

# DOSSIER DE RESERVATION

## Odalys Paris La Défense

### Documents à joindre :

- Contrat de réservation (achat HT ou TTC) : X 3
- Bail commercial : X 2
- Bon de commande du mobilier : X 2
- Liste du mobilier et accessoires : X 2
- Plan du lot : X 2
- Plan de masse : X 2
- Descriptif sommaire : X 2
- Etat des risques : X 2
- Annexe fiscale AXYS achat HT OBLIGATOIRE SI ACHAT HT : X 1
- Annexe fiscale AXYS achat TTC (facultatif) : X 1
- Fiche d'état civil : X 1
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs : X 1
- Chèque de réservation : 5 % à l'ordre de Maître GUIBERT (non barré et sans annotations).

#### **Le chèque de réservation est encaissé**

- Lettre au Notaire : versement du dépôt de garantie : X 1
- Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif)

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

#### Pensez à valider votre option :

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

Nom client : .....

N°lot : .....

Nom conseiller : .....

Le

Société .....

Signature :

**Résidence de tourisme et d'affaires  
14 rue de Bezons  
COURBEVOIE (92400)**

**- CONTRAT DE RESERVATION -  
PRELIMINAIRE A UNE VENTE D'IMMEUBLE A CONSTRUIRE**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La « **SNC CORESI** » Société en Nom Collectif au capital de 2.000 euros, domiciliée au 8 avenue Delcassé 75008 PARIS. La SNC CORESI aura la faculté de se substituer dans le bénéfice du présent contrat de réservation toute autre société du groupe ALTAREA COGEDIM

Ladite SNC CORESI est représentée par son gérant, la Société en Nom Collectif dénommée COGEDIM RESIDENCE, SNC au capital de 320.000 € ayant son siège social au 8 avenue Delcassé, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro RCS 319 293 916, elle-même représentée en la personne de :

.....  
.....,

Dûment mandatée à cet effet.

**Ci-après dénommée "LE RESERVANT"  
D'UNE PART**

ET

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

« ou toute personne physique ou morale qu'il(s) se substituerait (ent) »

**Ci-après dénommé "LE RESERVATAIRE"  
D'AUTRE PART**

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

## EXPOSE

### **I - SITUATION DE L'IMMEUBLE**

Les biens et droits immobiliers objets du présent contrat de réservation doivent être édifiés sur un terrain que le RESERVANT se propose d'acquérir à COURBEVOIE, 14 rue de Bezons 92400.

Sur ce terrain, le RESERVANT doit édifier un ensemble immobilier collectif composé de 184 logements en accession, 46 logements étudiants en locatif social, 99 chambres en résidence de tourisme et d'affaire, des commerces, une salle de sport et une crèche.

### **II - PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le RESERVANT a obtenu, en date du 10 janvier 2012 un Permis de Construire enregistré sous le n° PC 92 026 11 D0041, autorisant un ensemble immobilier d'une SHON totale de 21 224,59 m<sup>2</sup> dont 4 205,73 m<sup>2</sup> à destination de Résidence Hôtelière. Un Permis de Construire Modificatif a été déposé en date du 03 février 2012 enregistré sous le n° PC 92 026 11 D0041 02.

Le RESERVANT s'engage à faire une demande auprès de la Préfecture des Hauts de Seine pour le classement en résidence de Tourisme 4 étoiles.

Toutefois, le RESERVANT se réserve la faculté de déposer ultérieurement toute demande de permis de construire modificatif et de modifier la consistance, la destination, l'affectation et la subdivision des locaux non réservés aux présentes.

### **III - GARANTIE-ASSURANCES**

Le RESERVANT fournira au RESERVATAIRE l'une des garanties prévues aux articles R 261-17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Il justifiera en outre à ce dernier, de la souscription des assurances obligatoires prévues par la Loi et plus particulièrement des assurances de dommages à l'ouvrage et de responsabilité civile du constructeur non réalisateur.

### **IV - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES**

En outre, le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la notice descriptive sommaire, du plan des locaux choisis, et du plan masse de l'ensemble immobilier, qui demeureront annexés aux présentes.

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble de logements édifié sous le régime de la copropriété, sont déterminées dans une notice technique établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968 qui sera déposée au rang des minutes du notaire de l'opération, indiqué sur la fiche particulière.

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

Observation étant ici faite

que des différences de surfaces de plus ou moins cinq pour cent (5%) exprimées sur les plans ci-joints, par rapport aux biens livrés, seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

## **V - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES**

L'achèvement des BIENS VENDUS et des parties communes nécessaires à leur utilisation, est prévu pour la date figurant sur la fiche particulière ci-jointe.

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

L'achèvement s'entend de la définition légale donnée par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

CECI EXPOSE, les parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

## **VI - PRIX**

Le prix des lots réservés aux présentes est stipulé au § 2.1 ci-après. Ce prix s'entend Taxe sur la Valeur Ajoutée comprise, sachant que le montant de TVA sera récupéré conformément aux modalités stipulées au § 2.2. En cas de modification du taux de TVA en vigueur, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification, étant entendu que compte tenu des modalités de récupération stipulées au § 2.2, cela n'aurait pas d'impact sur le prix HT. En cas de modification de tout autre impôt, redevance ou taxe qui, postérieurement à ce jour, viendrait à être modifié ou qui deviendrait applicable à l'opération de construction susvisée ou à la vente qui résulterait de la présente convention, le prix serait ajusté pour tenir compte de l'incidence de cette modification.

## **CONTRAT DE RESERVATION**

### **ARTICLE UN - RESERVATION**

Le RESERVANT s'oblige vis à vis du RESERVATAIRE à lui réserver et à lui offrir par préférence à tout autre, la faculté d'acquérir les biens et droits immobiliers ci-après désignés, si le projet de construction se réalise, conformément aux dispositions de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, pendant un délai expirant à la date prévisionnelle de vente portée sur la fiche particulière, sous réserve de l'extinction à cette date, de la condition suspensive de réitération par acte authentique de l'acquisition foncière.

