

CENSI
BOUVARD
2013



■ Le Clos St Michel

■ Chinon

 Selectys



CHINON



RESIDENCE DE TOURISME
LE CLOS SAINT-MICHEL



V a l d e L o i r e

- 01** Le Programme
- 02** Plans de vente
- 03** Grille de prix
- 04** Descriptif technique
- 05** Contrat de réservation
- 06** Missions fiscales : tarifs
- 07** Bail commercial
- 08** Bon de commande du mobilier
- 09** Liste des intervenants
Calendrier d'appels de fonds
Procédure de réservation
- 10** Fiche informative
Arrêté du 23/12/2009 «Novelli»



Le Programme



Chinon - Le Val de Loire : classé patrimoine mondial par l'Unesco

A 47 km de Tours, et à 305 km de Paris (TGV Paris - Tours 1h10), la ville de Chinon, au caractère médiéval hautement réputé, est **un lieu idéalement placé comme point de départ de vos excursions en Val de Loire** (visite des châteaux, sites troglodytiques, gastronomie, voies fluviales de navigation..).

Bâtie sur la rive droite de la Vienne, entre parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine, et forêt allant jusqu'à Azay-le-Rideau, Chinon vous accueille pour un voyage unique dans le temps. Sa célèbre forteresse royale surplombant la ville sur toute sa longueur, ses édifices religieux de l'époque romane et ses musées rappellent la présence de Richelieu, Richard Cœur de Lion, Jeanne d'Arc ...

Entourée des vignobles AOC qui ont inspiré Rabelais, la ville de Chinon donne à son histoire une saveur authentique et vous invite à déguster ses meilleurs cépages.



Une région qui accueille chaque année plus de 9 millions de visiteurs

Le Val de Loire, paysage culturel vivant, **inscrit au patrimoine mondial par l'Unesco**, bénéficie d'une reconnaissance internationale. Pôle d'attraction aux retombées économiques établies, le Val de Loire intègre Chinon dans sa dynamique et lui confère une valeur patrimoniale programmée pour l'exception. Cette situation remarquable, entre histoire, loisirs et gastronomie offre un espace de découvertes incontournables à **près de 9 millions de visiteurs** chaque année.



LE PROGRAMME :

- **Résidence de tourisme classée 3*** (demande de préclassement en cours), composée de **84 logements** (39 T2, 38 T2 Cabine, 7 T3) et de 84 parkings extérieurs.
- Implantation au cœur d'un **site majestueux, classé « Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysagé »**
- **Architecture résolument contemporaine** réalisée avec le concours de l'Architecte des Bâtiments de France.
Un soin particulier a été apporté au choix des matériaux pour une parfaite intégration dans ce site remarquable.
- Balcons ou terrasses pour tous les logements, offrant pour la plupart **une vue dégagée sur un magnifique panorama** (Le Château de Chinon, La Vienne, La Vigne ou le jardin arboré).
- **Salons d'accueil et de détente, Fitness, Piscine extérieure chauffée** avec bassin pour enfants et grand solarium, et toute une palette de services au quotidien.
- **Prestations** des appartements **de grand standing** (menuiseries extérieures aluminium gris anthracite, cuisines luxueusement équipées, SDB avec sèche serviette, sol de toutes les pièces en grés cérame de grand format...)
- **Prix de vente exceptionnel : 3 000 € HT/m² hab, pk inclus (hors mobilier)**
- **T2** à partir de **93 000 € HT** (mobilier et pk inclus)
T2 Cabine à partir de **107 600 € HT** (mobilier et pk inclus)
T3 à partir de **131 300 € HT** (mobilier et pk inclus)

L'INVESTISSEMENT ET SA FISCALITÉ :

- Dispositif Fiscal : **Loi Censi-Bouvard** (BIC/LMNP).
- Gestionnaire : **ODALYS Résidences, un acteur majeur de l'hébergement touristique en France** (N°2)
- Bail commercial en **FORMULE FINANCIERE uniquement** :

Rendement de 5% HT du prix de vente HT mobilier inclus

+

une remise de :

- 20% toutes saisons sur les séjours au Clos st Michel
- 10 à 15% sur une liste de résidences gérées par bail par ODALYS résidences

(voir détail et conditions de la formule dans le bail commercial joint au présent dossier)

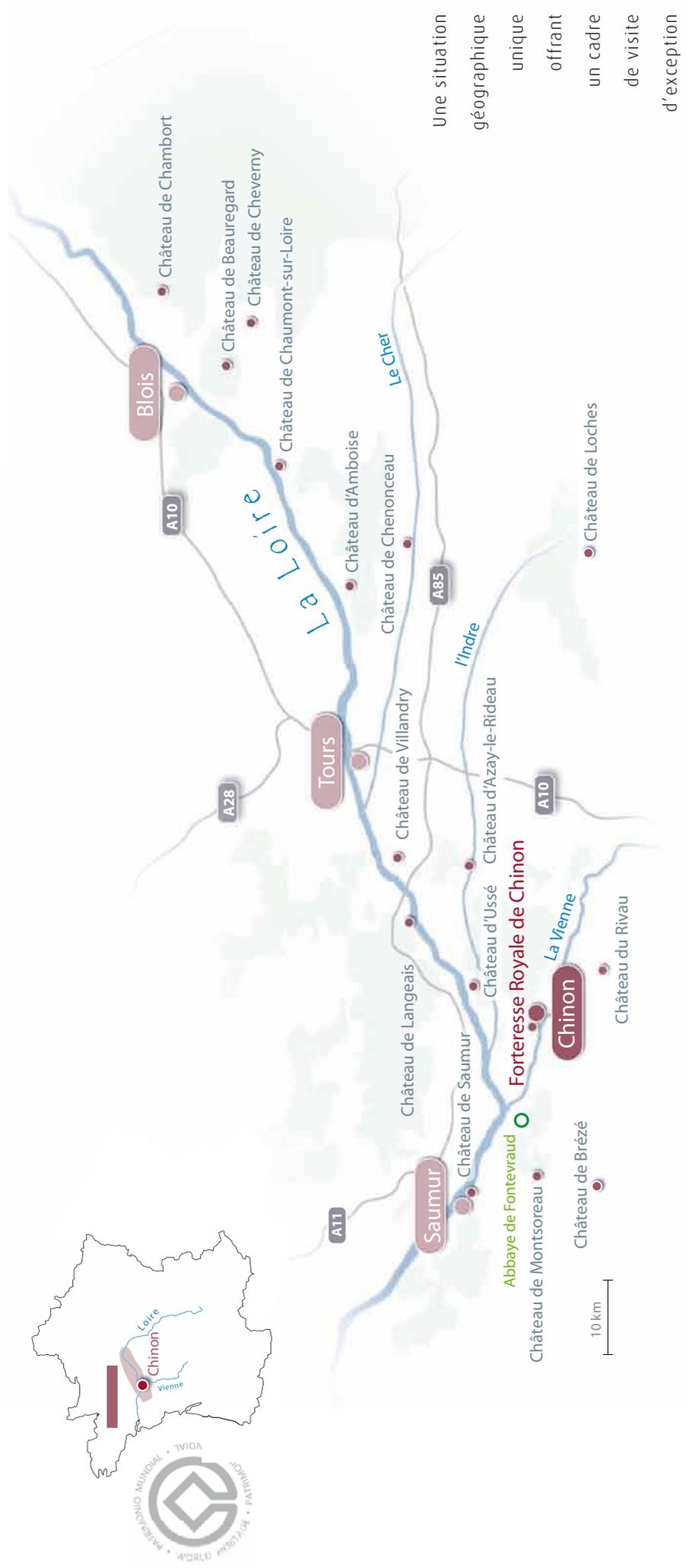
LA LIVRAISON

- Mise à disposition : **fin JUIN 2013.**



Château d'Ussé

Château de Chambord



Une situation géographique unique offrant un cadre de visite d'exception

CHINON

RESIDENCE DE TOURISME
**LE CLOS
SAINT-MICHEL**
Rue du Pavé Neuf

AZAY-LE-RIDEAU / TOURS



ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

LOUDUN

RICHELIEU

CRAVANT

RESIDENCE DE TOURISME
LE CLOS SAINT-MICHEL



Château de Chinon



Château de Chenonceau



Château de Saumur



Château d'Azay le Rideau



Château de Boumois



Château de Chambord



Château du Moulin



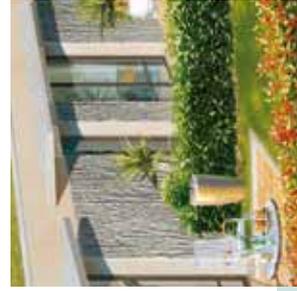
Château de Chenonceau



Château d'Amboise



Château de Villandry





La Vienne

RESIDENCE DE TOURISME
LE CLOS SAINT-MICHEL



CHINON

PLAN DE MASSE



PLAN DE MASSE



- > Modénature de la façade agrémentée de pare-soleil
- > Soubassement en béton matricé (relief vertical)
- > Alternance d'enduits lissés et talochés en partie supérieure
- > Baie vitrée aluminium gris anthracite
- > Valorisation paysagère des jardins privatifs



P R E S T A T I O N S

Des prestations en harmonie avec l'architecture contemporaine du Clos Saint-Michel :



A P P A R T E M E N T S

- Baie vitrée en aluminium gris anthracite
- Sol en grès cérame grand format
- Cuisine luxueusement équipée :
 - plaque vitrocéramique,
 - four micro-ondes,
 - réfrigérateur,
 - lave-vaisselle et hotte aspirante
- Salle de bains entièrement aménagée avec meubles de rangement et sèche-serviettes
- Tous les appartements bénéficient de balcon, loggia ou grande terrasse...

R E S I D E N C E

- Résidence entièrement close avec mur d'enceinte en pierres pour partie, et portail automatique
- Sol des cheminements extérieurs en béton désactivé couleur sable pour une parfaite intégration
- Toiture végétalisée
- Piscine extérieure chauffée avec grand solarium
- Accueil, salon, salle de fitness
- Parc paysager avec plantation d'arbres de hautes tiges.

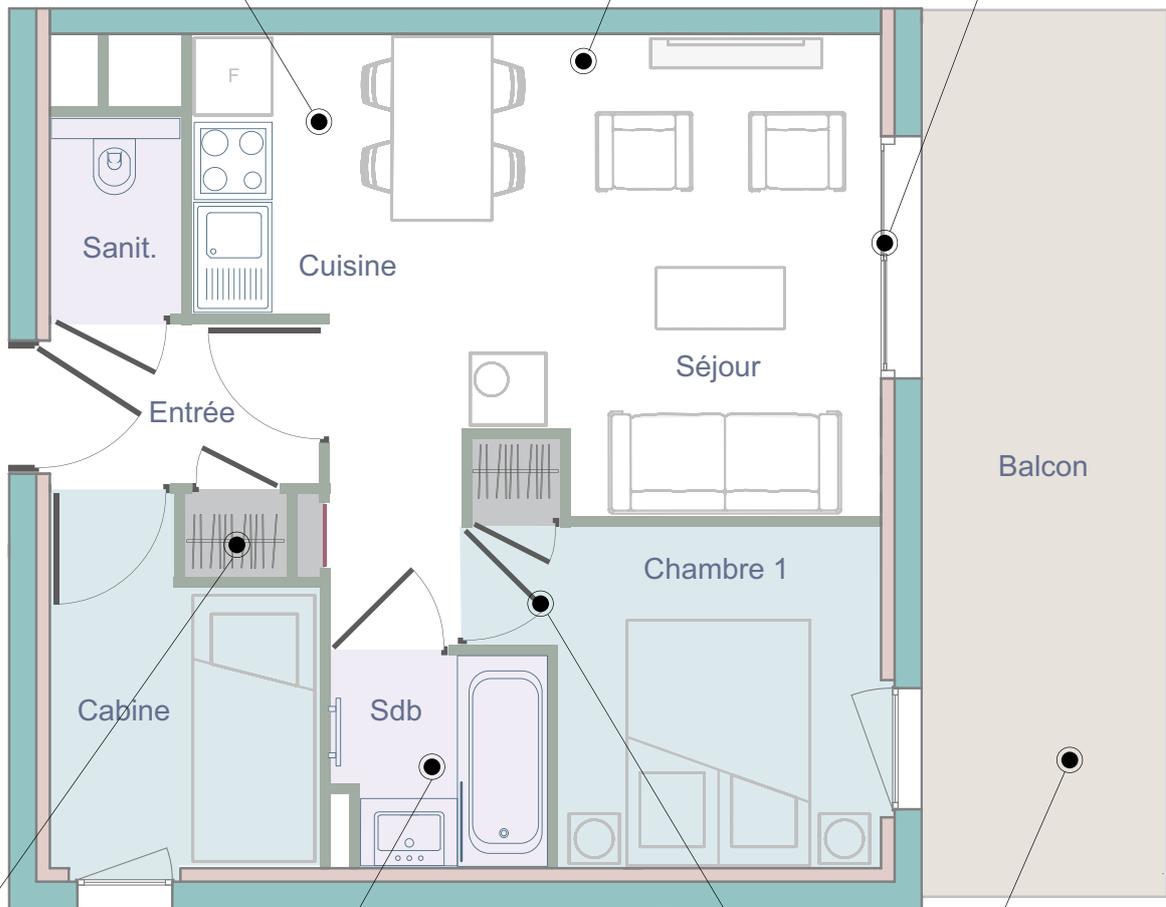
Cuisine luxueusement équipée :

- plaque vitrocéramique,
- four micro-ondes,
- réfrigérateur,
- lave-vaisselle et hotte aspirante

Meubles de rangements haut et bas :
façade laquée

Sol de toutes les pièces
en grès cérame grand format,
aspect contemporain

Baies vitrées
en aluminium



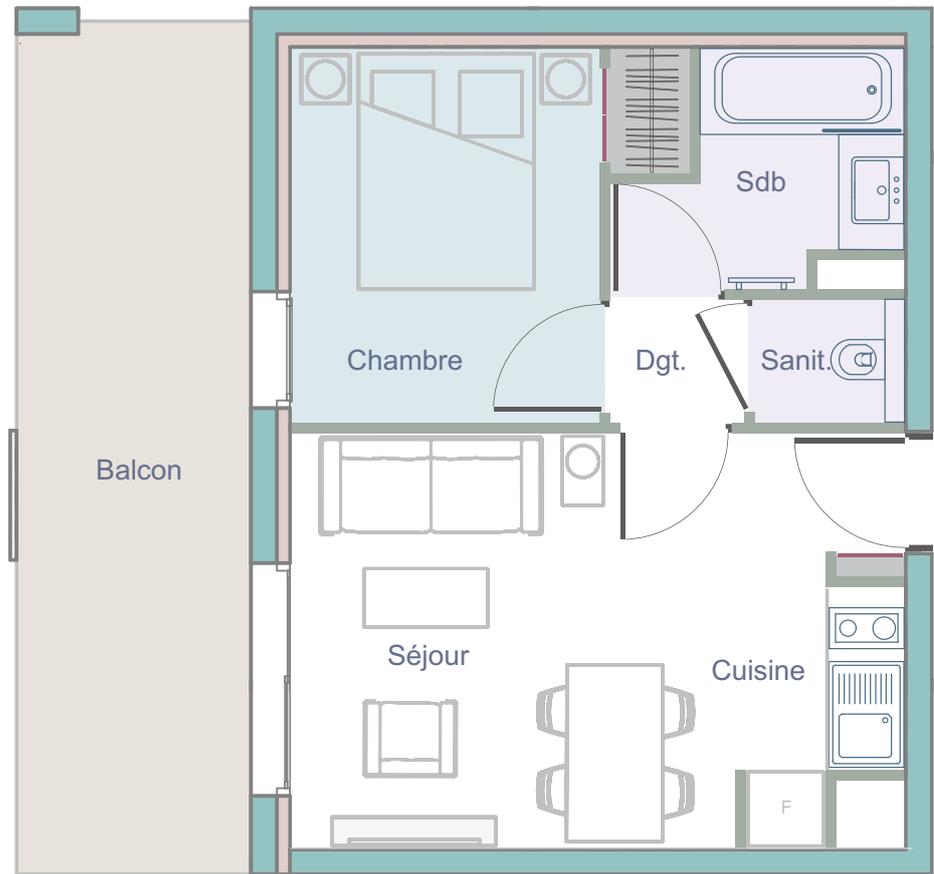
Placards entièrement
aménagés

Salle de bains entièrement aménagée
avec meubles de rangement,
sèche-serviettes,
vasque contemporaine
et pare-douche en verre

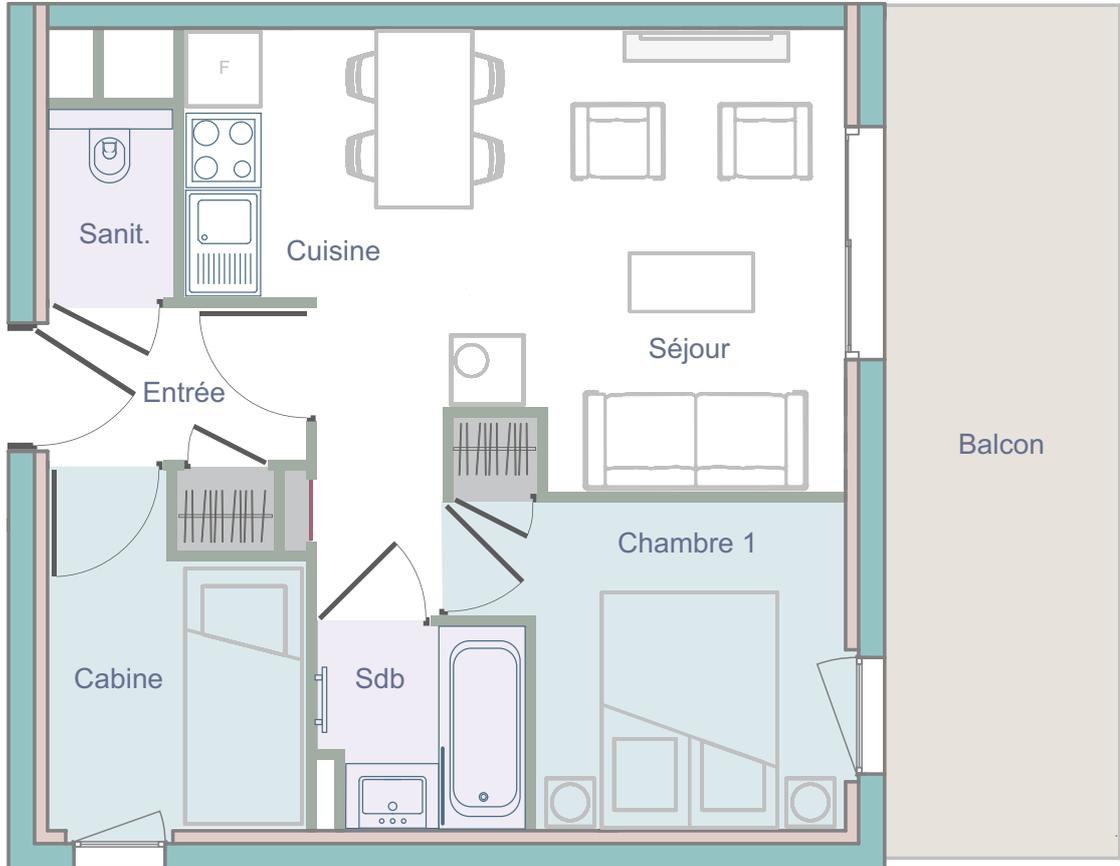
Portes intérieures contemporaines,
poignées en acier brossé

