits biens, et prendra livraison en signant au nom et pour le compte du Bailleur le procès-verbal de mise à disposition qui comportera le cas échéant des réserves.

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 à celui du Preneur.

8) 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 ne prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord express de celui-ci.

9) Donne, le cas échéant son accord au Preneur pour une gestion banalisée des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

10) 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.

11) S'oblige à garnir les lieux loués du mobilier (cuisine, ameublements et équipements) nécessaire pour que le Preneur puisse consentir des sous-locations en meublé, selon un cahier des charges établi par le Preneur.

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

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer tel que défini comme suit:

7-1 : Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du CGI et par dérogation aux articles 293 B et suivants du même CGI, le Bailleur renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 B de ce même code, selon deux options possibles :

- OPTION 1 : Loyer sans période d'occupation par le Bailleur**

Montant du loyer : un loyer annuel fixé àeuros Hors Taxes (..... € HT).
Ce prix s'entend T.V.A. en sus à 5,5% (taux en vigueur à la signature du bail)

OPTION 2 : Loyer avec période d'occupation par le Bailleur

Ce loyer est payable :

A – Pour partie en numéraire, soit un loyer annuel fixéeuros Hors Taxes
(..... € HT).

B – Pour partie en nature :

La partie du loyer payable en nature donne le droit au Bailleur de séjourner dans la résidence, si possible dans son logement, pour une ou des période(s) indiquée(s) ci-dessous :

- Une semaine en période hivernale, hors vacances scolaires ; la période hivernale s'entendant de la période allant de Noël à la fin des vacances scolaires françaises de Pâques ou de printemps ;
- Une semaine en période estivale ; la période estivale s'entendant de la période allant de la fin des vacances scolaires françaises de Pâques jusqu'au dernier samedi de juillet inclus.

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.

Pour bénéficier de ces semaines d'occupation, le bailleur communiquera chaque année au preneur, impérativement par écrit, au plus tard :

- le 31 août pour les séjours en période hivernale telle que définie ci-dessus ;
- le 31 janvier pour les séjours en période estivale telle que définie ci-dessus.

Toute semaine entamée est due en son entier.

Aucun remboursement ne pourra être consenti pour les semaines non utilisées par le bailleur.

Pour son occupation le bailleur aura l'usage de son appartement ou à défaut d'un appartement au minimum de typologie identique.

La valorisation de la quote-part du loyer en nature est fixée, conformément à la réglementation fiscale en vigueur à 75 % du prix public de séjour durant toutes les périodes où ce dernier existe.

Cette valorisation sera établie, la 1^{ère} année, sur la base des tarifs publics 2012 des catalogues NEMEA .Il en sera de même pour chaque année d'exploitation.

Plus généralement, pour toutes autres prestations : tarifs et conditions de vente, non précisés dans le présent bail, les parties se référeront aux descriptifs et conditions du catalogue NEMEA, applicables à l'ensemble de ses clients.

Le revenu déclaré par le bailleur doit correspondre au loyer annuel qui aurait été normalement dû par l'exploitant en l'absence de toute occupation par le propriétaire.

7-2 Le bailleur, quelque soit l'option de loyer choisie, pourra bénéficier :

- d'une réduction de 20 % sur le prix public hébergement, hors promotions et offres spéciales, pour tout séjour proposé dans les résidences gérées sous l'enseigne NEMEA (hors « résidences partenaires »).
- D'une réduction de 50% sur le prix public « Week-end » pour 3 week-end par an **dans la résidence** selon les conditions ci-dessous :
 - valable pour les périodes hors vacances scolaires françaises toutes zones confondues
 - du vendredi soir au dimanche soir
 - selon disponibilités et après validation par le service commercial NEMEA
 - les réservations pourront être faites uniquement « en dernière minute » c'est-à-dire à partir du mercredi précédant le départ.

7-3 Pour la première année, le loyer sera dû à compter du **17 février 2013** et le premier paiement interviendra le 15 **avril 2013** (pour la période du 17 février au 31 mars 2013).

7-4 Le loyer sera révisé, pour sa quote part versée en numeraire, tous les trois ans, proportionnellement à la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publiée par l'INSEE et cela à la date anniversaire d'entrée en vigueur du présent bail avec un plafonnement annuel de l'augmentation à 1,5 % par an.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base sera celui du dernier trimestre connu à la date de la prise d'effet du présent bail. En cas de variation de la TVA, pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

Article 8 –REGLEMENT

Le loyer en numeraire est payable au domicile du Bailleur par trimestre civil échu, le 15 du mois suivant par virement bancaire sur un compte dont les données seront fournies par le Bailleur.

Le Bailleur donne expressément mandat au Preneur d'émettre matériellement en son nom et pour son compte les factures de loyers détaillant le montant du loyer et la TVA y afférente.

Article 9 –REVENTE

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

Article 10 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Défaut d'exécution des engagements :

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements et qu'en cas de non paiement des loyers à l'une de ses échéances ou de non respect de ses obligations, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra de plein droit, sans qu'il soit besoin de recourir en justice, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou une sommation par huissier de payer, restée infructueuse.

Article 11 –FRAIS

Les frais éventuels relatifs au présent bail sont à la charge du bailleur.

Article 12 –ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

(en deux exemplaires originaux)

Fait à Le

Le Preneur

Le Bailleur