Le RESERVANT s'interdit de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RESERVATAIRE de les lui vendre dans les conditions ci-après indiquées et avant que le RESERVATAIRE ait pris une décision à l'égard de cette offre, le tout selon les règles prévues à l'article 5 ci-après.

Le RESERVATAIRE déclare accepter la faculté de se porter acquéreur, qui lui est conférée par le RESERVANT par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessus fixés.

"Le Réservataire reconnaît avoir été pleinement informé par le Réservant, du contenu de l'état des risques naturels et technologiques."

Il déclare en outre avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont ci-après littéralement reproduits sous l'article 8.

### **DESIGNATION**

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est ci-dessus réservée sont désignés sur la fiche particulière du présent contrat, et compte tenu des indications ci-dessus données en l'exposé.

### **DIVISION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble à édifier dont dépendent les lots objets de la présente réservation est destiné à être vendu par lots soumis au régime de la copropriété conformément à la Loi du 10 Juillet 1965 et aux textes subséquents.

### **ARTICLE DEUX - PRIX DE VENTE**

#### **1 °) PRIX**

La vente des locaux réservés sera offerte au RESERVATAIRE au prix ferme et définitif en ce qui concerne seulement le prix hors taxes qui figure sur la fiche particulière annexée au présent contrat.

En cas de variation soit du taux, soit de l'assiette de la TVA actuellement en vigueur, ce prix sera majoré ou diminué suivant l'incidence de cette variation.

Ce prix ne tient pas compte des frais, qui seront à la charge du RESERVATAIRE, tels que précisés à l'article 10 ci-après.

**2°) MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

- a) A hauteur du prix HT de base, soit < \_\_\_\_\_ > Euros, il sera payable en fonction de l'avancement des travaux selon le calendrier suivant et en pourcentage du prix TTC connu ce jour, à savoir:

Stade d'avancement des travaux	Pourcentage à chaque stade (en % du prix TTC connu à ce jour)	Pourcentage cumulé (en % du prix TTC connu à ce jour)
Signature du contrat de réservation (dépôt de garantie)	5 %	5 %
Signature de l'acte authentique	30 %	35 %
5 mois après le début des travaux	15 %	50 %
11 mois après le début des travaux	10 %	60 %
Hors d'eau	10 %	70 %
2 mois après le stade Hors d'eau	10 %	80 %
4 mois après le stade Hors d'eau	3.61 %	83.61%

Ces versements sont conformes aux versements maxima, prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Tout retard dans leur paiement entraînera une pénalité calculée au taux de 1% par mois de retard, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le RESERVANT.

- b) A concurrence de 19,6 % du prix hors taxes (16.39 % du prix de base TTC), correspondant au montant de la TVA selon le taux en vigueur à la date de signature du contrat, soit < \_\_\_\_\_ > Euros, lorsque l'acquéreur aura obtenu de l'Administration les remboursements de TVA sur son acquisition et ses frais annexes, montants auxquels il a droit suite à son assujettissement à la TVA par option. Le paiement de cette fraction de prix sera différé sans intérêts jusqu'à ce que le RESERVATAIRE ait obtenu de l'Administration le remboursement de la TVA auquel il a droit.

Le RESERVATAIRE s'engage par ailleurs à opter pour l'assujettissement de ses loyers à la TVA et à donner mandat à la Société ..... pour procéder à sa place à la demande de remboursement de TVA. Il s'engage à demander à l'Administration que le montant de TVA qui lui sera remboursé soit versé à l'Etude du Notaire ci-dessus mentionné à l'Article II 2.5, avec mission pour lui de verser au RESERVANT le montant lui restant dû. Il est précisé que, conformément aux dispositions du Décret n° 95-1328 du 28 Décembre 1995, le reversement éventuel de la TVA sera progressivement diminué d'1/20ème par année civile écoulée.

En cas de cession ou apport du bien à un tiers (en pourcentage sur le prix TTC) avant le terme des 20 ans, le solde de vingtièmes de TVA restant dû serait à reverser à l'Administration fiscale. L'acquéreur sera directement redevable des vingtièmes de TVA qu'il devrait à l'Administration fiscale du fait de la vente du bien ou de l'interruption du bail.

Tous les règlements seront domiciliés au compte ouvert au nom de la société venderesse, dans les livres de la Banque garante de l'achèvement.

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

## **ARTICLE TROIS - CONDITIONS SUSPENSIVES**

- 1/ Condition suspensive de financement au profit du RESERVATAIRE ou renonciation par lui à la condition suspensive de financement  
(Sélection à effectuer entre le 1-1 (condition suspensive de financement) ou le 1-2 (absence de condition suspensive de financement) ci-après)

### **1-1 PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE**

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont précisées sur la fiche particulière, pour le financement du bien ci-dessus désigné.

Il s'engage à déposer auprès de ou des organismes prêteurs de son choix, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, au plus tard dans le mois suivant la signature du contrat de réservation, et à en justifier aussitôt au RESERVANT. Le RESERVATAIRE supportera l'ensemble des charges financières et autres de ses emprunts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans les délais impartis pour la signature de l'acte authentique de vente, le présent contrat préliminaire de réservation sera considéré comme nul et non avenu.

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 une demande de remboursement justifiant de la non obtention de son prêt par deux attestations de banque :

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

Cette demande devra être adressée au RESERVANT dans les QUINZE JOURS de la notification du refus de prêt.

## 1-2 ABSENCE DE PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE 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° 78-596 du 13 Juillet 1979".*  
(Cette mention manuscrite doit être portée ci-après par chacun des RESERVATAIRES suivie de la signature de chaque RESERVATAIRE correspondant)


## 2/ Autres conditions suspensives

Le présent contrat de réservation est soumis également à la condition suspensive ci-après :

- signature de l'acte authentique d'acquisition par le RESERVANT de l'assiette foncière du projet susvisé.

## ARTICLE QUATRE - CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la Loi n° 67-3 du 3 Janvier 1967 modifiée, et du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, modifié, pris pour son application, actuellement codifiés sous les articles suivants : article 1601-1, 1601-3 et 1601-4 du Code Civil, articles L 261-9 à L 261-22, R 261-1 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment sous celles indiquées ci-dessous.