Balcon, loggia
ou grande terrasse

→ T2



→ T2 Cabine







Plans de vente



P R O C E D U R E D E R E S E R V A T I O N

1- A FOURNIR OBLIGATOIREMENT POUR TRAITEMENT DU DOSSIER

- 3 exemplaires du contrat de réservation daté, paraphé et signé
- 3 exemplaires de l'ERNT signé
- 3 exemplaires de la notice descriptive paraphée sur chaque page, datée et signée en dernière page
- 3 exemplaires du plan de masse daté et signé
- 3 exemplaires du plan de vente du lot daté et signé
- 3 exemplaires du plan du parking attribué au lot daté et signé
- 3 exemplaires du kit fiscal daté et signé – OBLIGATOIRE
- 3 exemplaires du contrat mobilier daté et signé
- 3 exemplaires du bail paraphé et signé – ATTENTION exemplaires définitifs – A compléter avec soin
- La copie de la carte d'identité de l'acquéreur (si possible)
- Le chèque de réservation
- Le chèque Cap Conseil (est restitué si annulation)

2- OU ADRESSER LE CONTRAT DE RESERVATION

SELECTYS - 3 bis avenue Foch 05000 GAP



3

Grille de prix

LE CLOS ST MICHEL - CHINON

GRILLE DE PRIX

23/7/11

Livraison : JUIN 2013
 Notaire : Me Meymarian
 Gestionnaire : ODALYS

N° DE LOT	BÂT.	NIVEAU	ETAGE REEL	TYPE	ORIENT.	SURF. HAB.	SURF. BALCON	N° PK	PRIX IMMO HT	PRIX PK HT	PRIX IMMO+PK HT	MOBIILIER HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL TTC	LOYER EN NUMERAIRE	
															HT	RENTABILITE HT/HT
D301	D	3	3	T2C	O	36,06	8,56	43	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
D302	D	3	3	T3	O	45,63	14,60	44	136 000	2 000	138 000	8 500	146 500	175 214	7 325	5,00%
D303	D	3	3	T2C	O	36,06	9,26	45	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
E001	E	RDJ	RDJ	T2	E	28,34	11,52	46	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E002	E	RDJ	RDJ	T2	E	28,34	11,52	47	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E003	E	RDJ	RDJ	T2	E	28,12	11,31	48	83 800	2 000	85 800	6 500	92 300	110 391	4 615	5,00%
E004	E	RDJ	RDJ	T2H	S	33,42	11,84	49	99 600	2 000	101 600	6 500	108 100	129 288	5 405	5,00%
E005	E	RDJ	RDJ	T2C	S	39,99	11,36	50	119 200	2 000	121 200	7 500	128 700	153 925	6 435	5,00%
E006	E	RDJ	RDJ	T2	O	28,34	10,50	51	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E101	E	1	1	T2	E	28,34	11,57	52	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E102	E	1	1	T2	E	28,34	11,52	53	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E103	E	1	1	T2	E	28,34	11,34	54	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E104	E	1	1	T2H	S	33,42	11,89	55	99 600	2 000	101 600	6 500	108 100	129 288	5 405	5,00%
E105	E	1	1	T2	S	28,34	11,84	56	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E106	E	1	1	T2	O	28,34	11,38	57	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E107	E	1	1	T2	O	28,34	11,52	58	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E108	E	1	1	T2	O	28,34	11,79	59	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E109	E	1	RDJ	T2C	O	36,06	11,71	60	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
E110	E	1	RDJ	T2C	O	40,99	11,71	61	122 200	2 000	124 200	7 500	131 700	157 513	6 585	5,00%
E111	E	1	1	T2	E	28,34	11,89	62	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E201	E	2	2	T2	E	28,34	11,53	63	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E202	E	2	2	T2	E	28,34	11,52	64	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E203	E	2	2	T2	E	28,34	11,34	65	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E204	E	2	2	T2	S	28,34	11,38	66	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E205	E	2	2	T2	S	28,34	12,29	67	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E206	E	2	2	T2	O	28,34	11,07	68	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E207	E	2	2	T2	O	28,34	11,52	69	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E208	E	2	2	T2	O	28,34	11,79	70	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E209	E	2	1	T2C	O	36,06	11,79	71	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
E210	E	2	1	T2C	O	40,99	9,03	72	122 200	2 000	124 200	7 500	131 700	157 513	6 585	5,00%
E211	E	2	2	T2	E	28,34	12,13	73	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E301	E	3	3	T2	E	28,34	11,53	74	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E302	E	3	3	T2	E	28,34	11,68	75	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E303	E	3	3	T2	E	28,34	11,52	76	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E304	E	3	3	T2	S	28,34	11,38	77	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E305	E	3	3	T2	S	28,34	12,29	78	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E306	E	3	3	T2	O	28,34	11,43	79	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E307	E	3	3	T2	O	28,34	11,52	80	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E308	E	3	3	T2	O	28,34	11,88	81	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
E309	E	3	2	T2C	O	42,07	11,94	82	125 400	2 000	127 400	7 500	134 900	161 340	6 745	5,00%
E310	E	3	3	T2	E	28,34	11,23	83	84 500	2 000	86 500	6 500	93 000	111 228	4 650	5,00%
F001	F	RDJ	RDJ	T3	S	51,88	8,23	84	156 500	2 000	158 500	10 500	169 000	202 124	8 572	5,07%
84 LOTS						2845,31	897,79		8 368 600	168 000	8 536 600	600 000	9 136 600	10 927 374	456 952	5,00%

LE CLOS ST MICHEL - CHINON

GRILLE DE PRIX

23/7/11

Livraison : JUNI 2013
 Notaire : Me Meymarian
 Gestionnaire : ODALYS

N° DE LOT		BÂT.	NIVEAU	ETAGE REEL	TYPE	ORIENT.	SURF. HAB.	SURF. BALCON	N° PK	PRIX IMMO HT	PRIX PK HT	PRIX IMMO+PK HT	MOBILIER HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL TTC	LOYER / AN HT	RENTABILITE HT/HT
A001	A	RDJ	1	RDJ	T2C	E	36,06	11,06	1	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
A002	A	RDJ	1	RDJ	T2C	E	36,06	10,71	2	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
A101	A	1	1	1	T2C	E	36,06	11,17	3	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
A102	A	1	1	1	T2C	E	36,06	9,08	4	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
B001	B	RDJ	1	RDJ	T2C	E	36,06	11,88	5	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
B002	B	RDJ	1	RDJ	T2C	E	36,06	5,14	6	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
B003	B	RDJ	1	RDJ	T2C	E	36,06	11,88	7	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
B004	B	RDJ	1	RDJ	T2C	E	36,06	11,88	8	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
B101	B	1	1	1	T2C	E	36,06	6,97	9	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
B102	B	1	1	1	T2C	E	36,06	6,54	10	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
B103	B	1	1	1	T2C	E	36,06	8,63	11	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
B104	B	1	1	1	T2C	E	36,06	11,79	12	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
C001	C	RDJ	1	RDJ	T2	S	28,67	9,38	13	85 400	2 000	87 400	6 500	93 900	112 304	4 695	5,00%
C002	C	RDJ	1	RDJ	T2	S	28,71	7,67	14	85 600	2 000	87 600	6 500	94 100	112 544	4 705	5,00%
C003	C	RDJ	1	RDJ	T2	S	28,55	9,06	15	85 100	2 000	87 100	6 500	93 600	111 946	4 680	5,00%
C004	C	RDJ	1	RDJ	T2	S	28,63	8,03	16	85 300	2 000	87 300	6 500	93 800	112 185	4 690	5,00%
C005	C	RDJ	1	RDJ	T2	S	28,46	6,36	17	84 800	2 000	86 800	6 500	93 300	111 587	4 665	5,00%
D001	D	RDJ	1	RDJ	T2C	E	36,06	11,88	18	98 100	2 000	100 100	7 500	107 600	128 690	5 380	5,00%
D002	D	RDJ	1	RDJ	T2H	E	36,58	11,52	19	99 500	2 000	101 500	6 500	108 000	129 168	5 400	5,00%
D003	D	RDJ	1	RDJ	T2H	E	36,58	11,52	20	99 500	2 000	101 500	6 500	108 000	129 168	5 400	5,00%
D004	D	RDJ	1	RDJ	T2C	E	36,06	11,70	21	98 100	2 000	100 100	7 500	107 600	128 690	5 380	5,00%
D005	D	RDJ	1	RDJ	T3	E	44,42	11,70	22	120 800	2 000	122 800	8 500	131 300	157 035	6 565	5,00%
D006	D	RDJ	1	RDJ	T2C	E	36,06	8,01	23	98 100	2 000	100 100	7 500	107 600	128 690	5 380	5,00%
D007	D	RDJ	1	RDJ	T2C	E	36,06	8,57	24	98 100	2 000	100 100	7 500	107 600	128 690	5 380	5,00%
D101	D	1	1	1	T2C	E	36,06	8,51	25	101 000	2 000	103 000	7 500	110 500	132 158	5 525	5,00%
D102	D	1	1	1	T2C	E	36,06	11,51	26	101 000	2 000	103 000	7 500	110 500	132 158	5 525	5,00%
D103	D	1	1	1	T2C	E	36,06	11,51	27	101 000	2 000	103 000	7 500	110 500	132 158	5 525	5,00%
D104	D	1	1	1	T2C	E	36,06	8,64	28	101 000	2 000	103 000	7 500	110 500	132 158	5 525	5,00%
D105	D	1	1	1	T3	E	45,42	12,65	29	127 200	2 000	129 200	8 500	137 700	164 689	6 885	5,00%
D106	D	1	1	1	T2C	E	36,06	8,62	30	101 000	2 000	103 000	7 500	110 500	132 158	5 525	5,00%
D107	D	1	1	1	T2C	E	36,06	9,20	31	101 000	2 000	103 000	7 500	110 500	132 158	5 525	5,00%
D201	D	2	2	RDJ	T2C	O	36,06	10,45	32	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
D202	D	2	2	RDJ	T3	O	45,22	11,46	33	134 800	2 000	136 800	8 500	145 300	173 779	7 265	5,00%
D203	D	2	2	RDJ	T2C	O	36,06	10,43	34	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
D204	D	2	2	RDJ	T3H	O	44,24	13,64	35	131 800	2 000	133 800	8 500	142 300	170 191	7 115	5,00%
D205	D	2	2	2	T2C	E	36,06	8,49	36	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
D206	D	2	2	2	T2C	E	36,06	11,51	37	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
D207	D	2	2	2	T2C	E	36,06	11,52	38	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
D208	D	2	2	2	T2C	E	36,06	8,62	39	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
D209	D	2	2	2	T3	E	45,42	12,51	40	135 400	2 000	137 400	8 500	145 900	174 496	7 295	5,00%
D210	D	2	2	2	T2C	E	36,06	8,56	41	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
D211	D	2	2	2	T2C	E	36,06	9,18	42	107 500	2 000	109 500	7 500	117 000	139 932	5 850	5,00%
TOTAL 1										4 423 600	84 000	4 507 600	313 000	4 820 600	5 765 438	241 030	5,00%



4

Descriptif technique

**CONSTRUCTION DE 84 LOGEMENTS
"RESIDENCE Le Clos Saint Michel"
CHINON (37)**

NOTICE DESCRIPTIVE NOTAIRE
(Conforme à l'arrêté du 10 Mai 1968)

SOMMAIRE

PRESENTATION GENERALE	4
GENERALITES.....	4
1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	5
1.1. INFRASTRUCTURE	5
1.2. MURS ET OSSATURE	5/6
1.3. PLANCHERS	6
1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION	7
1.5. ESCALIERS.....	7
1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION	7
1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	7
1.8. TOITURES.....	8
2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	8
2.1. SOLS ET PLINTHES	8
2.2. REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)	9
2.3. PLAFONDS (sauf peintures et tentures)	9
2.4. MENUISERIES EXTERIEURES	9
2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE	9
2.6. MENUISERIES INTERIEURES.....	9/10
2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS	10
2.8. PEINTURES - PAPIERS PEINTS – TENTURES	10/11
2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS	11/14
2.10. LOCAUX COMMERCIAUX	sans objet
3. ANNEXES PRIVATIVES.....	15
3.1. CAVES	15
3.2. PARKINGS COUVERTS	15
3.3. PARKINGS EXTERIEURS	15
3.4. JARDINS PRIVATIFS	15
3.5. TERRASSES PRIVATIVES SUIVANT PLANS.....	15
4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	15
4.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE.....	15
4.2. CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET PALIERS D'ETAGES	16
4.3. CIRCULATIONS DU SOUS-SOL	16

4.4. CAGES D'ESCALIERS	16/17
4.5. LOCAUX COMMUNS	17
4.6. LOCAUX SOCIAUX	17
4.7. LOCAUX TECHNIQUES.....	18
4.8. CONCIERGERIE	18
5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	18
5.1. ASCENSEURS ET MONTE CHARGES	18/19
5.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE	19
5.3. TELECOMMUNICATIONS	19
5.4. RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES	19
5.5. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX	20
5.6. ALIMENTATION EN EAU	20
5.7. ALIMENTATION EN GAZ	20
5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE	20/21
6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS	21
6.1. VOIRIES ET PARKING.....	21
6.2. CIRCULATION PIETONS	21
6.3. ESPACES VERTS	22
6.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS.....	22
6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR.....	22
6.6. CLOTURES	22
6.7. RESEAUX DIVERS	23
6.8. PISCINE	24
6.9. SIGNALTIQUE.....	24
7. ORGANIGRAMME DES CLE	24

PRESENTATION GENERALE

Le présent projet concerne la réalisation d'un ensemble immobilier à destination de résidence de tourisme, édifiée de RDC à R+2 selon les bâtiments, et composée de 84 logements et 84 emplacements de stationnement aérien.

GENERALITES

OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construit le programme de logements de la Résidence « le Clos Saint Michel » à Chinon.

NOTE GENERALE

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice. La construction se conformera :

- aux lois et réglementations en vigueur,
- aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment,
- aux règles de construction et de sécurité.

En particulier, la construction sera conforme à la Réglementation Acoustique et la Réglementation Thermique en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Le dimensionnement des locaux à usage de stationnement sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Un Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (D.I.U.O) sera réalisé par un coordonnateur sécurité et santé agréé, désigné par le Maître d'Ouvrage et sera remis à la copropriété à la livraison du bâtiment.

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction, telles que définies dans l'acte de vente.

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

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. FOUILLES

Après décapage et stockage de la terre végétale, le terrassement sera exécuté en pleine masse pour permettre la réalisation de l'infrastructure. Les terres non utilisées en remblais seront évacuées.

1.1.2. FONDATIONS

Les bâtiments seront fondés sur le bon sol, conformément aux résultats de la campagne de reconnaissance de sols.

1.1.3. PLANCHER BAS :

Il sera constitué par un dallage en béton coulé sur une forme en grave compactée.

1.2. MURS ET OSSATURE

Le dimensionnement des éléments de structure sera réalisé par le bureau d'études d'exécution de l'entreprise, et validé par le bureau de contrôle.

1.2.1. MURS DU SOUS-SOL

1.2.1.1. Murs périphériques

Les murs en périphérie du sous-sol seront réalisés en béton armé suivant étude de structure. Sur la face extérieure des murs autres que ceux coulés directement. Contre terre, il sera appliqué si nécessaire un revêtement de traitement contre l'humidité et les infiltrations à base de produits bitumineux.

1.2.1.2. Murs de refends

Les murs de refends seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie de parpaings. Les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résulteront de l'étude de structure et des impératifs de construction.

1.2.2. MURS DE FACADES

Les murs de façades, les allèges, les trumeaux et les encadrements de baies en élévation seront réalisés en béton armé de 16 cm d'épaisseur minimale et /ou en maçonnerie de parpaing de 20 cm d'épaisseur suivant l'étude de structure.

Les murs recevront à l'intérieur un complexe isolant composé d'un panneau en polystyrène, laine minérale ou polyuréthane et d'une plaque de plâtre. Localement, l'isolant pourra être disposé en applique sur la face extérieure du mur, même si sa représentation graphique ne figure pas sur le plan de vente.

Les façades seront : soit en béton brut localement matricé au rez, soit revêtues d'enduit monocouche de finition lissée talochée ou gratté fin et suivant les exigences du Permis de Construire. Elles pourront être traitées partiellement avec des finitions ou des matériaux différents.

Les étages en attiques pourront être réalisés en structure légère en ossature bois selon études du BET.

1.2.3. MURS PIGNONS

Les murs pignons seront réalisés en béton armé de 16 cm d'épaisseur minimale et/ou en maçonnerie de parpaing de 20 cm d'épaisseur suivant l'étude de structure.

Leur doublage et leur revêtement seront de même nature que ceux des murs de façades.

1.2.4. MURS MITOYENS

Les murs mitoyens seront de même nature que les murs pignons. Ils seront doublés d'isolant thermique ou non, conformément aux résultats de l'étude thermique.

1.2.5. MURS EXTERIEURS DIVERS

Les murs extérieurs divers seront de même nature que les murs de façade.

1.2.6. MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX (REFENDS)

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux seront réalisés suivant étude de structure, en béton armé et/ou en maçonnerie de parpaings avec finition par enduit en ciment, ou plaque de plâtre collé et isolé si nécessaire conformément aux résultats de l'étude thermique.