Les biens et droits immobiliers sont vendus dans leur état futur d'achèvement et seront livrés conformes aux plans et à la notice technique sommaire déposés au rang des minutes du notaire de l'opération, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour répondre aux contraintes techniques.

### LE RESERVANT

- conservera la qualité de MAITRE DE L'OUVRAGE à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens du bâtiment, sans que le RESERVATAIRE puisse s'immiscer dans la conduite des travaux et il aura le pouvoir de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'immeuble désigné dans l'exposé qui précède.

## LE RESERVATAIRE

- sera propriétaire par le seul fait de la signature de l'acte de vente, des ouvrages alors existants ;
- deviendra propriétaire des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur exécution ;
- en aura la jouissance à l'achèvement de ses locaux ;
- acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges afférentes au bien vendu ;
- acquittera les droits, taxes et honoraires, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts sollicités par lui.

## **ARTICLE CINQ - CONCLUSION DE LA VENTE**

Le RESERVATAIRE s'engage, les conditions suspensives étant réalisées, à régulariser l'acte de vente au plus tard à la date indiquée sur la fiche particulière du présent contrat.

Après justification par le RESERVATAIRE de l'obtention de ou des offres de prêts qu'il a pu obtenir dans les conditions de la Loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979, et acceptation de celles-ci dans les conditions prévues par cette loi, conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, et un mois avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente ainsi que l'état descriptif de division/règlement de copropriété et le Document d'Information.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception qui comportera la date proposée de signature de l'acte de vente, et l'adresse du notaire de l'opération.

Le RESERVATAIRE pourra toutefois accepter une réduction de ce délai de notification à compter du jour où les conditions ci-dessus seront réalisées.

Au cas où le RESERVATAIRE ne se présenterait pas à la date fixée par le RESERVANT, une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, lui sera adressée, huit jours à l'avance, pour un nouveau rendez-vous.

Si le RESERVATAIRE

- fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation,
- ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte authentique,
- ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la totalité du prix convenu,

le RESERVANT aura la possibilité,

- soit de considérer que le contrat de réservation est purement et simplement annulé sous réserve des stipulations de l'article 7 « dépôt de garantie » ci-après indiquées et reprenant sa liberté de réserver alors ou de vendre le bien désigné aux conditions particulières à tout autre acquéreur,
- soit de compter au RESERVATAIRE un intérêt de retard de 1 % par mois, tout mois commencé étant compté en entier.

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

## **ARTICLE SIX : REMISE DES DOCUMENTS**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu, annexés aux présentes :

- la notice descriptive de vente,
- le plan masse de l'ensemble immobilier,

- le plan des locaux réservés avec leurs surfaces approximatives (à l'exclusion de celles des emplacements de stationnement),
- l'état des risques naturels et technologiques,
- la Promesse de prise à bail commercial meublé par l'Exploitant des biens acquis par le RESERVATAIRE,
- la liste et le descriptif du mobilier meublant le logement,
- la promesse d'achat du mobilier avec le prix de vente pour chaque type de logement.
- la lettre de dépôt de garantie auprès du notaire

## **ARTICLE SEPT : DEPOT 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 du montant figurant sur la fiche particulière.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours, comme indiqué ci-dessous, le chèque déposé par lui à titre de dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion de l'acte de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2/ et 3/ ci-dessous) ;

1. ils s'imputeront sur le prix de vente, si celle-ci se réalise, et ce, lors du premier versement ;
2. ils seront restitués au RESERVATAIRE dans les cas prévus par l'article R 261-31 et textes subséquents ;
3. ils seront acquis de plein droit au RESERVANT à titre de dommages et intérêts, si le RESERVATAIRE ne signe pas le contrat authentique de vente, pour une ou des raisons autres que celles indiquées au 2/ ci-dessus.

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 et contre justification de la carence du RESERVATAIRE constatée comme il est prévu au troisième alinéa de l'article précédent.

Les dépôts de garantie seront déposés sur le compte de réservation ouvert en l'Office Notarial de Maître Jean-Marie GUIBERT, titulaire d'un Office Notarial, sis à Paris (16ème) 32, avenue Raymond Poincaré.

Le RESERVATAIRE autorise l'Office Notarial de Maître Jean-Marie GUIBERT, à transférer ces dépôts de garantie sur un compte bancaire qui serait ultérieurement ouvert par le RESERVANT dans un établissement bancaire, transfert dont le RESERVATAIRE serait alors informé par le RESERVANT par un courrier lui indiquant les coordonnées de ce compte bancaire.

## **ARTICLE HUIT : MENTIONS REGLEMENTAIRES**

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 261-31 dudit Code est reproduite ci-dessous :

### **ARTICLE R 261-28 :**

*Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.*

### **ARTICLE R 261-29 :**

*Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du 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 pour cent (5 %) le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.*
- c) *si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 pour cent 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 pour cent.*

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

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

**ARTICLE NEUF : LOCATION AVEC ODALYS**

La Réservation portant sur des logements compris dans une résidence dans laquelle un ensemble de services sont proposés par le Gestionnaire, ODALYS (encore dénommée « Exploitant ») à ce titre et en vue de la fourniture de ces services, le RESERVATAIRE, prend les engagements suivants à l'égard de l'Exploitant :

- Le RESERVATAIRE s'engage à louer les locaux, objet du présent contrat, à la SAS ODALYS selon les modalités annexées aux présentes ;
- Le RESERVATAIRE s'engage à signer le bail définitif reprenant les modalités de location ci-après annexées au moment de la régularisation de l'acte authentique ;
- Le RESERVATAIRE déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à l'investissement réalisé dans le cadre LMP ou LMNP et/ou celui du dispositif dit Censi-Bouvard (Article 199 sexvicies du CGI) et de la perte des incitations fiscales en cas de non-respect de ces obligations.

**ARTICLE DIX : FRAIS**

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter en sus du prix de vente fixé dans la fiche particulière, les frais suivants :

- les frais d'acte de vente et des formalités y afférentes,
- les frais éventuels de prêts qu'il aura sollicités
- le mobilier
- les frais liés au cabinet fiscal .....

### **ARTICLE ONZE - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

Les litiges éventuels seront portés devant le Tribunal de Grande Instance du ressort du siège social du RESERVANT.

### **ARTICLE DOUZE – ACCES AU CHANTIER**

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le RESERVATAIRE s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le RESERVANT et renonce à tous recours s'il lui advenait de passer outre à cette interdiction.

### **ARTICLE TREIZE - FACULTE DE RETRACTATION LOI N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000**

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000, les présentes seront adressées par lettre recommandée avec accusé de réception par les soins du RESERVANT au RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'il dispose d'un délai de SEPT jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le présent contrat pour se rétracter ; il devra dans le cas où il souhaite user de cette faculté, faire connaître sa décision au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception, avant l'expiration de ce délai.

A défaut, le présent contrat deviendra définitif entre les parties à l'issue du délai de SEPT jours.

### **ARTICLE QUATORZE - ENREGISTREMENT**

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_.

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES originaux que de parties,  
rédigés chacun en QUATORZE pages, en ce y compris la fiche particulière de trois pages.

dont un exemplaire sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception **à chaque réservataire**, conformément aux dispositions de l'article 72 de la Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

*N.B. - Faire précéder les signatures de la mention « Lu et approuvé »*

**Résidence de tourisme et d'affaires**  
**14 rue de Bezons**  
**COURBEVOIE (92400)**

**FICHE PARTICULIERE**  
**ANNEXEE AU CONTRAT DE RESERVATION**

**RESERVATAIRE**

Nom : \_\_\_\_\_ Nom (née) : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Code Postal : \_\_\_\_\_ Code Postal : \_\_\_\_\_

Date de naissance : \_\_\_\_\_ Date de naissance : \_\_\_\_\_

Lieu de naissance : \_\_\_\_\_ Lieu de naissance : \_\_\_\_\_

Profession : \_\_\_\_\_ Profession : \_\_\_\_\_

Tel. Travail : \_\_\_\_\_ Tel. Travail : \_\_\_\_\_

Domicile : \_\_\_\_\_ Domicile : \_\_\_\_\_

**Mariage** : ..... OUI\* NON\*

Date et lieu de mariage : .....

Régime adopté : .....

Contrat de mariage : ..... OUI\* NON\*

**Divorce** : ..... OUI\* NON\*

Jugement rendu par Tribunal de : .....

Séparé de corps et de biens : ..... OUI\* NON\*

**Veuf ou veuve** : ..... OUI\* NON\*

Date et lieu de décès : .....

Le conjoint achète-t-il ? ..... OUI\* NON\*

**Signature acte notarié** : ..... sur place\* par procuration\***DESIGNATION DES BIENS RESERVES****PROGRAMME** : « **ODALYS PARIS LA DEFENSE** »**Adresse** : **14 rue de Bezons-92400 Courbevoie**- LOT N° : \_\_\_\_\_ Appartement n° \_\_\_\_\_ Type \_\_\_\_\_ Superficie habitable \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

. LOT N° : \_\_\_\_\_ parking n° \_\_\_\_\_

**Destination achat :**

Résidence de tourisme et d'affaires destinée à être gérée par la société ODALYS

\*(rayer les mentions inutiles)

**PRIX TTC:**

APPARTEMENT (en lettres) : ..... Euros  
 .....  
 (en chiffres) :

PARKING : (en lettres) : ..... Euros  
 .....  
 (en chiffres) :

**TOTAL immobilier TTC en Euros :**

(en lettres).....

.....  
 (en chiffres)

Euros

Soit un **PRIX HORS TAXE TOTAL** (Appartement hors mobilier + Parking) de :

Euros

Il est ici précisé que le prix ci-dessus stipulé toutes taxes comprises a été calculé compte tenu d'une taxe sur la valeur ajoutée totale au taux de 19.6% ; il doit être en conséquence considéré comme variable en cas d'évolution éventuelle du taux de la taxe sur la valeur ajoutée. Le prix hors taxes sur la valeur ajoutée étant lui ferme et définitif.

Le prix ci-dessus ne comprend ni les frais de Notaire, ni les frais d'hypothèques, ni les frais du cabinet fiscal, ni la participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété, **ni le prix du mobilier** qui est indiqué dans le document « *Promesse d'achat du mobilier et accessoires* » annexé aux présentes.

**PAIEMENT DU PRIX**

- Apport personnel : \_\_\_\_\_ Euros

- Prêts (montant) : \_\_\_\_\_ Euros

\_\_\_\_\_ Euros

- Etablissement : \_\_\_\_\_

- Nature : \_\_\_\_\_

- Durée : \_\_\_\_\_

**DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE :**

Un mois après la notification, et prévisionnellement à compter de Décembre 2012

**DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON : 4<sup>eme</sup> trimestre 2014****DEPOT DE GARANTIE :**

5 % du prix de vente, soit \_\_\_\_\_ Euros,

réglés en un chèque à l'ordre de Me Jean-Marie GUIBERT

Cette somme qui est indisponible, incessible, insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2° et 3° ci-dessous) :

1. s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise,
2. sera restituée, sans indemnité de part ni d'autre, au bénéficiaire de la présente réservation, dans les trois mois de sa demande, dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation,
3. sera acquise au réservant, qui ne pourra demander une quelconque indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le réservataire ne signe pas l'acte de vente, pour une raison autre que celles indiquées à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**NOTAIRE DE LA SOCIETE**

Me Jean-Marie GUIBERT

SCP BRESJANAC, SAVARY de BEAUREGARD, GERARD, GUIBERT, FOUCAULT, VAILLANT, EROUT, de la  
TAILLE LOLAINVILLE Notaires  
32, Avenue Raymond Poincaré  
75116 PARIS

**NOTAIRE DU RESERVATAIRE**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Fait à \_\_\_\_\_ le, \_\_\_\_\_.

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

(Lu et approuvé)

**Résidence de tourisme et d'affaires  
14 rue de Bezons  
COURBEVOIE (92400)**

**- CONTRAT DE RESERVATION -  
PRELIMINAIRE A UNE VENTE D'IMMEUBLE A CONSTRUIRE**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La « **SNC CORESI** » Société en Nom Collectif au capital de 2.000 euros, domiciliée au 8 avenue Delcassé 75008 PARIS. La SNC CORESI aura la faculté de se substituer dans le bénéfice du présent contrat de réservation toute autre société du groupe ALTAREA COGEDIM

Ladite SNC CORESI est représentée par son gérant, la Société en Nom Collectif dénommée COGEDIM RESIDENCE, SNC au capital de 320.000 € ayant son siège social au 8 avenue Delcassé, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro RCS 319 293 916, elle-même représentée en la personne de :

.....  
.....,

Dûment mandatée à cet effet.