1.2.7. MURS OU CLOISONS SEPARATIFS

Entre locaux privatifs contigus.

Les murs séparatifs entre logements seront réalisés en béton armé de 18 cm d'épaisseur minimale ou en SAD 180 suivant étude de structure

Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers).

Les murs séparatifs entre circulations communes et logements seront réalisés en béton armé de 15 à 18 cm et/ou en maçonnerie de parpaings avec finition par enduit en ciment et/ou en SAD160mm d'épaisseur minimale suivant étude de structure. Dans le cas d'un mur séparatif entre logement et ascenseur, un voile de béton de 18 cm d'épaisseur minimale sera réalisé. Il sera doublé d'un complexe isolant acoustique constitué de laine minérale et de plaque de plâtre. Tous ces murs respecteront l'isolement acoustique réglementaire et seront isolés thermiquement si nécessaire conformément aux résultats de l'étude thermique.

1.3 PLANCHERS

Le dimensionnement des éléments de structure sera réalisé par le bureau d'études d'exécution de l'entreprise et validé par le bureau de contrôle.

1.3.1. PLANCHERS SUR ETAGE COURANT

Les planchers d'étage courant seront constitués d'une dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de pré-dalles. Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure et respectera l'isolement acoustique réglementaire entre logements.

1.3.2. PLANCHERS SOUS TERRASSE

Les planchers sous terrasse seront constitués soit d'une dalle pleine en béton armé, fabriquée traditionnellement ou au moyen de pré-dalles ou bien encore par une ossature bois permettant la mise en œuvre d'une étanchéité. Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure.

Une isolation conforme aux résultats de l'étude thermique sera mise en place sur les dalles suivant l'étude thermique si nécessaire.

1.3.3. PLANCHERS SUR LOCAUX COLLECTIFS TECHNIQUES, ENTREES, CIRCULATIONS ET LOCAUX DIVERS CHAUFFES

Les planchers sur locaux collectifs seront constitués d'une dalle pleine en béton armé, fabriquée traditionnellement ou au moyen de pré-dalles. Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure et sera suffisante pour assurer l'isolement acoustique requis. Ils recevront une isolation thermique en sous-face conforme aux résultats de l'étude thermique.

1.3.4. PLANCHERS SUR LOCAUX NON CHAUFFES OU OUVERTS

Les planchers sur locaux non chauffés seront exécutés en béton armé d'épaisseur suffisante pour assurer l'isolement acoustique requis. Ils recevront en sous-face des parties habitables une isolation thermique suivant les prescriptions de l'étude thermique.

1.3.5. PLAFONDS SOUS TOITURE

Les plafonds sous toiture seront réalisés en plaques de plâtre vissées sur ossature métallique si la solution des toitures en bac acier est retenue. Ils recevront une isolation thermique en laine minérale ou autre, conformément aux résultats de l'étude thermique.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

Les cloisons de distribution seront constituées de plaques de plâtre assemblées par un réseau cartonné alvéolaire épaisseur 50 mm.

1.5. ESCALIERS

1.5.1. ESCALIERS

Les escaliers des parties communes seront suivant les plans de l'architecte constitués d'éléments en béton amé préfabriqués ou coulés en place.

1.5.2. ESCALIERS DE SECOURS

Les escaliers de secours au droit du bâtiment collectif en façade Ouest pour l'accès des pompiers, seront constitués d'éléments en béton amé préfabriqués ou coulés en place suivant les plans de l'architecte.

1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1. CONDUIT DE FUMEE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Sans objet

1.6.2. CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Sans objet.

1.6.3. CONDUITS D'AIR FRAIS

Un conduit d'extraction en façade NORD du bâtiment collectif sera réalisé en béton armé de 16 cm d'épaisseur minimale et /ou en maçonnerie de parpaing de 20 cm d'épaisseur suivant l'étude de structure, pour l'extraction naturelle du parking en sous-sol, et sera recouvert d'un enduit lissé, ou taloché ou gratté fin.

1.6.4. CONDUITS DE FUMEE DE CHAUFFERIE

Sans objet.

1.6.5. VENTILATION DE CHAUFFERIE/LOCAL LT PISCINE

Un conduit d'extraction, en façade SUD au droit de l'ascenseur desservant le bâtiment C, sera réalisé en béton armé de 16 cm d'épaisseur minimale et /ou en maçonnerie de parpaing de 20 cm d'épaisseur suivant l'étude de structure, et sera recouvert d'un enduit lissé ou taloché ou gratté fin.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1. CHUTES D'EAUX PLUVIALES

Les chutes d'eaux pluviales seront en PVC rigide. Les chutes intérieures seront situées en gaine technique des logements et raccordées sur un collecteur horizontal implanté sous dallage ou sous plancher haut du sous-sol. Les chutes extérieures seront en façade. Toutes les chutes

seront raccordées au réseau d'eaux pluviales extérieur.

1.7.2. CHUTES D'EAUX USEES

Les chutes d'eaux usées seront en PVC rigide type chutunic, situées en gaine technique des logements. Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées - eaux vannes.

1.7.3. CANALISATIONS EN SOUS-SOL

Les canalisations en sous-sol seront en PVC rigide. Elles chemineront en apparent pour être raccordées au réseau extérieur.

1.7.4. BRANCHEMENTS AUX EGOUTS

Les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales seront raccordées aux réseaux publics.

1.8. TOITURES

1.8.1. CHARPENTE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES

Ossature constituée de pannes et chevrons en sapin du nord.
Support d'étanchéité constitué d'un bac métallique en acier galvanisé.
Ces toitures pourront aussi être réalisées en béton, suivant l'étude de structure.

1.8.2. ETANCHEITE ET ACCESSOIRES

Toitures terrasses inaccessibles : étanchéité élastomère avec panneaux isolants au-dessus des parties habitables, protection par végétalisation par tapis pré-cultivé.
Toitures terrasses accessibles : étanchéité élastomère avec panneaux isolants au-dessus des parties habitables et protection par dalle sur plots.
Désenfumage de la cage d'escalier intérieure du bâtiment collectif par un exutoire en toiture terrasse.

1.8.3. SOUCHES DE CHEMINEE, DE VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

Quelques réseaux de ventilation chemineront en terrasse des bâtiments. Ils seront prévus les plus courts possible et seront raccordés à des caissons d'extraction. Ils seront habillés par une tôle acier prélaqué.

1.8.4. BATIMENT F LONGERE :

Couverture ardoise

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

A chaque changement de nature de revêtement de sol, il sera posé un profilé d'arrêt ou une barre de seuil.

2.1.1. SOLS ET PLINTHES DES PIECES PRINCIPALES

Les séjours, chambres, cabines, et placards attenants, recevront un revêtement de sols en carrelage grès cérame mâts format 40/40 et de plinthes grès cérame.

2.1.2. SOLS ET PLINTHES DES PIECES DE SERVICE

Les pièces d'eau et locaux divers recevront un revêtement de sols d'un carrelage grès cérame mâts format 40/40 et de plinthes grès cérame.

2.1.3. SOLS ET PLINTHES DES ENTrees ET DEGAGEMENTS

Voir description au 2.1.1

2.1.4. SOLS DES BALCONS, LOGGIAS ET SECHOIRS

Sans objet (Finition résine suivant choix architecte).

2.2. REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1. REVETEMENTS MURAUX DES PIECES DE SERVICE

Salle d'eau : carrelage grès 20/40 toute hauteur sur le pourtour de la douche et de la baignoire, sur tablier de baignoire, entre meuble vasque et miroir.

Dans la cuisine, la crédence sera réalisée en carrelage grès sur 2 ou 3 faces suivant plans maître d'œuvre entre meuble haut et bas.

2.2.2. REVETEMENTS MURAUX DANS LES AUTRES PIECES

Les revêtements muraux des autres pièces sont décrits au chapitre 2.8.

2.3. PLAFONDS (sauf peintures et tentures)

2.3.1. PLAFONDS DES PIECES INTERIEURES

La finition est décrite au chapitre 2.8.2.3

2.3.2. PLAFONDS DES SECHOIRS A L'AIR LIBRE

Sans objet.

2.3.3. PLAFONDS DES LOGGIAS

Sans objet.

2.3.4. SOUS-FACE DES BALCONS

La finition est décrite au chapitre 2.8.1.4

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1. MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES PRINCIPALES

Les fenêtres et les portes-fenêtres seront en aluminium à rupture de pont thermique, (coloris suivant permis de construire).

Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolements acoustique et thermique réglementaires.

Vantaux coulissants pour les fenêtres et portes-fenêtres en deux vantaux.

Vantaux ouvrants à la française pour les fenêtres et portes-fenêtres à un vantail

Les portes fenêtres coulissantes et OF faisant office d'entrée de logement seront munies de serrures de sûreté à commande intérieure et extérieure

2.4.2. MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES DE SERVICE

Sans objet.

2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

2.5.1. PIECES PRINCIPALES

Sans objet

2.5.2. PIECES DE SERVICE

Sans objet

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. HUISSERIES ET BATIS

Les huisseries seront métalliques.

2.6.2. PORTES INTERIEURES

Les portes intérieures seront à âme alvéolaire isoplanes ou posteformées à peindre teinte RAL, avec poignée et plaque, et équipées de bec de cane inox brossé à condamnation pour les salles de bains et WC.

2.6.3. IMPOSTES EN MENUISERIE

Les impostes seront réalisées dans le même matériau que les cloisonnements.

2.6.4. PORTES PALIERES

Portes intérieures : Les portes palières des logements seront à âme pleine, la face extérieure moulurée à peindre ou stratifiée mat lisse, CF ½ H et parement à peindre. Elles seront équipées d'une serrure trois points. Classement acoustique selon réglementation en vigueur. Elles seront conformes à l'étude thermique.

Portes extérieures : Les portes palières des logements seront de qualité extérieure en bois la face extérieure moulurée à peindre ou stratifiée mat lisse, ou métalliques suivant fabricant, CF ½ H, équipées de serrure trois points, stabilité extérieur, classement acoustique selon la réglementation en vigueur. Elles seront conformes à l'étude thermique.

2.6.5. PORTES DE PLACARDS

Les façades de placards selon plans seront en panneaux mélaminés structurés blanc épaisseur 10 mm, gamme bâtiment de SOGAL ou similaire, coulissantes ou pivotantes si la largeur est inférieure à 0.80 m.

2.6.6. PORTES DES LOCAUX DE RANGEMENT

Les portes des locaux de rangement, s'il en existe, seront identiques à celles de l'article 2.6.2.

2.6.7. MOULURES ET HABILLAGES

Sans objet.

2.6.8. ESCALIERS DES DUPLEX (selon plans)

Sans objet.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1. GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

Suivant les plans de façades, les garde-corps et les lisses seront en aluminium type Bugal ou équivalent, fixés soit sur dalle, soit sur relevé béton ou en tableau

2.7.2. GRILLES DE PROTECTION DES BAIES

Sans objet.

2.8. PEINTURES - PAPIERS PEINTS - TENTURES

2.8.1. PEINTURES EXTERIEURES ET VERNIS

2.8.1.1. Sur menuiseries

Sans objet.

2.8.1.2. Sur fermetures et protections

Sans objet.

2.8.1.3. Sur serrurerie

Sans objet.

2.8.1.4. Sur surfaces non enduites ou non revêtues

Au choix de l'architecte, les parties de murs et plafonds des bâtiments en béton non enduites ou non revêtues recevront éventuellement une peinture extérieure type pliolite.

Les sous faces des balcons et des loggias recevront en finition une peinture type pliolite, de teinte au choix de l'architecte.

Les seuils des portes-fenêtres seront en béton brut.

2.8.2. PEINTURES INTERIEURES

2.8.2.1. Sur menuiserie

Sur les menuiseries bois et huisseries métalliques de toutes les pièces, il sera appliqué deux couches de peinture satinée.

2.8.2.2. Sur murs

Pièces humides

Peinture acrylique satinée teinte au choix du maître d'oeuvre.

Pièces sèches

Enduit projeté/écrasé type gouttelette à grain fin dans toutes les pièces. Teinte blanche, finition mate.

1 couche de peinture acrylique mat sur un mur de chaque pièce sèche, teinte au choix du maître d'oeuvre.

2.8.2.3. Sur plafonds

Pièces humides

Il sera appliqué deux couches de peinture acrylique satinée. teinte au choix du maître d'oeuvre.

Pièces sèches

Peinture lisse teinte, finition mate teinte au choix du maître d'oeuvre.

.

2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers

Il sera appliqué deux couches de peinture satinée.

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. EQUIPEMENTS MENAGERS

2.9.1.1. Appareils et mobilier :

Plan de travail post formé en résine ou aggloméré hydrofuge stratifié.

Evier avec égouttoir en inox toilé ou résine, équipé d'un mitigeur.

Cuisine avec meuble haut et bas comprenant plaque de cuisson 2 feux vitrocéramique (4 feux pour les T2 cabine et les T3), un four micro-ondes/grill, un réfrigérateur avec freezer à dégivrage automatique pour les T2 et un réfrigérateur avec congélateur 200 litres pour les T2 cabine et T3, un lave vaisselle 12 couverts, une hotte aspirante.

2.9.1.2. Evacuation des déchets

Sans objet (voir chapitre 4 : Parties communes intérieures à l'immeuble).

2.9.1.3. Armoire sèche – linge

Sans objet.

2.9.2. EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

2.9.2.1. Distribution d'eau froide

L'alimentation générale s'effectuera par colonne montante en tube PVC pression, cuivre ou autre disposée dans une gaine technique palière ou en gaine logement. La distribution s'effectuera pour partie par canalisations PER (polyéthylène réticulé) sous fourreaux en dalle, et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre ou PER.

Dans chaque logement, mise en place de raccords et tuyauteries correspondantes permettant l'installation future de compteurs d'eau.

2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage

Sans objet.

2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle

La production et la distribution d'eau chaude individuelle seront réalisées par un ballon électrique, dans chaque logement.

2.9.2.3.1. Chaudière gaz

Sans objet.

2.9.2.3.2. Ballon électrique d'eau chaude sanitaire

La production et la distribution d'eau chaude individuelle seront réalisées à partir d'un cumulus électrique à résistance blindée ou équivalent :

- 150 litres pour les T2
- 200 litres pour les T2 Cabine et T3.

2.9.2.4. Evacuations

Les évacuations seront réalisées en tuyaux PVC, raccordées aux chutes collectives.

2.9.2.5. Distribution du gaz

Sans objet.

2.9.2.6. Branchements en attente

Sans objet.

2.9.2.7. Appareils sanitaires

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

Suivant plans :

Dans les T2, T2 cabine, et T3, les salles de bains seront équipées :

- d'une baignoire, de largeur 0,75 m et de longueur 1,70 m suivant plans avec tablier en carreaux de plâtre hydrofuge revêtu de carrelages y compris trappe de visite.
Colonne de douche avec flexible amovible et douchette au-dessus de la baignoire.
- d'un meuble vasque (largeur selon les plans) comprenant meuble sous-face 1 ou 2 portes, Plan avec vasque céramique ou acrylique posée ou encastrée, miroir et bandeau lumineux avec interrupteur et 1 prise de courant.
1 PC pour sèche cheveux

Dans les logements PMR, les salles d'eau seront équipées :

d'un plan vasque seul miroir et bandeau lumineux avec interrupteur et 1 prise de courant. 1 PC pour sèche cheveux

- d'un receveur de douche en porcelaine extra plat à encastrer 90 cm x 90 cm compris robinetterie mitigeuse, flexible, douchette et barre d'appui.

Les W-C seront équipés :

- d'une cuvette en porcelaine sur pied, avec abattant double bois ou PVC rigide et réservoir de chasse à mécanisme économiseur d'eau.

2.9.2.8. Robinetterie

La robinetterie des cuisines, salles de bains et salles d'eau sera de type mitigeur de chez Grohe ou similaire.

2.9.3. EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

2.9.3.1. Type de l'installation

L'installation électrique sera du type encastré, avec pour origine le tableau divisionnaire équipé d'un disjoncteur général, des coupe-circuit affectés.

2.9.3.2. Puissance à desservir

La puissance à fournir sera de 3 à 9 KW, selon le type de logement et les calculs thermiques.

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

Tous les circuits seront reliés à la prise de terre. Toutes les prises de courant seront à éclisse.

Les dispositifs de protection seront constitués par des coupe-circuits divisionnaires.

Les points d'éclairage en plafond et en applique seront équipés de dispositifs de connexion de luminaires.

Les prises de courant pourront éventuellement être regroupées en prises doubles.

L'équipement de chaque pièce conformément à la norme C 15-100 (décembre 2002 mise à jour juin 2005) sera le suivant :

Séjour

- 1 point lumineux en applique avec système va-et-vient par couchage
- 1 point central en plafond avec va-et-vient
- 5 prises 16 A+T
- 1 prise téléphone RJ 45 -1 prise TV

Chambre

- 1 point lumineux en applique avec système va-et-vient par couchage
- 1 prise de courant 16A+T par couchage + 1 PC à l'entrée de la chambre
- 1 point central en plafond
- 1 prise téléphone RJ 45 -1 prise TV

Entrée/Dégagement

- 1 Point Central - 1 interrupteur
- 1 prise électrique
- 1 tableau électrique dans boîtier fermé.

Cuisine

- Réglette linolyte
- 1 prise de courant 16 A+T pour le four micro- ondes
- 1 prise de courant 16 A+T pour le réfrigérateur
- 4 prises de courant 16 A+T situées au-dessus du plan de travail.

Salle de bains et salle d'eau

- 1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage.
- 1 point d'éclairage en applique pour raccordement d'un appareil de classe II.
- 1 prise de courant 16 A+T.

WC

- 1 point Central - 1 interrupteur
- 1 prise de courant 16 A+T.

2.9.3.4. Sonnerie de porte palière

Sans objet.

2.9.4. CHAUFFAGE - VENTILATIONS

2.9.4.1. Températures dans les diverses pièces : par température extérieure de -7°

Suivant la réglementation en vigueur, par une température extérieure de - 7°C, les pièces d'eau pourront être chauffées à + 20°C et les pièces principales à + 19°C.

2.9.4.2. Chauffage électrique

2.9.4.2.1. Type d'installation

De type chauffage électrique direct.

L'installation de chauffage dans les salles d'eau et salles de bain sera de type électrique individuel de chez Atlantic ou équivalent.

2.9.4.2.2. Appareils d'émission de chaleur

Les salons seront équipés de panneaux rayonnant à régulation électronique.

Les chambres seront équipées de convecteurs à régulation électronique.