**Ci-après dénommée "LE RESERVANT"  
D'UNE PART**

ET

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

« ou toute personne physique ou morale qu'il(s) se substituerait (ent) »

**Ci-après dénommé "LE RESERVATAIRE"  
D'AUTRE PART**

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

## EXPOSE

### **I - SITUATION DE L'IMMEUBLE**

Les biens et droits immobiliers objets du présent contrat de réservation doivent être édifiés sur un terrain que le RESERVANT se propose d'acquérir à COURBEVOIE, 14 rue de Bezons 92400.

Sur ce terrain, le RESERVANT doit édifier un ensemble immobilier collectif composé de 184 logements en accession, 46 logements étudiants en locatif social, 99 chambres en résidence de tourisme et d'affaire, des commerces, une salle de sport et une crèche.

### **II - PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le RESERVANT a obtenu, en date du 10 janvier 2012 un Permis de Construire enregistré sous le n° PC 92 026 11 D0041, autorisant un ensemble immobilier d'une SHON totale de 21 224,59 m<sup>2</sup> dont 4 205,73 m<sup>2</sup> à destination de Résidence Hôtelière. Un Permis de Construire Modificatif a été déposé en date du 03 février 2012 enregistré sous le n° PC 92 026 11 D0041 02.

Le RESERVANT s'engage à faire une demande auprès de la Préfecture des Hauts de Seine pour le classement en résidence de Tourisme 4 étoiles.

Toutefois, le RESERVANT se réserve la faculté de déposer ultérieurement toute demande de permis de construire modificatif et de modifier la consistance, la destination, l'affectation et la subdivision des locaux non réservés aux présentes.

### **III - GARANTIE-ASSURANCES**

Le RESERVANT fournira au RESERVATAIRE l'une des garanties prévues aux articles R 261-17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Il justifiera en outre à ce dernier, de la souscription des assurances obligatoires prévues par la Loi et plus particulièrement des assurances de dommages à l'ouvrage et de responsabilité civile du constructeur non réalisateur.

### **IV - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES**

En outre, le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la notice descriptive sommaire, du plan des locaux choisis, et du plan masse de l'ensemble immobilier, qui demeureront annexés aux présentes.

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble de logements édifié sous le régime de la copropriété, sont déterminées dans une notice technique établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968 qui sera déposée au rang des minutes du notaire de l'opération, indiqué sur la fiche particulière.

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

#### **Observation étant ici faite**

que des différences de surfaces de plus ou moins cinq pour cent (5%) exprimées sur les plans ci-joints, par rapport aux biens livrés, seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

## **V - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES**

L'achèvement des BIENS VENDUS et des parties communes nécessaires à leur utilisation, est prévu pour la date figurant sur la fiche particulière ci-jointe.

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

L'achèvement s'entend de la définition légale donnée par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

CECI EXPOSE, les parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

## **VI - PRIX**

Le prix des lots réservés aux présentes au § 2.1 du contrat de réservation est stipulé Valeur Ajoutée comprise, sachant que le montant de TVA pourra être récupéré par le réservataire. En cas de modification du taux de TVA en vigueur, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification, étant entendu que compte tenu des modalités de récupération stipulées au § 2.2 du contrat de réservation, cela n'aurait pas d'impact sur le prix HT. En cas de modification de tout autre impôt, redevance ou taxe qui, postérieurement à ce jour, viendrait à être modifié ou qui deviendrait applicable à l'opération de construction susvisée ou à la vente qui résulterait de la présente convention, le prix serait ajusté pour tenir compte de l'incidence de cette modification.

## **CONTRAT DE RESERVATION**

### **ARTICLE UN - RESERVATION**

Le RESERVANT s'oblige vis à vis du RESERVATAIRE à lui réserver et à lui offrir par préférence à tout autre, la faculté d'acquérir les biens et droits immobiliers ci-après désignés, si le projet de construction se réalise, conformément aux dispositions de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, pendant un délai expirant à la date prévisionnelle de vente portée sur la fiche particulière, sous réserve de l'extinction à cette date, de la condition suspensive de réitération par acte authentique de l'acquisition foncière.

Le RESERVANT s'interdit de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RESERVATAIRE de les lui vendre dans les conditions ci-après indiquées et avant que le RESERVATAIRE ait pris une décision à l'égard de cette offre, le tout selon les règles prévues à l'article 5 ci-après.

Le RESERVATAIRE déclare accepter la faculté de se porter acquéreur, qui lui est conférée par le RESERVANT par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessus fixés.

"Le Réservataire reconnaît avoir été pleinement informé par le Réservant, du contenu de l'état des risques naturels et technologiques."

Il déclare en outre avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont ci-après littéralement reproduits sous l'article 8.

### **DESIGNATION**

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est ci-dessus réservée sont désignés sur la fiche particulière du présent contrat, et compte tenu des indications ci-dessus données en l'exposé.

### **DIVISION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble à édifier dont dépendent les lots objets de la présente réservation est destiné à être vendu par lots soumis au régime de la copropriété conformément à la Loi du 10 Juillet 1965 et aux textes subséquents.

### **ARTICLE DEUX - PRIX DE VENTE**

#### **1 °) PRIX**

La vente des locaux réservés sera offerte au RESERVATAIRE au prix ferme et définitif en ce qui concerne seulement le prix hors taxes qui figure sur la fiche particulière annexée au présent contrat.

En cas de variation soit du taux, soit de l'assiette de la TVA actuellement en vigueur, ce prix sera majoré ou diminué suivant l'incidence de cette variation.