Les salles de bain et salles de douches seront équipées de radiateurs sèche-serviettes électriques.

2.9.4.3. Chauffage gaz

2.9.4.3.1. Type d'installation

Sans objet

2.9.4.3.2. Appareils d'émission de chaleur

Sans objet.

2.9.4.4. Conduit de fumée

Sans objet.

2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation

La ventilation des appartements s'effectuera par système mécanique de type hygroréglable B. Les débits seront conformes à la réglementation. Les bouches d'extraction seront disposées dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, salle d'eau, WC). La cuisine disposera d'un double débit. Les entrées d'air seront placées en menuiserie, dans les pièces principales.

La puissance des moteurs des caissons d'extraction tiendra compte de la note de calcul RT2005.

2.9.4.6. Conduits et prise d'air frais

Sans objet.

2.9.5. EQUIPEMENT INTERIEUR DES PLACARDS ET PIECES DE RANGEMENT

2.9.5.1. Placards (dimensions selon plans)

Equipement chambre : 1 étagère en partie haute- 1/2 penderie - 1/2 avec 3 étagères

Equipement séjour : étagère et/ou penderie

2.9.5.2. Pièces de rangement

Sans objet.

2.9.6. EQUIPEMENT DE TELECOMMUNICATIONS

2.9.6.1. *Radio / TV / FM*

La résidence sera équipée d'un système radio/TV et antenne hertzienne.

2.9.6.2. *Téléphone*

Cf. art. 2.9.3.3.

2.9.6.3. *Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble*

Sans objet.

2.9.7. AUTRES EQUIPEMENTS

Sans objet.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES

Sans objet

3.2. PARKINGS COUVERTS

En sous sol

Le parking sera ventilé naturellement suivant la réglementation.

3.3. PARKINGS EXTERIEURS

Revêtement en dalles EVERGREEN et Enrobé clair type AGREVIA

3.4. JARDINS PRIVATIFS

Sans objet.

3.5 TERRASSES PRIVATIVES SUIVANT PLANS

Les terrasses rattachées aux logements en rez-de-chaussée sont traitées en dalles de gravillon lavé posées sur lit de sable. ou béton désactivé

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE, CIRCULATIONS, PARTIES COMMUNES DU RDC

4.1.1. SOL

Carrelage en grès cérame 60/60 dans entrée, accueil, salon.

4.1.2. PAROIS

Bufflon ou toile de verre ou peinture au choix du maître d'oeuvre

4.1.3 PLAFONDS

Peinture, gouttelette sur impression.

4.1.3. ELEMENTS DE DECORATION

Sans objet.

4.1.4. PORTES D'ACCES ET SYSTEME DE FERMETURE

Les portes d'entrée du hall du bâtiment collectif seront constituées d'ensembles en acier laqué ou en aluminium, avec vitrage feuilleté et ferme-porte.

4.1.5. BOITES AUX LETTRES ET A PAQUETS

Sans objet sauf pour l'accueil.

4.1.6. CHAUFFAGE

Sans objet.

4.1.7. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Il sera prévu des spots lumineux encastrés en faux plafond ou des appliques au mur, ou des points lumineux centraux. L'ensemble sera réalisé en fonction des études techniques et du projet de décoration.

L'allumage sera commandé automatiquement par détecteur de présence.

Une prise de courant 16 A + T sera placée tous les 10 ml dans la circulation palière sur la ligne des services généraux.

4.2. CIRCULATIONS, COULOIRS ET PALIERS D'ETAGES

4.2.1. SOLS

Le sol des paliers et circulations sera également revêtu d'un carrelage de type Marazzi, type Battisteri, Océani ou similaire selon les couleurs de décoration ou équivalent. Les circulations verticales extérieures dans les parties couvertes des bâtiments B et C seront réalisées par la mise en place d'une résine antidérapante d'un coloris à choisir parmi la gamme du fournisseur par l'architecte.

4.2.2. MURS

Les murs seront en enduit projeté « écrasé » dans les couloirs et autres parties communes.

4.2.3. PLAFONDS

Peinture, gouttelette sur impression.

4.2.4. CHAUFFAGE

Il n'est pas prévu de chauffage dans les circulations communes à l'exception de la circulation menant à l'accès piscine. Ce chauffage sera de type électrique direct par panneaux rayonnants esthétiques.

4.2.5. PORTES

Les portes des circulations communes seront à âme pleine de finition peinte et de degré coupe-feu conforme à la législation. Les huisseries côté circulation commune seront encadrées par un chant plat en bois peint.

Les portes des gaines techniques seront réalisées en panneaux de particules, finition par peinture.

4.2.6. EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

Une prise de courant 16 A + T sera placée tous les 10 ml dans la circulation palière sur la ligne des services généraux.

L'éclairage sera assuré par appliques murales décoratives ou des spots BT.

L'allumage des paliers sera commandé automatiquement par détecteur de présence.

4.3. CIRCULATIONS DU SOUS-SOL

4.3.1. SOL DES CIRCULATIONS

Les dalles des circulations pour l'accès piscine seront revêtues de carrelages.

4.3.2. MURS

Les murs sont revêtus d'un enduit idem façades

4.4. CAGES D'ESCALIERS

4.4.1. SOL DES PALIERS

Les paliers d'escaliers seront revêtus de peinture anti-poussière.

4.4.2. MURS

Les murs seront revêtus d'un enduit projeté ou équivalent.

4.4.3. PLAFONDS

En plafond des paliers, il sera appliqué un enduit projeté ou équivalent.

4.4.4. ESCALIERS (marches, contremarches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la paillasse

Les marches et contremarches ainsi que le noyau central, seront revêtus d'une peinture anti-poussière. La sous face de la paillasse recevra un enduit projeté ou peinture.

Les mains courantes ou garde-corps seront en acier selon projet architecte.

4.4.5. CHAUFFAGE - VENTILATION

Les cages d'escaliers ne seront pas chauffées.

4.4.6. ECLAIRAGE

L'éclairage se fera par appliques ou équivalent, commandées par détecteur de présence.

4.5. LOCAUX COMMUNS

4.5.1. GARAGE A BICYCLETTES, VOITURES D'ENFANTS

Sans objet.

4.5.2. LAVERIE

Sols : carrelage grès cérame 30/30 avec plinthe de même nature en périphérie du local.

Murs : peinture acrylique satinée.

Equipements électriques : 2 hublots étanches sur inter - 3 PC machines

Equipements plomberie : attentes pour alimentation EF et attente pour évacuation.

4.5.3. STOCKAGE DU LINGE PROPRE ET SALE

Sols : carrelage grès cérame 30/30 avec plinthe de même nature en périphérie du local.

Murs : peinture acrylique satinée.

Equipements électriques : 1 hublot étanche sur inter - 1 PC

4.5.4. LOCAUX DE RANGEMENTS ET D'ENTRETIEN

Sols : carrelage grès cérame 30/30 avec plinthe de même nature en périphérie du local.

Murs : peinture acrylique satinée.

Equipements électriques : 1 hublot étanche sur inter - 1 PC

4.5.5. VESTIAIRES

Sols : sols en carrelage grès cérame avec plinthes assorties.

Murs : enduit projeté type gouttelette ton blanc.

Equipements électriques : 4 hublots étanches sur inter - 4 PC

4.5.6. SALLE PETITS DEJEUNERS ET SALON

Sols : carrelage grès cérame 60/60 avec plinthe de même nature en périphérie du local.

Murs : peinture acrylique satinée.

Le bâtiment accueil sera chauffé et rafraîchi par cassettes murales dans les locaux accessibles au public. Dans les autres locaux, le chauffage sera assuré par convecteurs électriques.

Les locaux seront ventilés en double flux, le mode d'occupation des locaux (restauration, activités sportives...) sera pris en compte. La ventilation sera réduite en période d'inoccupation.

La production d'eau chaude sera réalisée par ballons équipés d'une épingle électrique.

L'annexe de la salle petits déjeuners sera équipée d'un office idem logement T3

Equipements électriques : Appliques décoratives sur murs et spots en plafonds sur inters - 4 PC

4.5.7. SALLE DE GYMNASTIQUE Sols : sol souple avec plinthe bois sapin à peindre.

Murs : peinture acrylique satinée

Equipements électriques : 4 hublots étanches sur inter - 4 PC

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1. LOCAL DE RECEPTION DES ORDURES MENAGERES

Un local est prévu en extérieur pour le stockage des ordures ménagères.

Les murs recevront une peinture vinylique, le sol un carrelage antidérapant avec remontées verticales sur 1 m 50.

Un robinet de puisage et 1 siphon de sol seront également prévus.

L'éclairage se fera par hublot ou équivalent, commandé par interrupteur temporisé.

4.7.2. LOCAL TECHNIQUE CHAUFFERIE ET TRAITEMENT D'EAU PISCINE

Le sol recevra une peinture de sol.

4.7.3. SOUS-STATION DE CHAUFFAGE

Sans objet.

4.7.4. LOCAL DES SURPRESSEURS

Sans objet.

4.7.5. LOCAL TRANSFORMATEUR E.D.F.

Sans objet.

4.7.6. LOCAL MACHINERIE D'ASCENSEUR

Local sans objet car l'(es) ascenseur(s) mis en œuvre sera du type «machinerie en gaine ».

4.7.7. LOCAL VENTILATION MECANIQUE

Local sans objet car le(s) caisson(s) de VMC sera installé en toiture sur terrasse ou en combles avec une isolation acoustique conforme à la réglementation.

4.7.8. LOCAL EAU

Un local ou un regard extérieur de branchement avec compteur général et vanne d'arrêt sera intégré à l'opération.

4.7.9. RESERVES

Sols : carrelage grès Murs et plafond : enduit projeté type gouttelette ton blanc

4.8. CONCIERGERIE

4.8.1. COMPOSITION DU LOCAL

Sans objet.

4.8.2. EQUIPEMENTS DIVERS

Sans objet.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES

Ascenseur(s) électrique(s) de 630 Kg, vitesse 0,63 ou 1 m/s type « machinerie en gaine », 1 face de service.

Un ascenseur desservira tous les étages et le sous-sol pour le bâtiment collectif et un ascenseur desservira 4 niveaux pour le bâtiment C, allumage des paliers à l'arrivée de la cabine.

Les portes palières seront peintes.

Les parois de la cabine recevront un revêtement stratifié ou finition inox et un miroir. Le revêtement de sol sera un carrelage de même nature que la circulation. En 40/40

L'éclairage de la cabine sera intégré soit dans le plafond soit dans la colonne du tableau de commande.

Une liaison téléphonique permanente sera installée entre la cabine et la société de maintenance.

Pour la sécurité, il est prévu un contact à clé pour appeler l'ascenseur depuis le sous-sol.

5.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

5.2.1. EQUIPEMENT THERMIQUE DE CHAUFFAGE

5.2.1.1. Production de chaleur

Sans objet.

5.2.1.2. Régulation automatique

Sans objet.

5.2.1.3. Pompes et brûleurs

Sans objet.

5.2.1.4. Accessoires divers

Sans objet.

5.2.1.5. Colonnes montantes

Sans objet.

5.2.2. SERVICE D'EAU CHAUDE

Sans objet.

5.2.2.1. Production d'eau chaude

La production d'eau chaude des vestiaires sera réalisée par ballons équipés d'une épingle électrique.

5.2.2.2. Réservoirs

Sans objet.

5.2.2.3. Pompes et brûleurs

Sans objet.

5.2.2.4. Comptage général

Sans objet.

5.2.2.5. Colonnes montantes

Sans objet.

5.3. TELECOMMUNICATIONS

5.3.1. TELEPHONE

L'installation sera réalisée conformément aux exigences de France Telecom.

Il sera prévu deux prises de téléphone RJ45 par logement raccordée au réseau extérieur via une baie de brassage dans le bâtiment accueil.

5.3.2. ANTENNES TV ET RADIO

La résidence sera équipée d'une installation permettant de recevoir les chaînes prévues à l'article 2.9.6.1

5.3. RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Les ordures ménagères seront stockées dans des containers roulants fournis par la commune et installés dans le local extérieur prévu à cet effet. Le cycle d'enlèvement et le volume de stockage seront déterminés par la commune.

5.5. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Se reporter aux chapitres des locaux concernés.

5.6. ALIMENTATION EN EAU

5.6.1. COMPTAGES GENERAUX

Le compteur général sera situé dans l'immeuble ou dans le citerneau extérieur avec vanne d'arrêt général. Distribution horizontale en tube PE jusqu'en pied de gaine.

5.6.2. SURPRESSEURS - REDUCTEURS ET REGULATEURS DE PRESSION - TRAITEMENT DE L'EAU

L'installation d'alimentation en eau sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires.

Surpresseurs ou détendeurs si nécessaires.

5.6.3. COLONNES MONTANTES

La distribution des logements se fera par colonnes collectives en PVC pression, situées dans les gaines techniques.

Vanne d'isolement avec purge en pied de colonne. Toutes les traversées de plancher seront isolées par fourreaux résilients.

5.6.4. BRANCHEMENTS PARTICULIERS

En gaine technique, il sera prévu un robinet de coupure générale par logement.

5.7. ALIMENTATION EN GAZ

Sans objet.

5.7.1. COLONNES MONTANTES

Sans objet.

5.7.2. BRANCHEMENT ET COMPTAGES PARTICULIERS

Sans objet.

5.7.3. COMPTAGES DES SERVICES GENERAUX

Sans objet.

5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE EN TARIF JAUNE POUR L'ENSEMBLE DE LA RESIDENCE

5.8.1. COMPTAGES DES SERVICES GENERAUX

L'installation électrique sera de type encastré, avec pour origine le tableau d'abonné « tarif jaune » équipé d'un disjoncteur général, des coupes - circuit affectés et du comptage EDF.

La ligne de téléreport sera ramenée sur le coffret coupure pour permettre le relevé à distance des compteurs.

5.8.2. COMPTAGES DES SERVICES GENERAUX

Des comptages ou sous comptages seront installés pour les services généraux, pour les ensembles suivants : parties communes à rez-de-chaussée et en étage (par cage).

Eclairage parkings, portes de parking, éclairage extérieur et ventilation mécanique contrôlée, ascenseurs (par cage).

Le nombre de comptages pourra être sujet à variation en fonction des contraintes des services d'EDF.

5.8.3. COLONNES MONTANTES

Les colonnes montantes électriques seront situées en gaines palières.

5.8.4. BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

Les logements seront alimentés à partir de tableaux divisionnaires situés dans les placards techniques.

Les tableaux disjoncteurs seront installés dans les entrées ou dégagements des appartements.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

Les parties communes extérieures et les espaces verts en particulier seront réalisés selon l'étude de l'architecte.

6.1. VOIRIES ET PARKING

6.1.1. VOIRIES D'ACCES

Les accès aux parkings extérieurs des véhicules particuliers se feront à partir des voies publiques. Elles seront réalisées en enrobé de synthèse de couleur sable. Les travaux comprendront le décapage des terres végétales et leur mise en œuvre sur les secteurs dédiés aux espaces verts. Les travaux comprendront ensuite les terrassements en déblais/remblais et la mise en œuvre des structures de chaussée. Les bordures et caniveaux seront constitués d'éléments de béton préfabriqué.

6.1.2. TROTTOIRS

Les trottoirs et cheminements piétons de la résidence seront réalisés suivant plans architecte en béton balayé ou en stabilisé renforcé suivant le cas (et suivant avis de l'Architecte des Bâtiments de France).

6.1.3. PARKINGS VISITEURS

Les parkings seront traités selon plans de l'architecte en enrobé ton clair type AGREVIA, en dalles EVERGREEN ou en pelouses renforcées permettant le stationnement. Les travaux comprendront le décapage des terres végétales et leur mise en œuvre sur les secteurs dédiés aux espaces verts. Les travaux comprendront ensuite les terrassements en déblais/remblais et la mise en œuvre des structures de chaussée. Les bordures et caniveaux seront constitués d'éléments de béton préfabriqué. La délimitation entre les places de stationnement sera réalisée avec la pose en discontinu de pavés de béton avec parement ton pierre.

6.2. CIRCULATION PIETONS

6.2.1. CHEMIN D'ACCES AUX ENTREES, EMMARCHEMENTS, RAMPES.

L'accès des piétons se fera depuis le domaine public et sera conforme aux plans de l'architecte.

6.3. ESPACES VERTS

6.3.1. AIRES DE REPOS

Sans objet.

6.3.2. PLANTATIONS D'ARBRES, ARBUSTES, FLEURS

Les espaces verts seront réalisés conformément au plan d'aménagement avec plantation d'arbres et d'arbustes variés.

6.3.3. ENGAZONNEMENT

Les zones d'engazonnement seront réalisées selon le plan d'aménagement de l'architecte.

6.3.4. ARROSAGE

Un robinet de puisage sera prévu pour l'arrosage des parties communes.

Arrosage automatique de zone commandé par vannes manuelles

6.3.5. PISCINE

Génie Civil piscine

Le radier et les parois seront réalisés en béton armé avec revêtement intérieur en liner PVC.

Lots techniques

Le traitement d'eau sera réalisé conformément à la réglementation des piscines recevant du public.

Le chauffage de l'eau de la piscine sera assuré à partir d'une pompe à chaleur

Les pédiluves seront non chauffés.

6.3.6. CHEMINS DE PROMENADE

Suivant plan de l'architecte.

6.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Sans objet.

6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1. SIGNALISATION DE L'ENTREE DE L'IMMEUBLE

La signalisation de l'immeuble sera effectuée selon plan de l'architecte en tenant compte des contraintes administratives et des normes en vigueur.

6.5.2. ECLAIRAGE DES VOIRIES, ESPACES VERTS ET AUTRES

L'éclairage sera réalisé selon plan d'électricité. L'éclairage sera de type décoratif avec mise en place de bornes basses et de diffuseurs encastrés sur les cheminements piétons et de luminaires sur mats pour les voiries et stationnements. L'installation sera raccordée et commandée depuis les tableaux généraux de basse tension des immeubles

6.6. CLOTURES

6.6.1. SUR RUE

Suivant plan architecte. Elle est constituée d'un mur en moellons existant.

6.6.2. AVEC LES PROPRIETES VOISINES

L'opération sera séparée de la propriété mitoyenne appartenant à la RESIDENCE DES HOSPICES SAINT MICHEL par une clôture grillagée avec portillon incorporé au droit du passage existant, clôture identique concernant la parcelle de la vigne située au sud de l'opération.

6.7. RESEAUX DIVERS

6.7.1. EAU

L'alimentation en eau se fera à partir du réseau existant en PVC (D 110) rue du Pavé Neuf avec la création d'un branchement avec un compteur général situé dans un citerneau. Il sera également réalisé un branchement depuis le réseau existant avec la mise en place d'un poteau d'incendie. Le branchement et les ouvrages de fontainerie seront réalisés conformément aux prescriptions de l'exploitant.

6.7.2. GAZ

Sans objet.

6.7.3. ELECTRICITE (poste de transformation extérieur)

L'alimentation générale en basse tension des immeubles sera réalisée à partir du poste de transformation existant au droit des anciens hospices. Les infrastructures réalisées seront posées pour partie en servitude dans l'emprise d'une voie d'accès commune. Les câbles seront posés sous fourreaux et les branchements seront réalisés en souterrain jusqu'au local basse tension, ou au coffret de façade, en fonction des exigences d'EDF.

6.7.4. POSTES D'INCENDIE, EXTINCTEURS

Les extincteurs seront installés en sous-sol. Leur nombre sera conforme à la réglementation.

6.7.5. EGOUTS

Les eaux usées seront collectées depuis les immeubles avec création d'un collecteur enterré en PVC jusqu'au réseau existant en PVC D 200 dans l'emprise de la voie desservant les anciens hospices. Des regards de visite en éléments de béton avec trappe d'ouverture en fonte seront réalisés afin de permettre l'exploitation du réseau.. Les travaux seront réalisés suivant les prescriptions du concessionnaire exploitant.

6.7.6. EPURATION DES EAUX

Sans objet.

6.7.7. TELECOMMUNICATIONS

Le raccordement des lignes téléphoniques se fera depuis l'infrastructure aérienne existante rue du Pavé Neuf, avec création de chambres de tirage sur domaine public et mise en place de fourreaux en PVC jusqu'aux colonnes montantes dans les gaines palières pour la distribution des logements.

Télévision : voir article 5.3.2.

6.7.8. EVACUATION DES EAUX DE PLUIE ET DE RUISSELLEMENT SUR LE TERRAIN, ESPACES VERTS, CHEMINS, AIRES, COURS ET JEUX

Les eaux de ruissellement en provenance des voiries, cheminements et des immeubles, seront collectées dans des collecteurs gravitaires qui auront pour exutoire un réseau existant dans l'emprise de la voirie desservant les anciens hospices. Un bassin enterré de stockage et de rétention réalisé en pneus recyclés recouverts d'une bâche (suivant étude technique de dimensionnement) dans l'emprise des espaces verts permettra de réguler les débits avant le rejet dans le réseau existant. Des regards de visite et des grilles d'engouffrement seront réalisés afin de permettre l'exploitation des ouvrages. L'évacuation naturelle des espaces verts se fera par infiltration.

6.8. PISCINE

6.8.1. LOCAL TECHNIQUE CHAUFFAGE

Le chauffage de l'eau de la piscine est prévu par pompe à chaleur air/eau en local technique. Toutes les précautions seront prises afin de supprimer les nuisances sonores (désolidarisation de la structure, pièges à sons...).

6.8.2. LOCAL TRAITEMENT D'EAU

Un local traitement d'eau composé de filtres et de systèmes d'injection de flocculant, chlore et régulation de pH sera mise en place pour le traitement et la filtration de l'eau de piscine. Ce local, en liaison avec le local technique chauffage assurera le réchauffage de l'eau de piscine.

6.9. SIGNALÉTIQUE

6.9.1. EXTERIEURE

Le lot « signalétique » comprend deux enseignes lumineuses sur la façade et au-dessus de l'entrée selon la charte graphique des enseignes ODALYS.

6.9.2. INTERIEURE

Sur la notice des ascenseurs et des escaliers, fléchage des numéros des appartements.
Marquage hôtelier des numéros sur les portes d'appartements.
Fléchage des locaux communs et repérage sur les portes.

7. ORGANIGRAMME DES CLES

Pour faciliter la gestion et la sécurité des accès, il sera fourni par appartement 3 clés pour chacune des serrures sur organigramme.

FAIT A ,

LE

LE VENDEUR
« *LU ET APPROUVE* »

LE RESERVATAIRE



5

Contrat de réservation

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

**LE CLOS ST MICHEL
CHINON (37 500)**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) La Société " LA RABLAISIENNE II ", SARL au capital de 8.000 euros, dont le siège social est à Saint-Cyr-sur-Loire (Indre-et-Loire) 23, rue de la Moisanerie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS sous le numéro 531 842 995, ou toute société qu'elle voudrait se substituer,
Représentée par Monsieur Jean-Pierre CAILLAULT, agissant en sa qualité de gérant, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes tant en sa dite qualité qu'en vertu des statuts.

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 84 logements ainsi que des locaux d'accueil et de gestion, et 84 places de parking en extérieur.

Ainsi qu'il résulte des plans établis par le Cabinet d'Architecte Ivars&Ballet dont les bureaux sont situés 19 rue Jules Charpentier – 37 000 TOURS.

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 27 octobre 2009 sous le numéro PC 0370720920024 et autorisant la réalisation d'une Résidence de Tourisme de 78 logements et d'une surface SHON d'environ 4 025 m².

Un permis de construire modificatif a été obtenu le 21 juillet 2011 portant le nombre de logements à 84, pour une surface SHON de 3 782m².

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 Meymarian** – Notaire à Vienne, 2 av. Beauséjour, 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 « **LA RABLAISIENNE II** » a acquis ou projette d'acquérir différentes parcelles de terrain à bâtir d'une superficie totale de **8 741m²** sises à **CHINON (37 500)** rue du Pavé Neuf, 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 **CHINON (37)** sous les références suivantes :

Section	N°	Lieu-dit	contenance		
			Ha	A	Ca
CE	45	36 avenue Fr Mitterrand		0	78
CE	315	L'hospice		50	59
CE	317	L'hospice		0	10
CE	319	L'hospice		04	97
CE	320	L'hospice		03	87
CE	338	L'hospice		21	37
CE	339	L'hospice		04	62
CE	340	L'hospice		00	38
CE	341	L'hospice		00	49
CE	342	L'hospice		00	24

Le tout représentant une surface de 87a et 41ca.

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.

Demeure ci-annexé après mention, un état des risques, tel qu'établi à partir des informations mises à disposition par la Préfecture et dont le Réservataire reconnaît en avoir pris connaissance.

VI - 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.

VII - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES

Le délai d'exécution des travaux de construction sera le suivant : 18 mois.

La livraison de l'ensemble immobilier est prévue pour le 2^{ème} trimestre 2013.

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, tels que ci après énoncés :

- les intempéries,
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier,
- la liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier,
- délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs demandés par le RESERVATAIRE ou le futur gestionnaire,
- le retard des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier.

VIII – 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
- 20 % au plancher bas du rez-de-chaussée
- 15 % au plancher bas du 1er Niveau,
- 5 % à la mise hors d'eau,
- 10 % à la mise hors d'air,
- 3,61 % à la pose des cloisons,
- 6,39 % à la pose des sols durs,
- 5 % 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
- 20 % au plancher bas du rez-de-chaussée
- 15 % au plancher bas du 1er Niveau,
- 5 % à la mise hors d'eau,
- 10 % à la mise hors d'air,
- 3,61 % à la pose des cloisons,
- 6,39 % à la pose des sols durs,
- 5 % 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

Le présent contrat porte sur des biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble dont la destination est une résidence de Tourisme devant faire l'objet d'une décision de classement définitive (3*), conformément à l'arrêté du 4 Juin 2010 et à la loi numéro 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques.

Le contrat de bail commercial à intervenir avec la société ODALYS (tel que précisé ci-après) étant assujettie à la TVA conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° du Code général des impôts et prévoyant notamment en plus de l'hébergement au moins trois des prestations énoncées audit article du Code Général des Impôts, l'ACQUEREUR pourra récupérer la TVA grevant l'acquisition objet des présentes.

Il pourra également bénéficier du statut de loueur en meublé, professionnel ou non, dès lors qu'il remplira les conditions nécessaires. Le RESERVATAIRE aux présentes reconnaît d'ailleurs avoir été parfaitement informé, préalablement à la signature de son contrat de réservation, sur le statut de loueur en meublé professionnel ou non, ses principes, obligations et incidences. Il confirme par les présentes en avoir parfaitement compris les termes et l'ensemble des obligations juridiques, comptables, sociales et fiscales en découlant.

Afin de pouvoir bénéficier des statuts fiscaux ci-dessus, le RESERVATAIRE devra, concomitamment à la signature de son contrat de réservation, signer :

- d'une part un projet de contrat de bail commercial, le bail définitif devant obligatoirement être signé préalablement à la réitération des présentes par acte notarié
- d'autre part un contrat de vente de biens mobiliers.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir parfaitement été informé, en cas de cessation d'activité de loueur en meublé ou de cession des biens et droits immobiliers objets des présentes avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achèvement desdits biens et droits immobiliers, qu'il y aura lieu à

régularisation du droit à déduction de la T.V.A. exercé, en le rendant redevable d'un vingtième de la TVA récupérée par année restant à courir.

1 - Bail commercial à consentir par le RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE, au plus tard simultanément à l'acquisition des biens, s'engage à donner à bail commercial à un gestionnaire unique, la Société Odalys – 655, Avenue René Descartes – Aix en Provence – enregistré au RCS d'Aix en Provence sous le numéro 487 696 080, les locaux aménagés faisant l'objet des présentes à compter de leur mise à disposition par le RESERVANT. Ce contrat de bail sera d'une durée minimum de 9 années entières et consécutives. Ce bail résultera d'un contrat sous seing privé dont le projet a été joint aux présentes et communiqué ce jour au RESERVATAIRE, qui déclare en avoir pris connaissance.

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 Commerce, 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 RESERVANT dans le cadre de l'option 1 de l'article 2.

Le RESERVATAIRE s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à la Société Cap Conseil (Lyon 7) 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 BIC,

- 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 DEUX TER : Informations du RESERVATAIRE sur la réduction d'impôt en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'il existe une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de certains investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle (les loueurs en meublés professionnels sont donc exclus de cette réduction d'impôt).

Précision étant ici faite que pour pouvoir bénéficier de ces avantages fiscaux, plusieurs conditions cumulatives doivent être remplies, notamment :

- la résidence de tourisme doit faire l'objet d'une décision de classement prise par le préfet,
- et elle doit répondre à la définition énoncée à l'article D. 321-1 du code du tourisme.

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 cause 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 (si bail notarié)
- 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. **(3 exemplaires originaux)**

LE RESERVATAIRE

LE RESERVANT

ANNEXE I
CONTRAT DE RESERVATION - FICHE PARTICULIERE

(*)

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 Meymarian 2 Av. Beauséjour 38 200 VIENNE

Le client se déplace chez Maître Me Meymarian

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 Clos St Michel »**

Adresse : **rue du Pavé Neuf – 37 500 CHINON**

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 Réservataire s'engage à acquérir le mobilier en TTC à la société désignée par le Réservant – Bon de Commande annexé au présent contrat –

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

-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 : 2ème Tr. 2013 (juin)

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 Clos St Michel** » - **37 500 CHINON**

Lot (s) n° :

Date et lieu du contrat :

Nom du commercialisateur : **SELECTYS**

BORDEREAU DE RETRACTATION SEPT JOURS DE REFLEXION

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

Sarl LA RABLAISIENNE II
Chez Ruby Participations
Opération Le Clos St Michel
3, cours Franklin Roosevelt
69 006 LYON

Je (nous) soussigné(s)..... demeurant

.....

..... acquéreur(s) du(es) Lot(s) n° de la
RESIDENCE « **Le Clos St Michel** », 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)

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° NC du 02/02/2010 mis à jour le 29/04/2011

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal (N° dossier : 110701285)

Rue François Mitterrand
Section CE N°315, 316, 317, 39, 318, 319,
320, 338, 339, 340, 341, 34
37500 Chinon

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

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

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

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

Les risques naturels pris en compte sont :

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

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

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

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

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

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

en application des décrets n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant respectivement prévention du risque sismique et délimitation des zones de sismicité du territoire français et de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 modifié le 16 décembre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité 1(Très faible) 2(Faible) 3(Modérée) 4(Moyenne) 5(Forte)

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte
fiche chinon-avril-2011 - carte CHINON-zone 1 - carte CHINON-zone 2 - carte CHINON-zone 3 - Chinon 2011 - Liste des événements

Observations :

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - ~~Bailleur~~

rayez la mention inutile

8. Acquéreur - ~~Locataire~~

rayez la mention inutile

9. Date à MEYZIEU le 18/07/2011

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]
Ce document a une durée de validité de 6 mois.

ERNT - Annexe Liste des événements

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal (N°dossier : 110701285)

Rue François Mitterrand
Section CE N°315, 316, 317, 39, 318, 319,
320, 338, 339, 340, 341, 34
37500 Chinon

Liste des évènements liés au(s) événement(s) de la commune

- * Par une crue (débordement de cours d'eau) (Du 08/12/1982 au 31/12/1982, Réf : 37PREF19830124)
- * Par ruissellement et coulée de boue (Du 08/12/1982 au 31/12/1982, Réf : 37PREF19830124)
- * Tassements différentiels (Du 01/06/1989 au 31/12/1989, Réf : 37PREF19900081)
- * Tassements différentiels (Du 01/06/1989 au 30/04/1993, Réf : 37PREF19940189)
- * Tassements différentiels (Du 01/05/1993 au 31/08/1996, Réf : 37PREF19970198)
- * Par ruissellement et coulée de boue (Du 24/12/1993 au 12/01/1994, Réf : 37PREF19940232)
- * Par une crue (débordement de cours d'eau) (Du 24/12/1993 au 12/01/1994, Réf : 37PREF19940232)
- * Par une crue (débordement de cours d'eau) (Du 09/08/1994, Réf : 37PREF19940244)
- * Par ruissellement et coulée de boue (Du 09/08/1994, Réf : 37PREF19940244)
- * Tassements différentiels (Du 01/09/1996 au 31/10/1997, Réf : 37PREF19980150)
- * Tassements différentiels (Du 01/11/1997 au 30/09/1998, Réf : 37PREF19990731)
- * Par une crue (débordement de cours d'eau) (Du 08/08/1999 au 09/08/1999, Réf : 37PREF20000043)
- * Par ruissellement et coulée de boue (Du 08/08/1999 au 09/08/1999, Réf : 37PREF20000043)
- * Mouvement de terrain (Du 25/12/1999 au 29/12/1999, Réf : 37PREF19990868)
- * Par une crue (débordement de cours d'eau) (Du 25/12/1999 au 29/12/1999, Réf : 37PREF19990868)
- * Par ruissellement et coulée de boue (Du 25/12/1999 au 29/12/1999, Réf : 37PREF19990868)
- * Mouvement de terrain (Du 06/03/2001 au 12/04/2001, Réf : 37PREF20010132)
- * Tassements différentiels (Du 01/07/2003 au 30/09/2003, Réf : 37PREF20040029)
- * Par une crue (débordement de cours d'eau) (Du 15/07/2003 au 16/07/2003, Réf : 37PREF20030037)
- * Par ruissellement et coulée de boue (Du 15/07/2003 au 16/07/2003, Réf : 37PREF20030037)

à MEYZIEU le 18/07/2011



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture d'Indre-et-Loire

Commune de **CHINON**

Informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° _____ du - 2 FEV. 2010 mis à jour le 2 9 AVR. 2011

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

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

type	date	aléa
approuvé	12 août 1991	Inondation
approuvé	12 août 1991 modifié le 20 novembre 2006	Mouvement de terrain
prescrit	15 septembre 2009 modifié le 24 septembre 2009	Inondation

Les documents de référence sont :

- dossier du plan d'exposition aux risques naturels prévisibles inondations et mouvements de terrain approuvé le 12 août 1991 et modifié le 20 novembre 2006.	Consultable sur Internet <input type="checkbox"/>
- arrêté préfectoral du 15 septembre 2009 modifié le 24 septembre 2009 prescrivant le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vienne	Consultable sur Internet <input checked="" type="checkbox"/>

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui non

date	effet
_____	_____

Les documents de référence sont :

_____	Consultable sur Internet <input type="checkbox"/>
-------	---

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

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

	Forte	Moyenne	Modérée	Faible	Très faible
La commune est située dans une zone de sismicité	zone 5	zone 4	zone 3	zone 2 <input checked="" type="checkbox"/>	Zone 1

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

- Extraits du zonage réglementaire du PER inondation et mouvement de terrain en date du 12 août 1991 et modifié le 20 novembre 2006 pour le volet mouvement de terrain.

- Extraits de la carte des aléas figurant dans le dossier de concertation sur l'aléa d'octobre 2009.(3 plans).