Ce prix ne tient pas compte des frais, qui seront à la charge du RESERVATAIRE, tels que précisés à l'article 10 ci-après.

## **2°) MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

Le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE de la manière suivante :

-	Dépôt de garantie	5 %
-	Signature de l'acte authentique	30 %
-	5 mois après le début des travaux	15 %
-	11 mois après le début des travaux	10 %
-	Hors d'eau	10 %
-	2 mois après le stade Hors d'eau	10 %
-	4 mois après le stade Hors d'eau	10 %
-	Déclaration Achèvement des Travaux	5 %
-	Livraison	5%

Tous les règlements seront domiciliés au compte ouvert au nom de la société venderesse, dans les livres de la Banque garante de l'achèvement.

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 dans sa totalité.

## **ARTICLE TROIS - CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **1/ Condition suspensive de financement au profit du RESERVATAIRE ou renonciation par lui à la condition suspensive de financement**

(Sélection à effectuer entre le 1-1 (condition suspensive de financement) ou le 1-2 (absence de condition suspensive de financement) ci-après)

#### **1-1 PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE**

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de solliciter un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont précisées sur la fiche particulière, pour le financement du bien ci-dessus désigné.

Il s'engage à déposer auprès de ou des organismes prêteurs de son choix, toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, au plus tard dans le mois suivant la signature du contrat de réservation, et à en justifier aussitôt au RESERVANT. Le RESERVATAIRE supportera l'ensemble des charges financières et autres de ses emprunts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans les délais impartis pour la signature de l'acte authentique de vente, le présent contrat préliminaire de réservation sera considéré comme nul et non avenu.

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 une demande de remboursement justifiant de la non obtention de son prêt par deux attestations de banque :

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

Cette demande devra être adressée au RESERVANT dans les QUINZE JOURS de la notification du refus de prêt.

## 1-2 ABSENCE DE PRETS SOLLICITES PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE 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° 78-596 du 13 Juillet 1979".*  
(Cette mention manuscrite doit être portée ci-après par chacun des RESERVATAIRES suivie de la signature de chaque RESERVATAIRE correspondant)


## 2/ Autres conditions suspensives

Le présent contrat de réservation est soumis également à la condition suspensive ci-après :

- signature de l'acte authentique d'acquisition par le RESERVANT de l'assiette foncière du projet susvisé.

## ARTICLE QUATRE - CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la Loi n° 67-3 du 3 Janvier 1967 modifiée, et du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, modifié, pris pour son application, actuellement codifiés sous les articles suivants : article 1601-1, 1601-3 et 1601-4 du Code Civil, articles L 261-9 à L 261-22, R 261-1 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment sous celles indiquées ci-dessous.

Les biens et droits immobiliers sont vendus dans leur état futur d'achèvement et seront livrés conformes aux plans et à la notice technique sommaire déposés au rang des minutes du notaire de l'opération, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour répondre aux contraintes techniques.

### LE RESERVANT

- conservera la qualité de MAITRE DE L'OUVRAGE à l'égard des architectes, entrepreneurs et autres techniciens du bâtiment, sans que le RESERVATAIRE puisse s'immiscer dans la conduite des travaux et il aura le pouvoir de passer après la vente toutes conventions d'aliénations, de constitutions de servitudes et plus généralement tous pouvoirs de disposition et d'acquisition en vue de parvenir à la construction de l'immeuble désigné dans l'exposé qui précède.

## LE RESERVATAIRE

- sera propriétaire par le seul fait de la signature de l'acte de vente, des ouvrages alors existants ;
- deviendra propriétaire des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur exécution ;
- en aura la jouissance à l'achèvement de ses locaux ;
- acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges afférentes au bien vendu ;
- acquittera les droits, taxes et honoraires, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts sollicités par lui.

## **ARTICLE CINQ - CONCLUSION DE LA VENTE**

Le RESERVATAIRE s'engage, les conditions suspensives étant réalisées, à régulariser l'acte de vente au plus tard à la date indiquée sur la fiche particulière du présent contrat.

Après justification par le RESERVATAIRE de l'obtention de ou des offres de prêts qu'il a pu obtenir dans les conditions de la Loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979, et acceptation de celles-ci dans les conditions prévues par cette loi, conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, et un mois avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente ainsi que l'état descriptif de division/règlement de copropriété et le Document d'Information.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception qui comportera la date proposée de signature de l'acte de vente, et l'adresse du notaire de l'opération.

Le RESERVATAIRE pourra toutefois accepter une réduction de ce délai de notification à compter du jour où les conditions ci-dessus seront réalisées.

Au cas où le RESERVATAIRE ne se présenterait pas à la date fixée par le RESERVANT, une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, lui sera adressée, huit jours à l'avance, pour un nouveau rendez-vous.

Si le RESERVATAIRE

- fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation,
- ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte authentique,
- ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la totalité du prix convenu,

le RESERVANT aura la possibilité,

- soit de considérer que le contrat de réservation est purement et simplement annulé sous réserve des stipulations de l'article 7 « dépôt de garantie » ci-après indiquées et reprenant sa liberté de réserver alors ou de vendre le bien désigné aux conditions particulières à tout autre acquéreur,
- soit de compter au RESERVATAIRE un intérêt de retard de 1 % par mois, tout mois commencé étant compté en entier.

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

## **ARTICLE SIX : REMISE DES DOCUMENTS**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu, annexés aux présentes :

- la notice descriptive de vente,
- le plan masse de l'ensemble immobilier,

- le plan des locaux réservés avec leurs surfaces approximatives (à l'exclusion de celles des emplacements de stationnement),
- l'état des risques naturels et technologiques,
- la Promesse de prise à bail commercial meublé par l'Exploitant des biens acquis par le RESERVATAIRE,
- la liste et le descriptif du mobilier meublant le logement,
- la promesse d'achat du mobilier avec le prix de vente pour chaque type de logement.
- la lettre de dépôt de garantie auprès du notaire

## **ARTICLE SEPT : DEPOT 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 du montant figurant sur la fiche particulière.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours, comme indiqué ci-dessous, le chèque déposé par lui à titre de dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion de l'acte de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2/ et 3/ ci-dessous) ;

1. ils s'imputeront sur le prix de vente, si celle-ci se réalise, et ce, lors du premier versement ;
2. ils seront restitués au RESERVATAIRE dans les cas prévus par l'article R 261-31 et textes subséquents ;
3. ils seront acquis de plein droit au RESERVANT à titre de dommages et intérêts, si le RESERVATAIRE ne signe pas le contrat authentique de vente, pour une ou des raisons autres que celles indiquées au 2/ ci-dessus.