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date 2 9 AVR. 2011

Le préfet de département

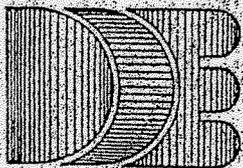
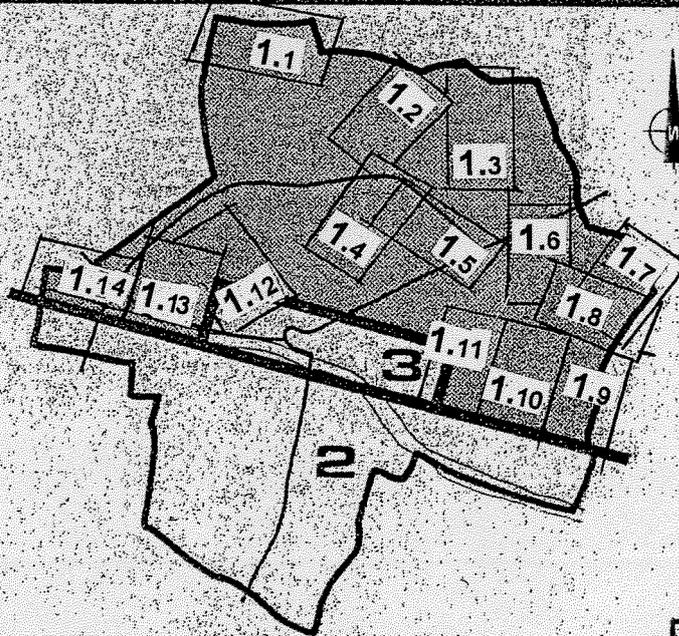
Commune
de **CHINON**

PLAN D'EXPOSITION
AUX RISQUES NATURELS
PRÉVISIBLES

MOUVEMENTS DE TERRAIN
INONDATIONS

ZONAGE

plan
1



Equipement
Service Urbanisme
Direction Départementale d'Indre et Loire

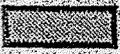
ECHELLE :

1 / 5000

MOUVEMENTS DE TERRAIN



ZONE BLANCHE

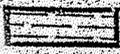


ZONE ROUGE R



ZONE BLEUE (3 secteurs B1 à B3)

INONDATIONS



ZONE ROUGE Ri



ZONE BLEUE Bi

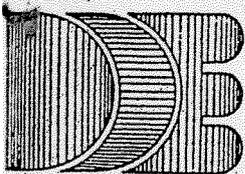
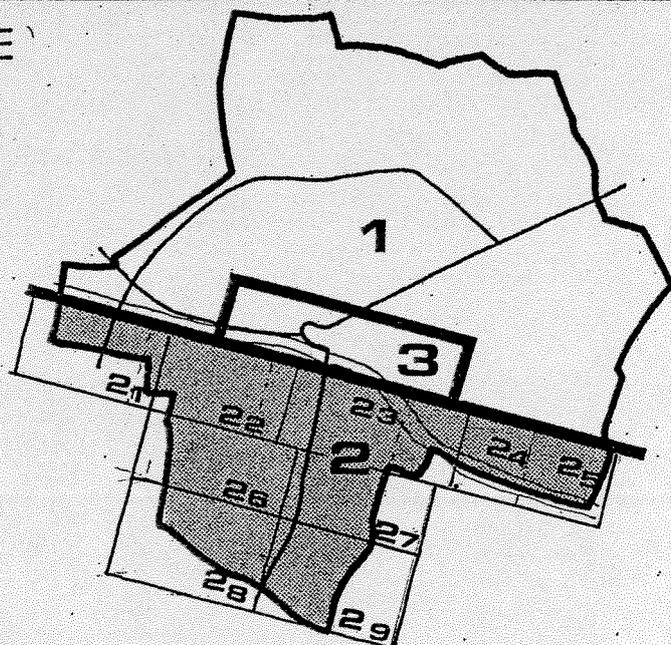
Commune de **CHINON**

PLAN D'EXPOSITION AUX RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

MOUVEMENTS DE TERRAIN INONDATIONS

ZONAGE

plan
2



Equipement

Service Urbanisme
Direction Départementale d'Indre et Loire

ECHELLE :

0 200 m

MOUVEMENTS DE TERRAIN



ZONE BLANCHE

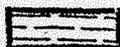


ZONE ROUGE R



ZONE BLEUE [B] (3 secteurs B1 à B3.)

INONDATIONS



ZONE ROUGE Ri



ZONE BLEUE Bi

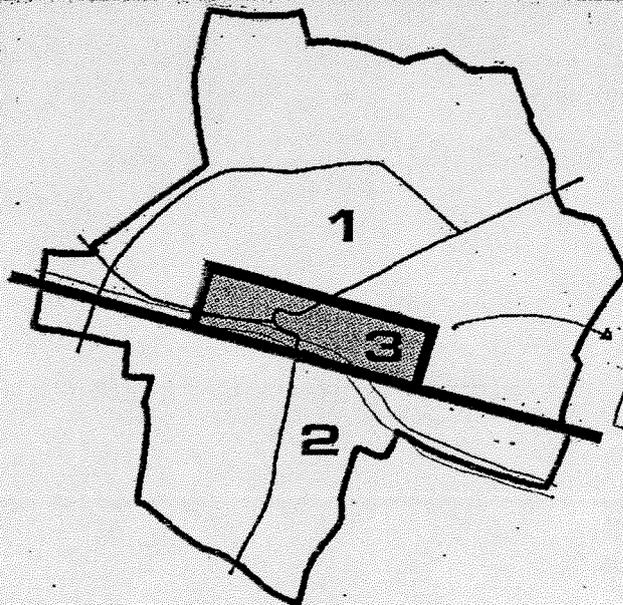
Commune
de **CHINON**

PLAN D'EXPOSITION
AUX RISQUES NATURELS
PRÉVISIBLES

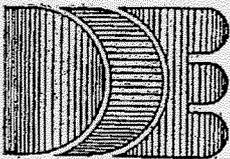
MOUVEMENTS DE TERRAIN
INONDATIONS

ZONAGE

plan
3



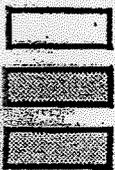
3.1	3.2	3.3	3.4
3.5	3.6	3.7	3.8



Equipement
Service Urbanisme
Direction Départementale d'Indre et Loire

ÉCHELLE :
1/2500

MOUVEMENTS DE TERRAIN



ZONE BLANCHE

ZONE ROUGE R

ZONE BLEUE

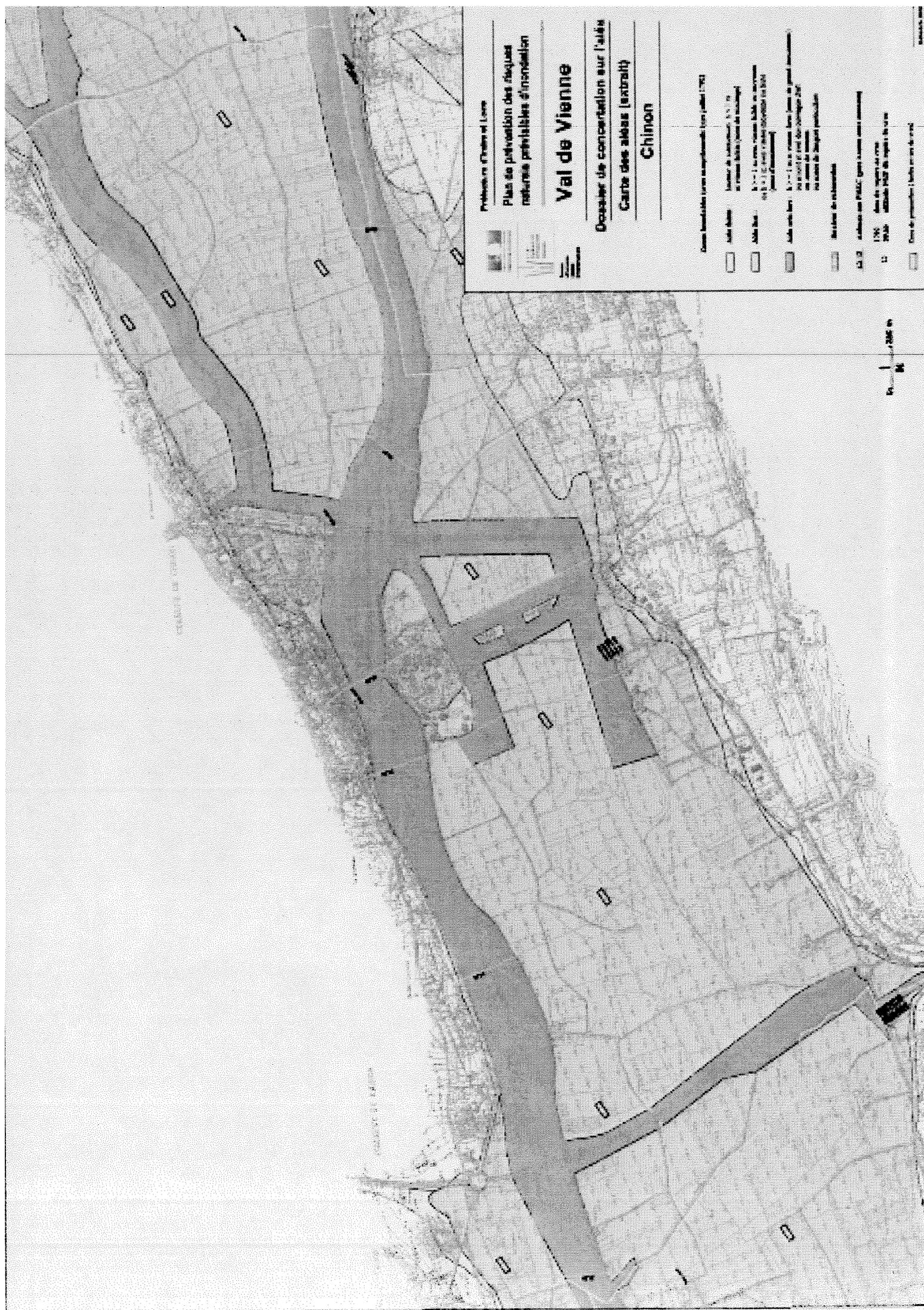
B (3secteurs B1 à B3)

INONDATIONS



ZONE ROUGE RI

ZONE BLEUE BI



Projet de loi d'orientation et de programmation pour la croissance et l'équilibre territorial

Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation

Val de Vienne

Dossier de concertation sur l'aléa

Carte des aléas (extraît)

Chimon

Carte cadastrale (zone cadastrale) (voir plan 176)



Zones d'aléa

Intensité de submersion (N° 1 à 5)
ou zones d'inondation (zones de mouillage)



Aléa Ina

N° 1 à 5 en fonction de la hauteur d'eau (voir plan 176)
ou zones d'inondation (zones de mouillage)



Aléa Ina Ina

N° 1 à 5 en fonction de la hauteur d'eau (voir plan 176)
ou zones d'inondation (zones de mouillage)



Zones d'aléa

Intensité de submersion (N° 1 à 5)
ou zones d'inondation (zones de mouillage)



Zones d'aléa

Intensité de submersion (N° 1 à 5)
ou zones d'inondation (zones de mouillage)



0 100 200 m

0 100 200 m



Missions fiscales



Résidence « LE CLOS SAINT MICHEL »

37500 CHINON

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

JUILLET 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

SARL au capital de 14 025,31 € - RCS LYON B 408 340 412

Résidence « LE CLOS SAINT MICHEL » (37500)

Suivi Administratif de départ du Loueur en meublé non professionnel

Résumé de la prestation de départ (immatriculation, remb. TVA, 1ères obligations) :

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

- Etablissement des déclarations relatives à l'immatriculation et l'option à TVA auprès des administrations compétentes,
- Etablissement des dossiers de demande de remboursement de TVA (3 à 5 demandes suivant le cas),
- 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 CET l'année d'acquisition

- Etablissement et signature des déclarations 2031, 2031 bis, 2031 ter,
- Etablissement des déclarations 2033-A, 2033-B, 2033-C, 2033-D,
- Etablissement d'une note d'information mentionnant les éléments à reporter sur la déclaration N° 2042 C pour la partie BIC Non Professionnel,
- Suivi du dossier auprès de l'administration fiscale (limité aux travaux réalisés),
- Contrôles et obligations déclaratives en matière de Contribution Economique Territoriale 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.

Résidence « LE CLOS SAINT MICHEL » (37500)

Suivi Administratif de départ du Loueur en meublé non professionnel

Résumé de la prestation de départ (immatriculation, remb. TVA, 1ères obligations) :

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

- Etablissement des déclarations relatives à l'immatriculation et l'option à TVA auprès des administrations compétentes,
- Etablissement des dossiers de demande de remboursement de TVA (3 à 5 demandes suivant le cas),
- 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 CET l'année d'acquisition

- Etablissement et signature des déclarations 2031, 2031 bis, 2031 ter,
- Etablissement des déclarations 2033-A, 2033-B, 2033-C, 2033-D,
- Etablissement d'une note d'information mentionnant les éléments à reporter sur la déclaration N° 2042 C pour la partie BIC Non Professionnel,
- Suivi du dossier auprès de l'administration fiscale (limité aux travaux réalisés),
- Contrôles et obligations déclaratives en matière de Contribution Economique Territoriale 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.



Résidence « LE CLOS SAINT MCHEL » (37500)

Suivi Administratif de départ du Loueur en meublé non professionnel

Tarif de la prestation de départ (immatriculation, remb. TVA, 1ères obligations) :

JUILLET 2011

NOMBRE DE LOT*	PRIX H.T.	PRIX T.T.C.
Pour 1 lot	388,80	465
Pour 2 lots	426,42	510
Pour 3 lots et plus	459,87	550

* Pour un lot dans la même résidence.

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 au terme des trimestres suivants :

.....

- 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 Clos Saint Michel » (37500) 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 Censi-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 Clos Saint Michel » (37500)

N° appart. :
N° lot :
N° parking :

**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 ODALYS (SAS), située 655 avenue René Descartes – BP 412 - 13591 Aix-en-Provence cedex 3.

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 Clos Saint Michel » (37500)

N° appart. :

N° lot :

N° parking :

LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA

MANDAT-TVA

Je soussigné

.....
propriétaire du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial avec la Société d'exploitation ODALYS (SAS), située 655 rue René Descartes – BP 412 – 13591 Aix-en-Provence cedex 3, 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 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.

Ces remboursements devront être versés sur le compte de l'étude notariale :

**S.C.P. Patrice MANDRAN, Alain MEYMARIAN, Armelle DUVAL-ORMEZZANO
2, Avenue Beauséjour – BP 386
38205 VIENE CEDEX**

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

Fait à,

le.....

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

QUESTIONNAIRE INDISPENSABLE À L'INSTRUCTION DE VOTRE DEMANDE DE REMBOURSEMENT

DE CRÉDIT DE TVA NÉCESSAIRE POUR LE CENTRE DES IMPÔTS

NOM : _____ PRÉNOM : _____	RÉPONSES * Rayer la mention inutile																		
1 / Vous êtes : a) salarié b) non salarié <i>En cas de réponse B, catégorie de revenu fiscal :</i> <i>(précisez l'adresse et le téléphone de votre Centre des Impôts)</i>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">a*</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">b*</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">BIC*</td> <td style="text-align: center;">BNC*</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">BA*</td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	a*	b*	BIC*	BNC*	BA*													
a*	b*																		
BIC*	BNC*																		
BA*																			
2 / Possédez-vous d'autres investissements en France ? <i>EN CAS DE REPOSE POSITIVE :</i> Déposez-vous des déclarations de TVA ou BIC ? Si oui, auprès de quel Centre des Impôts ? <i>(adresse)</i> <div style="text-align: right;"><i>(téléphone)</i></div> <div style="text-align: right;"><i>(n° SIRET)</i></div> Sous quel régime fiscal ? (réel simplifié ou normal) Précisez les coordonnées du cabinet chargé d'établir vos déclarations fiscales :	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">OUI*</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">NON*</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">OUI*</td> <td style="text-align: center;">NON*</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	OUI*	NON*	OUI*	NON*														
OUI*	NON*																		
OUI*	NON*																		
POUR LES SOCIÉTÉS OU L.M.P. : Nous adresser les statuts, le K-BIS et les coordonnées de votre cabinet comptable.	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; height: 20px;"> </td> <td style="width: 50%;"> </td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"> </td> <td> </td> </tr> </table>																		

Fait à le..... SIGNATURE



Bail commercial

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX D'HABITATION MEUBLES

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

RESIDENCE DE TOURISME 3*
« Le Clos St Michel »
CHINON (37)

Entre les soussignés :

Monsieur et Madame
Demeurant à
.....
Monsieur né à le/...../.....
Madame née à le/...../.....
Mariés sous le régime de
Préalable à leur union célébrée à la Mairie de le/...../.....

Ci-après « le Bailleur ».

et

La société Odalys Résidences, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 EUR, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), 655, avenue René Descartes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 696 080, représentée par son Président, Monsieur François Mariette.

Ci-après « le Preneur ».

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet.

Le Bailleur donne à bail à titre commercial, au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce et des textes subséquents, le(s) lot(s) et de l'état descriptif de division de l'immeuble à usage de résidence de tourisme 3 étoiles dénommé « Le Clos St Michel », soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et situé à Chinon (Indre-et-Loire), rue du Pavé Neuf et la quote-part des parties communes y attachée, tels que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

Il est précisé que les Locaux, qui sont actuellement en cours de construction, sont loués meublés et équipés. La liste du mobilier et des équipements demeurant ci-après annexée.

Annexe 1 – Liste du mobilier et des équipements.

Récapitulatif des biens loués :

Numéro(s) de Lot :

Type :

Etage :

Surface :

Parking :

Article 2 – Durée.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui courra à compter du lendemain de la livraison de la résidence, fixée, à titre prévisionnel, au **1^{er} juin 2013** (ou à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition si celle-ci est postérieure), pour expirer le 30 septembre suivant sa neuvième année et 4 mois, soit le 30 septembre 2022.

De convention expresse entre les parties, le Preneur renonce à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

Le bail prendra fin dans les conditions de l'article L 145-4 du code de commerce sous réserve de l'envoi d'un congé adressé par l'une des parties, sous préavis minimum de six (6) mois, pour le dernier jour du trimestre civil, par acte extrajudiciaire.

Article 3 – Destination et jouissance des lieux – Statut des baux commerciaux.

Les Locaux sont loués à usage de résidence de tourisme 3 étoiles devant faire l'objet d'une exploitation de nature parahôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile.

Le Preneur s'oblige à se conformer aux dispositions du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division applicables aux Locaux.

Le Preneur s'oblige à offrir aux clients de la résidence en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations suivantes :

- Le nettoyage régulier des locaux ;
- La distribution de petits-déjeuners ;
- La fourniture de linge de maison ;
- L'accueil-réception.

Dans les conditions prévues par l'article 261-d-4-b du CGI et par l'instruction dgi 3-a-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

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.

Article 4 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

1°) *État des lieux loués* : A prendre les lieux loués, le mobilier et les équipements dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé qu'ils seront à l'état neuf (et meublés) et permettront une exploitation commerciale optimale de l'ensemble immobilier constitué par la résidence.

2°) *Assurances* : A s'assurer contre les risques résultant de l'exploitation commerciale des biens loués, la copropriété étant tenue d'assurer l'immeuble.

3°) *Entretien – Réparations locatives – Consommations* : A entretenir les lieux et le mobilier loués en bon état et à assurer les « réparations locatives », au sens du décret du 26 août 1987, pendant le cours du bail et à acquitter l'ensemble de ses consommations (eau, gaz, électricité, téléphone).

Le Preneur sera tenu d'assurer, chaque fois que cela sera devenu nécessaire, le renouvellement ou le remplacement des meubles, ustensiles et équipements garnissant les locaux loués, pour son propre compte et à ses frais en cas de dégradation, de vol ou de disparition ou, pour le compte du Bailleur et aux frais de ce dernier en cas d'usure ou d'obsolescence. A cet effet, le Bailleur donne mandat au Preneur à l'effet de :

* procéder chaque fois que cela sera nécessaire en cas d'usure ou d'obsolescence (et non à une dégradation), au renouvellement, au nom et pour le compte du Bailleur, des éléments de mobilier garnissant les locaux loués, tel que figurant sur la liste d'inventaire ci-après annexée et selon les normes et standards de la résidence ;

* prélever, par compensation sur les loyers, le coût de remplacement ou de renouvellement du mobilier ;

* de justifier auprès du Bailleur de l'état du mobilier à renouveler, et, à première demande du Bailleur, des remplacements opérés et de lui remettre l'ensemble des factures correspondantes qui devront être établies à ses nom et adresse et selon le taux de TVA applicable.

4°) *État des lieux loués en fin de bail* : A laisser à la fin de la location les lieux loués et le mobilier en un état d'usure normale.

5°) *Réparations autres que locatives* : A souffrir sans indemnité toutes les réparations et tous les travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les locaux ou dans ou sur l'immeuble dont ils dépendent, alors même que leur durée excéderait quarante (40) jours et sous réserve, sauf cas de force majeure, qu'ils soient effectués pendant les inter-saisons.

Au cas où les réparations dont la cause ne constituerait pas un cas de force majeure au sens de l'article 1148 du code civil, seraient effectuées pendant les saisons touristiques, les loyers seraient suspendus prorata temporis et sur justificatif.

6°) *Charges de copropriété* : A acquitter l'ensemble des « charges récupérables » au sens du décret du 26 août 1987.

7°) *Fiscalité* : A acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (taxe professionnelle ou toute imposition ou taxe qui s'y substituerait et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

8°) *Exploitation d'une résidence de tourisme classée* : Le Preneur souscrit les engagements suivants :

- Maintenir le classement préfectoral de la Résidence tout au long de la durée du bail pour tout ce qui relève de sa responsabilité, à savoir en particulier :

L'accueil et à la réception.

Les langues parlées par le personnel sur site.

Le nettoyage quotidien de l'accueil et des salons.

Le nettoyage des unités d'habitation.

La fourniture du linge de toilette et de maison.

L'affichage des activités d'animation de la Résidence et de la station.

Le service de message.

- Solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement ;
- Affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence ;
- Souscrire l'engagement de promotion touristique à l'étranger prévue à l'article 261 D 4° a) du Code général des impôts dans les conditions fixées aux articles 176 à 178 de l'annexe II du Code général des impôts ; il s'engage, en conséquence, à dépenser pendant les vingt quatre (24) premiers mois

d'exploitation une somme au moins égale à un et demi pour cent (1,5%) des recettes d'exploitation de la résidence pour la recherche de la clientèle étrangère ou à conclure pendant la même période avec des organisateurs de voyages ou de séjours des contrats de mise à disposition, tels que vingt pour cent (20%) au moins des unités d'hébergement de la résidence soient réservées à des touristes étrangers. Il devra, par ailleurs, justifier, dans le délai de trois (3) mois qui suit l'expiration de la période de vingt quatre (24) mois précitée, auprès du service des impôts qu'il a rempli son engagement en produisant un état récapitulatif des dépenses qu'il a engagées ou des contrats qu'il a conclus ;

- Justifier auprès de l'administration compétente du respect dudit engagement de promotion touristique à l'étranger à l'expiration de la période de vingt quatre (24) mois susvisée ;
- Tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et de les communiquer au Bailleur à première demande de sa part, étant ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 321-2 du Code du tourisme, le Preneur sera également tenu, une fois par an, de communiquer à l'ensemble des copropriétaires 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.

B – De son côté, le Bailleur :

9°) *Livraison des biens loués* : S'engage, le cas échéant, à assister personnellement à la livraison des biens loués (ou à se faire représenter par un professionnel) et à signer le procès-verbal qui sera alors dressé, en émettant les réserves qu'il estimera nécessaire de soulever.

10°) *Cession de droit au bail – Sous-location* : Le Preneur ne peut céder son droit au bail, si ce n'est en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce, ou avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et sous réserve de demeurer garant solidaire de son premier cessionnaire pour la durée du bail initial restant à courir.

Le nouveau cessionnaire devra, en outre, disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du Preneur.

A compter de la deuxième cession (cession par le cessionnaire d'Odalys), l'engagement solidaire d'Odalys cessera, après la date d'échéance du bail initial.

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des Locaux, objet du présent bail, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, sauf sous-location consentie au profit de sociétés de son Groupe. L'exploitation des lieux par le Preneur dans le cadre normal de son activité n'est pas considérée comme une sous-location au regard du présent article. En cas de sous-location autorisée, le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L 145-31, alinéas 2 et 3 du nouveau code de

commerce et en conséquence dispense le Preneur de l'appeler à concourir aux actes de sous-location.

11°) *Mandat de représentation aux assemblées générales de copropriété* : En contrepartie de l'obligation souscrite par le Preneur d'acquitter les charges de copropriété récupérables, le Bailleur donne mandat au Preneur ou à ses substitués de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

Le Preneur aura pouvoir de voter sur les points suivants dans l'intérêt commun du Preneur et du Bailleur : approbation des comptes, nomination du syndic et quitus de sa gestion, adoption du budget de fonctionnement. Il s'interdit, en toute hypothèse, de voter à l'encontre des intérêts du Bailleur.

Sur les autres points, le Preneur ne pourra prendre part au vote que s'il a reçu du Bailleur des instructions écrites.

Dans le cadre de ces instructions, le Bailleur s'interdit toutefois d'initier toute décision collective tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation du Preneur ou nuire aux activités de celui-ci ou à celles de ses sous-traitants.

En cas de révocation du mandat, ou à défaut de recevoir une seule fois le mandat, le Preneur pourra s'abstenir du paiement des charges de copropriété dont il s'est engagé à supporter le coût aux termes du 6°) qui précède dès lors qu'il n'en aura pas, par ailleurs, décidé ou contrôlé la réalisation ou l'engagement lors des assemblées générales de copropriété.

12°) *Garanties de construction* :

Autorise irrévocablement le Preneur dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur de toutes garanties de vente et de construction, telles que garantie de parfait achèvement, garantie biennale et décennale (le cas échéant au travers de la copropriété). Dans ce cas, les indemnités éventuellement versées seront encaissées par le Preneur, qui devra exclusivement les affecter à l'exécution des travaux requis et en justifier au Bailleur.

Article 5 – Loyer.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de€, TVA en sus, payable trimestriellement à terme échu le 10 du mois suivant la fin du trimestre civil.

Par dérogation à la règle ci-dessus énoncée, le premier loyer représentant les mois de juin, juillet, août et septembre 2013, d'un montant dérogatoire remis de 50%, sera payé le 10 du mois suivant la fin du 3ème trimestre civil.

Ce loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale, à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans la limite conventionnelle comprise entre 0% (plancher minimal) et 1,5%(plafond maximal) par an.

L'indice pris pour base sera dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, le cours de cet indice au même trimestre de l'année où la présente clause d'indexation sera appelée à jouer étant retenu pour calculer la variation annuelle.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Le Bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'Art. 293 F du code général des impôts. Il s'engage à ce titre à adresser aux services fiscaux, par lettre recommandée, une renonciation expresse au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 B du Code général des impôts et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même Code.

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte et sur demande par le Preneur.

Article 5 bis – Avantage exclusif propriétaire.

Le Bailleur peut choisir d'affecter tout ou partie du loyer qui lui est dû au règlement des séjours qu'il effectue dans la résidence de Chinon, sous réserve d'en informer le Preneur lors de sa réservation, qui s'effectue auprès du service propriétaire Odalys.

Dans cette hypothèse, il bénéficie d'une remise exclusive de 20% sur les prestations d'hébergement qu'il choisit, étant rappelé que l'utilisation de son propre appartement ne peut lui être garantie.

Le Bailleur bénéficiera par ailleurs d'une réduction comprise entre 10 et 15% (en fonction de la saison) sur un ensemble de résidences gérées à bail par Odalys, situées en France métropolitaine et dont une liste, actualisée chaque année, sera fournie sur demande.

Article 6 – Plan de prévention des risques naturels et technologiques.

Il résulte des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ce qui suit :

« Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues

aux articles L.271-4 et L.271-6 du code de la construction et de l'habitation ».

Un état des risques naturels et technologique est demeuré ci-après annexé.

Article 7 – Protection de l'environnement.

1 Pollution :

Les Parties déclarent être informés des dispositions de l'article 8-1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, modifiée par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992, codifié sous l'article 5 14-20 du Code de l'Environnement, dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

« Article 8-1:

Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander la remise en l'état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Locaux loués ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation classée (Article 6 paragraphe VI de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement).

2 Installations classées :

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe dans les Locaux loués aucune installation relevant de la législation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Article 8 – Clause résolutoire.

Il est convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail, par l'une ou l'autre des parties, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par l'une des parties de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit.

Article 9 – Information du Bailleur.

Il est rappelé les dispositions suivantes :

Dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce.

« 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. »

Dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce.

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

Fait à,
Le/...../.....,
En trois (3) exemplaires originaux.

Le BAILLEUR

Le PRENEUR (Odalys Résidences)

Dispositions de l'article L321-2 du Code de Tourisme.

« 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 ».

En conséquence, le Bailleur reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul, qui résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, sera laissé à l'appréciation souveraine des juges compétents.

Cette indemnité pourra représenter 1 à 2 années du chiffre d'affaires rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Article 10 – Frais – Élection de domicile – Attribution de juridiction.

Enregistrement : Les frais d'enregistrement du présent bail seront pris en charge par la partie requérant cette formalité.

Élection de domicile : Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles et sièges sociaux respectifs figurant en tête des présentes.

Clause attributive de juridiction : Tous litiges à l'occasion des présentes seront soumis aux tribunaux compétents du lieu de situation des biens loués.

ANNEXE 1 : LISTE DU MOBILIER ACQUIS PAR LE BAILLEUR ET MIS A LA DISPOSITION DU PRENEUR PAR CELUI-CI



8

Bon de commande du mobilier

LE CLOS SAINT-MICHEL

RESIDENCE DE TOURISME

SARL LA RABLAISIENNE II

BON DE COMMANDE AMENAGEMENT & MOBILIER

2 PIECES - T2

LE CLOS ST MICHEL - CHINON

LOT n°

Nom de l'acquéreur (Mme/Mr).....

Prénom :

Adresse.....

.....

Pour un montant de 6 500 € HT soit 7 774 € TTC et un montant de TVA à 19,60% de 1 274 €, comprenant la fourniture, la livraison et la pose dans leur logement d'un équipement complet "Aménagement & Mobilier" en vue de sa location, suivant la liste non exhaustive ci-après:

EQUIPEMENT MOBILIER SEJOUR	T2
Canapé Gigogne ou canapé-lit (2 couchages)	1
Table repas (dim. En fonction du nbre de couchages)	1
Assises	4
Meuble 1 ou 2 portes	1
Table basse	1
Miroir	1
EQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T2
Tête de lit pour lit en 140	1
Sommiers tapissier en 140 (avec pieds)	1
Matelas en 140 (HR 35 - ep. 13cm)	1
Chevet ou tablettes sur tête de lit	2
Miroir	0
EQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 2	T2
Tête de lit pour lit en 90 x 2	0
Sommiers en 90	0
Matelas en 90 (HR 35 - ep. 13cm)	0
Chevet ou tablettes	0
EQUIPEMENT MOBILIER CABINE	T2
Ensemble lit superposé (2 lits) en 90	0
Sommiers à lattes en 90	0
Matelas en 90	0
Tablettes Chevet	0
Luminaire (à titre indicatif / en fonction des points lumineux)	T2
Lampe chevet ou appliques chambres	2
Plafonnier séjour et/ou chambre et/ou cabine	1
Plafonnier entrée et/ou kitch.	1
Plafonnier SdB / WC	1
Appliques canapé gigogne	2
Appliques pour lit superposé	0
Textile	T2
Protège matelas	oui
Couverture	4
Oreiller	4
Jeté de lit	1
Housse hôtelière pour canapé gigogne et lit superposé	oui
Rideaux ou voilage	oui
EQUIPEMENT ACCESSOIRES SDB	T2
Patère 2 ou 3 têtes	1
Poubelle	1
Dérouleuse WC	1
Balai + porte balai WC	1
DIVERS EQUIPEMENTS	T2
Kit Vaisselle complet	oui
Si terrasse et/ou balcon : Mobilier adapté (chaises ou fauteuils + tables)	oui
Décoration en fonction du type d'appartement	oui

en fonction des plans côtés remis au gestionnaire, l'aménagement de la literie pourra être modifié.

La présente commande sera payable en deux chèques (2 X 3 887 € TTC), à l'ordre de la société "La Rablaisienne II", remis entre les mains du notaire, à la signature de l'acte authentique. (1 chèque encaissé le jour de la signature authentique, le second en Décembre 2012).

A.....

Le...../...../.....

Signature Acquéreur(s):

LE CLOS SAINT-MICHEL

RESIDENCE DE TOURISME

SARL LA RABLAISIENNE II

BON DE COMMANDE AMENAGEMENT & MOBILIER

2 PIECES Cabine - T2 Cabine

LE CLOS ST MICHEL - CHINON

LOT n°.....
 Nom de l'acquéreur (Mme/Mr).....
 Prénom :.....
 Adresse.....

Pour un montant de 7 500 € HT soit 8 970 € TTC et un montant de TVA à 19,60% de 1 470 €, comprenant la fourniture, la livraison et la pose dans leur logement d'un équipement complet "Aménagement & Mobilier" en vue de sa location, suivant la liste non exhaustive ci-après:

EQUIPEMENT MOBILIER SEJOUR	T2 CABINE
Canapé Gigogne ou canapé-lit (2 couchages)	1
Table repas (dim. En fonction du nbre de couchages)	1
Assises	6
Meuble 1 ou 2 portes	1
Table basse	1
Miroir	1
EQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T2 CABINE
Tête de lit pour lit en 140	1
Sommiers tapissier en 140 (avec pieds)	1
Matelas en 140 (HR 35 - ep. 13cm)	1
Chevet ou tablettes sur tête de lit	2
Miroir	1
EQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 2	T2 CABINE
Tête de lit pour lit en 90 x 2	0
Sommiers en 90	0
Matelas en 90 (HR 35 - ep. 13cm)	0
Chevet ou tablettes	0
EQUIPEMENT MOBILIER CABINE	T2 CABINE
Ensemble lit superposé (2 lits) en 90	1
Sommiers à lattes en 90	2
Matelas en 90	2
Tablettes Chevet	1
Luminaire (à titre indicatif / en fonction des points lumineux)	T2 CABINE
Lampe chevet ou appliques chambres	2
Plafonnier séjour et/ou chambre et/ou cabine	3
Plafonnier entrée et/ou kitch.	1
Plafonnier SdB / WC	1
Appliques canapé gigogne	2
Appliques pour lit superposé	2
Textile	T2 CABINE
Protège matelas	oui
Couverture	6
Oreiller	6
Jeté de lit	1
Housse hôtelière pour canapé gigogne et lit superposé	oui
Rideaux ou voilage	oui
EQUIPEMENT ACCESSOIRES SDB	T2 CABINE
Patère 2 ou 3 têtes	2
Poubelle	1
Dérouleur WC	1
Balai + porte balai WC	1
DIVERS EQUIPEMENTS	T2 CABINE
Kit Vaisselle complet	oui
Si terrasse et/ou balcon : Mobilier adapté (chaises ou fauteuils + tables)	oui
Décoration en fonction du type d'appartement	oui

en fonction des plans côtés remis au gestionnaire, l'aménagement de la literie pourra être modifié.

La présente commande sera payable en deux chèques (2 X 4 485 € TTC), à l'ordre de la société "La Rablaisienne II", remis entre les mains du notaire, à la signature de l'acte authentique. (1 chèque encaissé le jour de la signature authentique, le second en Décembre 2012).

A.....
 Le...../...../.....
 Signature Acquéreur(s):

SARL LA RABLAISIENNE II

BON DE COMMANDE AMENAGEMENT & MOBILIER
3 PIECES - T3
LE CLOS ST MICHEL - CHINON

LOT n°.....
 Nom de l'acquéreur (Mme/Mr).....
 Prénom :.....
 Adresse.....

Pour un montant de 8 500 € HT soit 10 166 € TTC et un montant de TVA à 19,60% de 1 666 €, comprenant la fourniture, la livraison et la pose dans leur logement d'un équipement complet "Aménagement & Mobilier" en vue de sa location, suivant la liste non exhaustive ci-après:

EQUIPEMENT MOBILIER SEJOUR	T3
Canapé Gigogne ou canapé-lit (2 couchages)	1
Table repas (dim. En fonction du nbre de couchages)	1
Assises	6
Meuble 1 ou 2 portes	1
Table basse	1
Miroir	1
EQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T3
Tête de lit pour lit en 140	1
Sommiers tapissier en 140 (avec pieds)	1
Matelas en 140 (HR 35 - ep. 13cm)	1
Chevet ou tablettes sur tête de lit	2
Miroir	1
EQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 2	T3
Tête de lit pour lit en 90 x 2	1
Sommiers en 90	2
Matelas en 90 (HR 35 - ep. 13cm)	2
Chevet ou tablettes	1
EQUIPEMENT MOBILIER CABINE	T3
Ensemble lit superposé (2 lits) en 90	0
Sommiers à lattes en 90	0
Matelas en 90	0
Tablettes Chevet	0
Luminaires (à titre indicatif / en fonction des points lumineux)	T3
Lampe chevet ou appliques chambres	4
Plafonnier séjour et/ou chambre et/ou cabine	3
Plafonnier entrée et/ou kitch.	1
Plafonnier SdB / WC	1
Appliques canapé gigogne	2
Appliques pour lit superposé	0
Textile	T3
Protège matelas	oui
Couverture	6
Oreiller	6
Jeté de lit	1
Housse hôtelière pour canapé gigogne et lit superposé	oui
Rideaux ou voilage	oui
EQUIPEMENT ACCESSOIRES SDB	T3
Patère 2 ou 3 têtes	2
Poubelle	1
Dérouleuse WC	1
Balai + porte balai WC	1
DIVERS EQUIPEMENTS	T3
Kit Vaisselle complet	oui
Si terrasse et/ou balcon : Mobilier adapté (chaises ou fauteuils + tables)	oui
Décoration en fonction du type d'appartement	oui

en fonction des plans côtés remis au gestionnaire, l'aménagement de la literie pourra être modifié.