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 et contre justification de la carence du RESERVATAIRE constatée comme il est prévu au troisième alinéa de l'article précédent.

Les dépôts de garantie seront déposés sur le compte de réservation ouvert en l'Office Notarial de Maître Jean-Marie GUIBERT, titulaire d'un Office Notarial, sis à Paris (16ème) 32, avenue Raymond Poincaré.

Le RESERVATAIRE autorise l'Office Notarial de Maître Jean-Marie GUIBERT, à transférer ces dépôts de garantie sur un compte bancaire qui serait ultérieurement ouvert par le RESERVANT dans un établissement bancaire, transfert dont le RESERVATAIRE serait alors informé par le RESERVANT par un courrier lui indiquant les coordonnées de ce compte bancaire.

## **ARTICLE HUIT : MENTIONS REGLEMENTAIRES**

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 261-31 dudit Code est reproduite ci-dessous :

### **ARTICLE R 261-28 :**

*Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.*

### **ARTICLE R 261-29 :**

*Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du 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 pour cent (5 %) le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.*
- c) *si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 pour cent 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 pour cent.*

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

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

**ARTICLE NEUF : LOCATION AVEC ODALYS**

La Réservation portant sur des logements compris dans une résidence dans laquelle un ensemble de services sont proposés par le Gestionnaire, ODALYS (encore dénommée « Exploitant ») à ce titre et en vue de la fourniture de ces services, le RESERVATAIRE, prend les engagements suivants à l'égard de l'Exploitant :

- Le RESERVATAIRE s'engage à louer les locaux, objet du présent contrat, à la SAS ODALYS selon les modalités annexées aux présentes ;
- Le RESERVATAIRE s'engage à signer le bail définitif reprenant les modalités de location ci-après annexées au moment de la régularisation de l'acte authentique ;
- Le RESERVATAIRE déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à l'investissement réalisé dans le cadre LMP ou LMNP et/ou celui du dispositif dit Censi-Bouvard (Article 199 sexvicies du CGI) et de la perte des incitations fiscales en cas de non-respect de ces obligations.

**ARTICLE DIX : FRAIS**

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter en sus du prix de vente fixé dans la fiche particulière, les frais suivants :

- les frais d'acte de vente et des formalités y afférentes,
- les frais éventuels de prêts qu'il aura sollicités
- le mobilier

**ARTICLE ONZE - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en leur demeure

ou siège social respectif.

Les litiges éventuels seront portés devant le Tribunal de Grande Instance du ressort du siège social du RESERVANT.

### **ARTICLE DOUZE – ACCES AU CHANTIER**

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le RESERVATAIRE s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le RESERVANT et renonce à tous recours s'il lui advenait de passer outre à cette interdiction.

### **ARTICLE TREIZE - FACULTE DE RETRACTATION LOI N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000**

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000, les présentes seront adressées par lettre recommandée avec accusé de réception par les soins du RESERVANT au RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'il dispose d'un délai de SEPT jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le présent contrat pour se rétracter ; il devra dans le cas où il souhaite user de cette faculté, faire connaître sa décision au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception, avant l'expiration de ce délai.

A défaut, le présent contrat deviendra définitif entre les parties à l'issue du délai de SEPT jours.

### **ARTICLE QUATORZE - ENREGISTREMENT**

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ .

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES originaux que de parties,  
rédigés chacun en TREIZE pages, en ce y compris la fiche particulière de trois pages.

dont un exemplaire sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception **à chaque réservataire**, conformément aux dispositions de l'article 72 de la Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

*N.B. - Faire précéder les signatures de la mention « Lu et approuvé »*

**Résidence de tourisme et d'affaires**  
**14 rue de Bezons**  
**COURBEVOIE (92400)**

**FICHE PARTICULIERE**  
**ANNEXEE AU CONTRAT DE RESERVATION**

**RESERVATAIRE**

Nom : \_\_\_\_\_ Nom (née) : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Code Postal : \_\_\_\_\_ Code Postal : \_\_\_\_\_

Date de naissance : \_\_\_\_\_ Date de naissance : \_\_\_\_\_

Lieu de naissance : \_\_\_\_\_ Lieu de naissance : \_\_\_\_\_

Profession : \_\_\_\_\_ Profession : \_\_\_\_\_

Tel. Travail : \_\_\_\_\_ Tel. Travail : \_\_\_\_\_

Domicile : \_\_\_\_\_ Domicile : \_\_\_\_\_

**Mariage** : ..... OUI\* NON\*

Date et lieu de mariage : .....

Régime adopté : .....

Contrat de mariage : ..... OUI\* NON\*

**Divorce** : ..... OUI\* NON\*

Jugement rendu par Tribunal de : .....

Séparé de corps et de biens : ..... OUI\* NON\*

**Veuf ou veuve** : ..... OUI\* NON\*

Date et lieu de décès : .....

Le conjoint achète-t-il ? ..... OUI\* NON\*

**Signature acte notarié** : ..... sur place\* par procuration\***DESIGNATION DES BIENS RESERVES****PROGRAMME** : « **ODALYS PARIS LA DEFENSE** »**Adresse** : **14 rue de Bezons-92400 Courbevoie**- LOT N° : \_\_\_\_\_ Appartement n° \_\_\_\_\_ Type \_\_\_\_\_ Superficie habitable \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

. LOT N° : \_\_\_\_\_ parking n° \_\_\_\_\_

**Destination achat :**

Résidence de tourisme et d'affaires destinée à être gérée par la société ODALYS

\*(rayer les mentions inutiles)

**PRIX TTC:**

APPARTEMENT (en lettres) : ..... Euros  
 .....  
 (en chiffres) :

PARKING : (en lettres) : ..... Euros  
 .....  
 (en chiffres) :

**TOTAL immobilier TTC en Euros :**  
**(en lettres)**.....

.....  
**(en chiffres)** ..... **Euros**

Soit **un PRIX HORS TAXE TOTAL** (Appartement hors mobilier + Parking) de : **Euros**

Il est ici précisé que le prix ci-dessus stipulé toutes taxes comprises a été calculé compte tenu d'une taxe sur la valeur ajoutée totale au taux de 19.6% ; il doit être en conséquence considéré comme variable en cas d'éventuelle évolution du taux de la taxe sur la valeur ajoutée. Le prix hors taxes sur la valeur ajoutée étant lui ferme et définitif.