La présente commande sera payable en deux chèques (2 X 5 083€ TTC), à l'ordre de la société "La Rablaisienne II", remis entre les mains du notaire, à la signature de l'acte authentique. (1 chèque encaissé le jour de la signature authentique, le second en Décembre 2012).

A.....
 Le...../...../.....
 Signature de (où des) acquéreurs

SARL LA RABLAISIENNE II

BON DE COMMANDE AMENAGEMENT & MOBILIER
3 PIECES LOT F001 - T3 F001
LE CLOS ST MICHEL - CHINON

LOT n°.....
 Nom de l'acquéreur (Mme/Mr).....
 Prénom :.....
 Adresse.....

Pour un montant de 10 500 € HT soit 12 558 € TTC et un montant de TVA à 19,60% de 2 058 €, comprenant la fourniture, la livraison et la pose dans leur logement d'un équipement complet "Aménagement & Mobilier" en vue de sa location, suivant la liste non exhaustive ci-après:

EQUIPEMENT MOBILIER SEJOUR	T3 F001
Canapé Gigogne ou canapé-lit (2 couchages)	1
Table repas (dim. En fonction du nbre de couchages)	1
Assises	6
Meuble 1 ou 2 portes	1
Table basse	1
Miroir	1
EQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T3 F001
Tête de lit pour lit en 140	1
Sommiers tapissier en 140 (avec pieds)	1
Matelas en 140 (HR 35 - ep. 13cm)	1
Chevet ou tablettes sur tête de lit	2
Miroir	1
EQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 2	T3 F001
Tête de lit pour lit en 90 x 2	1
Sommiers en 90	2
Matelas en 90 (HR 35 - ep. 13cm)	2
Chevet ou tablettes	1
EQUIPEMENT MOBILIER CABINE	T3 F001
Ensemble lit superposé (2 lits) en 90	0
Sommiers à lattes en 90	0
Matelas en 90	0
Tablettes Chevet	0
Luminaires (à titre indicatif / en fonction des points lumineux)	T3 F001
Lampe chevet ou appliques chambres	4
Plafonnier séjour et/ou chambre et/ou cabine	3
Plafonnier entrée et/ou kitch.	1
Plafonnier SdB / WC	1
Appliques canapé gigogne	2
Appliques pour lit superposé	0
Textile	T3 F001
Protège matelas	oui
Couverture	6
Oreiller	6
Jeté de lit	1
Housse hôtelière pour canapé gigogne et lit superposé	oui
Rideaux ou voilage	oui
EQUIPEMENT ACCESSOIRES SDB	T3 F001
Patère 2 ou 3 têtes	2
Poubelle	1
Dérouleur WC	1
Balai + porte balai WC	1
DIVERS EQUIPEMENTS	T3 F001
Kit Vaisselle complet	oui
Si terrasse et/ou balcon : Mobilier adapté (chaises ou fauteuils + tables)	oui
Décoration en fonction du type d'appartement	oui

en fonction des plans côtés remis au gestionnaire, l'aménagement de la literie pourra être modifié.

La présente commande sera payable en deux chèques (2 X 6 279 € TTC) , à l'ordre de la société "La Rablaisienne II", remis entre les mains du notaire, à la signature de l'acte authentique. (1 chèque encaissé le jour de la signature authentique, le second en Décembre 2012).

A.....
 Le...../...../.....
 Signature de (où des) acquéreurs



9

Liste des intervenants
Calendrier prévisionnel
d'appels de fonds
Procédure de réservation

PROCEDURE DE RESERVATION

1- A FOURNIR OBLIGATOIREMENT POUR TRAITEMENT DU DOSSIER

- 3 exemplaires du contrat de réservation **daté, paraphé et signé**
- 3 exemplaires de l'ERNT **signé**
- 3 exemplaires de la notice descriptive **paraphée sur chaque page, datée et signée en dernière page**
- 3 exemplaires du plan de masse **daté et signé**
- 3 exemplaires du plan de vente du lot **daté et signé**
- 3 exemplaires du plan du parking attribué au lot **daté et signé**
- 3 exemplaires du kit fiscal **daté et signé – OBLIGATOIRE**
- 3 exemplaires du contrat mobilier **daté et signé**
- 3 exemplaires du bail **paraphé et signé – ATTENTION exemplaires définitifs – A compléter avec soin**
- La copie de la carte d'identité de l'acquéreur (si possible)
- Le chèque de réservation
- Le chèque Cap Conseil (est restitué si annulation)

2- OU ADRESSER LE CONTRAT DE RESERVATION

- SELECTYS - 3 bis avenue Foch 05000 GAP



10

Fiche informative

Arrêté du 23/12/2009 «Novelli»

SOMMAIRE

1. Présentation des promoteurs :
Ruby Participations, Escrim, et Uninvest Construction
2. Présentation de l'exploitant : Odalys Résidences
3. Les avantages fiscaux et financiers
de l'investissement en résidence de tourisme classée.
Statuts possibles pour l'Acquéreur-Investisseur
4. Présentation du projet,
modalité de gestion de l'ensemble immobilier,
montants des charges, contraintes liés à l'agence-
ment des parties privatives : voir book, plaquettes
et bail commercial.
5. Normes de construction.

1 - Présentation des promoteurs :

Nom : **RUBY PARTICIPATIONS**
SAS au capital de 3 421 551 €
Immatriculé au RCS de Lyon
Sous le N° 389 434 614

Adresse : Cours Franklin Roosevelt
69006 LYON
Tél 04 78 89 64 27 – Fax 04 72 43 00 82
Ruby.p@infonie .fr

Activité : La Société RUBY PARTICIPATIONS SAS a été créée en 2002 à l'issue de la vente de la Holding SANTEL à la Caisse des Dépôts et Consignations. Elle est spécialisée dans la réalisation de programmes de logements vendus en bloc à des investisseurs. Son domaine d'activité s'étend de la promotion de résidences de tourisme à celle de cliniques et de résidences médicalisées vendues à des SCPI.

Principales références :

Résidences de tourisme d'affaires

Résidence ALLIX	LYON (69005)	87 logements
Résidence Paul Claudel	BOURG EN BRESSE (01)	60 logements
Résidence SOPHIA PARK	BOURG EN BRESSE (01)	87 logements

Résidences médicalisées

Centre Médical des Alpilles	ST REMY DE PROVENCE (13)	80 lits
Centre Médical du Golf	COGOLIN (83)	60 lits
Centre Médical Saint Gérard	CARPENTRAS (84)	60 lits
Centre Médical LES ARBELLES	BOURG EN BRESSE (01)	52 lits
Centre Médical LES LILAS	LYON (69007)	57 lits
Centre Médical LES ARBELLES II	BOURG EN BRESSE (01)	47 lits
Centre Médical LES LILAS II	LYON (69007)	85 lits

1 - Présentation des promoteurs :



ESCRIM

Nom : ESCRIM
EURL AU CAPITAL DE 26 000 €
Immatriculé au RCS de Lyon
Sous le N° 508 884 210

Adresse : 5 rue du Pavillon
69 004 LYON

Activité : 20 ans d'expérience de son dirigeant dans le domaine très spécifique du montage et de la commercialisation des résidences avec services (étudiants, tourisme d'affaires, tourisme mer&montagne, personnes âgées...).

Collabore dans le cadre de co-promotions avec des promoteurs régionaux ou nationaux en les faisant bénéficier de son savoir-faire et de son expertise.

Principales références en Résidences de Tourisme :

- LES CHALETS DE LA VANOISE - LA NORMA (73) - 123 lots - ouverture 2001
- LES BALCONS DE LA VANOISE - LA NORMA (73) - 76 lots - ouverture 2002
- LE GRAND PANORAMA - SAINT GERVAIS LES BAINS (74) - 91 lots - ouverture 2004
- LE DOMAINE DE FIGUIERE - SAINT MAXIME (83) - 76 lots - ouverture 2004
- L'ECRIN DES NEIGES - VAR LES CLOS (05) - 42 lots - ouverture 2005
- LE VERMONT - VALMEINIER (73) - 47 LOTS - OUVERTURE 2009
- NIMES GARES - NIMES (30) - 118 LOTS - OUVERTURE 2009
- LE HAMEAU DES AIRELLES TR 1 (05) - 122 LOTS - OUVERTURE 2010
- LE HAMEAU DES AIRELLES TR 2 (05) - 68 LOTS - OUVERTURE 2011

1 - Présentation des promoteurs :

Nom : UNINVEST CONSTRUCTION
SARL AU CAPITAL DE 402 000 €
Immatriculé au RCS de Lyon
Sous le N° 498 798 784

Adresse : 23 Boulevard des Belges
69006 LYON

Activité : Faire bénéficier des promoteurs régionaux ou multirégionaux de l'expérience de ses dirigeants et de son label, pour la réalisation de résidences locatives meublées en choisissant de prendre une participation financière dans les opérations qui lui sont proposées.
Ces résidences spécialisées s'adressent à des catégories de population bien définies (étudiants, touristes d'affaires, touristes mer-montagne, personnes âgées dépendantes ou non...), aux besoins précisément cernés au cours de 10 ans d'activités.

Principales références en Résidences de Tourisme :

- LES CHALETS DE LA VANOISE - LA NORMA (73) - 122 lots - ouverture 2001
- LES BALCONS DE LA VANOISE - LA NORMA (73) - 76 lots - ouverture 2002
- LE GRAND PANORAMA - SAINT GERVAIS LES BAINS (74) - 91 lots - ouverture 2004
- LE DOMAINE DE FIGUIERE - SAINT MAXIME (83) - 78 lots - ouverture 2005
- L'ECRIN DES NEIGES - VAR LES CLOS (05) - 39 lots - ouverture 2005
- LE VERMONT - VALMEINIER (73) - 47 lots - ouverture 2009

2 - Présentation du Groupe Odalys Résidences

Nom : Odalys Résidences
Société par action simplifiée au capital de 3 000 000 €
Immatriculé au RCS d'Aix-en-Provence
sous le n° 487 696 080

Adresse : Rue René Descartes - Parc de la Duranne – BP 412
13591 Aix en Provence Cedex 3

Activité : Acteur majeur de l'hébergement touristique en France,
présent également en Espagne et en Italie.

Chiffres clés :

- Composition du parc : 283 résidences, hôtels et parcs résidentiels de plein-air en France, en Espagne et en Italie.
- Nombre de lits : 105 000
- Nombre de chalets et villas : 800
- Nombre de clients : 2 millions
- Répartition de la clientèle : Française : 62 % - Européenne : 38 %
- Chiffre d'affaires Groupe en 2010 : 172,5 millions d'euros (+ 9,9 %).

Engagement vis-à-vis de l'acquéreur :

Odalys Résidences s'engage à :

- Signer un bail commercial de 9 ans et 2 mois fermes, sans résiliation triennale (document annexé au contrat de réservation).
- Exploiter l'établissement en résidence de tourisme classée.
- Meubler et équiper les parties communes de l'établissement.
- Fournir le compte d'exploitation annuel de la résidence, sur demande du propriétaire.
- Lors de l'assemblée générale des co-propriétaires, le gestionnaire communiquera un rapport précisant pour l'année écoulée, les taux d'occupation, les événements significatifs de l'année et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

3. Les avantages fiscaux et financiers de l'investissement en résidence de tourisme

LA LOI BOUVARD

L'investissement Bouvard (LMNP Scellier) c'est une Double défiscalisation.
C'est d'une Pierre, deux coups !!
C'est un Placement Pierre avec deux incroyables Réductions d'impôts
(Réduction de la TVA de 19,6 % et Réduction d'impôt sur le Revenu de 18 % du prix de revient)

Principe de la loi BOUVARD ?

La LOI BOUVARD (LMNP SCELLIER) c'est une REDUCTION D'IMPÔTS de 18 % pour les investissements réalisés en 2011 et 2012

La Loi Bouvard s'adresse aux contribuables français investissant dans des Résidences de Services (Résidences de Tourisimes, Maisons de retraites, Résidences Universitaires...) en 2009 à 2012.

Ce n'est donc plus un simple amortissement du bien immobilier ou un abattement sur le revenu, mais bel et bien une « Réduction d'impôt » étalée sur 9 ans et reportable.

Qui peut bénéficier de la loi BOUVARD ?

Tous les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf* (ou en l'état futur d'achèvement) affecté en Location Meublée à l'exploitant d'une Résidence de Services durant au moins 9 ans.

* Logement Neuf : [ou d'un Logement achevé depuis au moins 15 ans ayant subit une Réhabilitation ou une Rénovation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation si les travaux de réhabilitation ou de rénovation permettent, après leur réalisation, de satisfaire à l'ensemble des performances techniques mentionnées au II de l'article 2 quinquies B de l'annexe III du présent code].

La location meublée n'est pas exercée à titre professionnel et les revenus sont imposés dans la catégorie des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

Quels sont les logements ou résidences concernés dans le cadre de la loi BOUVARD ?

- Les Résidences avec Services pour étudiants.
- Les Résidences de Tourisimes classées : Obligation impérative de classement de l'établissement en tant que résidence de tourisme. A défaut, remboursement des avantages fiscaux (Impôts + TVA liés à cet investissement).
- Les Résidences de Santé Publique mentionnées au 2° de l'article L. 6111-2 du code de la santé publique.
- Les Résidences mentionnées aux 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ou l'ensemble des logements affectés à l'accueil familial salarié de Personnes âgées ou Handicapées, prévu par les articles L. 444-1 à L. 444-9 du même code géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale.

Les obligations de la loi Bouvard

Dans le cadre de la loi Bouvard, la réduction d'impôt est conditionnée :

- A l'engagement de louer le logement meublé (Bail avec l'exploitant de la Résidence) pendant une durée minimale de 9 ans.
- Au classement obligatoire de l'établissement en tant que résidence de tourisme.

La location doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, pour les logements acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement.

Le plafond d'investissement retenu est de 300 000 euros.

Bail commercial à contracter avec l'exploitant :

Durée du bail 10 ans et 2 mois fermes sans résiliation triennale.

Renouvellement du bail ArtL145-14 du code du commerce :

"Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L. 145-14 susvisé."

Peut-on démembrement le bien immobilier Bouvard ? Usufruitier ? Nu Propriétaire ?

NON, c'est totalement impossible !

Le démembrement est prohibé aussi bien pour les particuliers que pour les SCI.

La réduction d'impôt Bouvard n'est donc pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembrement.

Lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue au présent article pour la période restant à courir à la date du décès.

Quels sont les Avantages Fiscaux de la loi Bouvard ?

La loi Bouvard permet une réduction d'impôt de 18 % du prix de revient du logement. Avec un plafond de 300 000 euros. Cette réduction s'étale sur 9 ans de manière linéaire : Quant à la fraction du prix de revient excédant les 300.000 €, l'amortissement classique peut s'appliquer.

Simulation n°1

Investissement de 100 000 euros TTC

83 612 euros HT + Récupération de 16 388 euros TVA

La réduction est de 18 % de 83612, soit 15 050 euros sur 9 ans, soit 1 672 euros/an d'économie d'impôt

Simulation n°2

Investissement de 200 000 euros TTC

167 224 euros HT + Récupération de 32 776 euros TVA

La réduction est de 18 % de 167 224, soit 30 100 euros sur 9 ans, soit 3 344 euros/an d'économie d'impôt

Simulation n°3

Investissement de 300 000 euros TTC

250 836 euros HT + Récupération de 49 164 euros TVA

La réduction est de 18 % de 250 836 soit 45 150 euros sur 9 ans, soit 5 016 euros/an d'économie d'impôt

Les résidences avec services sont considérées comme des établissements commerciaux, assujetties à la TVA, ce qui permet à l'investisseur de demander le remboursement de la T.V.A. et donc de diminuer son coût d'acquisition de manière substantielle.

La réduction d'impôt Bouvard est-elle reportable ?

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'IR des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

Le cumul d'économies fiscales est-il possible ?

Oui ! dans le cadre de la loi de Finances 2011, il est tout à fait possible de cumuler la réduction d'impôt Bouvard avec d'autres systèmes de défiscalisation (Girardin, Robien, Borloo, Malraux, Scellier, Demessine..). Vérifiez tout de même à ne pas dépasser le plafond des Niches Fiscales par an.

Pour autant, l'investisseur en loi Bouvard ne pourra pas bénéficier pour un « même logement » des avantages fiscaux d'un autre régime de défiscalisation.

Peut-on Investir en Indivision avec la Loi Bouvard ?

Oui ! Chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient, majoré le cas échéant des dépenses de travaux de réhabilitation, correspondant à ses droits dans l'indivision.

Est-il possible d'être requalifié fiscalement sur les économies d'impôts Bouvard ?

Oui ! En cas de non-respect de l'engagement de location avant les 9 ans et en cas de cession du logement avant les 9 ans.

Il n'y a pas de reprises dans des cas très précis, car souvent dramatiques : Cas de grave invalidité, de licenciement ou de décès de l'un des époux.

Requalificationclassement de l'établissement en tant que résidence de tourisme.

Peut-on acheter plusieurs Logements Bouvard ?

Oui, il est permis dans la loi Bouvard l'acquisition de plusieurs logements dans les résidences pour étudiants, pour personnes âgées ou de tourisme.

A quel moment débute la Defiscalisation Bouvard ?

Le point de départ de la Défiscalisation Bouvard est soit l'année d'achèvement des travaux (pour les logements + de 15 ans qui font l'objet de travaux de réhabilitation), soit l'année d'achèvement du logement (ou de celle de son acquisition si elle est postérieure).

Les dispositions de la Loi Bouvard peuvent donc s'appliquer pour le Clos St Michel sur l'imposition des revenus de l'année 2013.

4. Présentation du projet,
modalité de gestion de l'ensemble Immeuble,
montants des charges, contraintes liées
à l'agencement des parties privatives :

voir :
book,
plaquettes
et bail commercial.

5. Normes de construction

Solidité

- Règles NV65 et N84 relatives aux charges de neige et vent
- Règles PS 92- bâtiment de classe B en zone 1a

Sécurité

- Arrêté du 30 mars 2009 (résidences classées en ERP)
 - Bâtiment A, B, C et F classé en 5ème catégorie avec activité de type O
 - Bâtiment D classé en 4ème catégorie avec activité de type O et X
 - Bâtiment E classé en 4ème catégorie avec activité de type O et N

Thermique

- Réglementation Thermique 2005 (RT 2005)

Acoustique

- Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA)

Accessibilité Handicapé

- Arrêté du 30 novembre 2007 modifiant l'arrêté du 1er Août 2006