Le prix ci-dessus ne comprend ni les frais de Notaire, ni les frais d'hypothèques, ni la participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété, **ni le prix du mobilier** qui est indiqué dans le document « *Promesse d'achat du mobilier et accessoires* » annexé aux présentes.

**PAIEMENT DU PRIX**

- Apport personnel : \_\_\_\_\_ Euros

- Prêts (montant) : \_\_\_\_\_ Euros  
 \_\_\_\_\_ Euros

- Etablissement : \_\_\_\_\_

- Nature : \_\_\_\_\_

- Durée : \_\_\_\_\_

**DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE :**

Un mois après la notification, et prévisionnellement à compter de Décembre 2012

**DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON : 4<sup>eme</sup> trimestre 2014****DEPOT DE GARANTIE :**

**5 %** du prix de vente, soit \_\_\_\_\_ Euros,  
 réglés en un chèque à l'ordre de Me Jean-Marie GUIBERT

Cette somme qui est indisponible, incessible, insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente (sauf réalisation des hypothèses prévues au 2° et 3° ci-dessous) :

1. s'imputera sur le prix de vente, si celle-ci se réalise,
2. sera restituée, sans indemnité de part ni d'autre, au bénéficiaire de la présente réservation, dans les trois mois de sa demande, dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation,
3. sera acquise au réservant, qui ne pourra demander une quelconque indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté, si le réservataire ne signe pas l'acte de vente, pour une raison autre que celles indiquées à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**NOTAIRE DE LA SOCIETE**

Me Jean-Marie GUIBERT

SCP BRESJANAC, SAVARY de BEAUREGARD, GERARD, GUIBERT, FOUCAULT, VAILLANT, EROUT, de la  
TAILLE LOLAINVILLE Notaires

32, Avenue Raymond Poincaré

75116 PARIS

**NOTAIRE DU RESERVATAIRE**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Fait à \_\_\_\_\_ le, \_\_\_\_\_.

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

(Lu et approuvé)

## Bail commercial de locaux meublés

### 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, les lots \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ de l'état descriptif de division de l'immeuble à usage de résidence de tourisme 4 étoiles dénommé \_\_\_\_\_ et situé à Courbevoie (Hauts-de-Seine) 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 de la livraison de la résidence, fixée, à titre prévisionnel, au 31 octobre 2014 (ou à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition si celle-ci est postérieure), pour expirer le 31 octobre ( Date à confirmer par Odalys ) suivant sa dixième année.

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 (avec ou sans offre de renouvellement) adressé par l'une des parties, sous préavis minimum de 6 mois, par acte extrajudiciaire.

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

Les Locaux sont loués à usage de résidence de tourisme 4 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 applicable aux Locaux.

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.

La destination exclusive est l'exercice par le Preneur dans les locaux constituant la Résidence, dont celui (ceux) objet(s) des présentes, d'une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée 4 étoiles, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite Résidence pour un usage d'habitation, pour des séjours en général de courtes durées. En conséquence, le Preneur bénéficiera de la jouissance exclusive des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène indispensable et indissociable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique et notamment touristique.

Le Bailleur déclare qu'il est déterminant de son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA.

En conséquence, le Preneur s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'ensemble de la Résidence :

- d'une part pour que la présente location soit soumise au régime de la TVA en vertu de l'article 261 D 4° a et ou b, et c du Code Général des Impôts, c'est à dire que Le Preneur s'engage notamment auprès du Bailleur à proposer aux clients de la Résidence, en plus de l'hébergement : le nettoyage des locaux privatifs, la fourniture du linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par les textes susvisés et par les instructions DGI du 11 avril 1991, 9 juillet 1991 et 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA, précision faite que certains de ces services pourront être proposés « à la carte ». Conformément à ces dispositions, il est précisé que le Preneur devra être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités d'exploitation de résidence de tourisme, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA.
- et d'autre part pour que la résidence, objet des présentes, conserve son statut de résidence de tourisme classée 4 étoiles pendant toute la durée du bail.
- Engagement de promotion touristique à l'étranger : le Preneur s'oblige à respecter les conditions fixées par les articles 176/177/178 de l'annexe II au Code Général des Impôts et à remettre au Bailleur, sur sa demande, une copie de l'attestation d'engagement au service des impôts, de sorte que le Bailleur puisse justifier de l'application de la TVA à la location.

#### 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 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 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).

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 autres que locatives, alors même que leur durée excéderait quarante jours et sous réserve, sauf cas de force majeure, qu'elles soient effectuées pendant les inter-saisons.

Au cas où ces réparations seraient effectuées pendant les saisons touristiques, les loyers seraient suspendus prorata temporis.

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 et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

#### B – De son côté, le Bailleur :

8°) *Livraison des biens loués* : S'engage, le cas échéant, à assister personnellement à la livraison des biens loués et à signer le procès-verbal qui sera alors dressé, en émettant les réserves qu'il estimera nécessaire de soulever.

Le Bailleur pourra mandater une société tierce choisie par le Preneur qui, moyennant une somme forfaitaire de cent cinquante euros hors taxes (150 EUR HT), avancée par le Preneur et déduite des premières échéances de loyer, prendra livraison des biens loués et signera pour le compte du Bailleur le procès-verbal qui aura été établi.

9°) *Cession de droit au bail – Sous-location* : Autorise le Preneur à céder son droit au bail (de manière isolée ou en l'intégrant à la cession du fonds de commerce), à charge de l'en prévenir au moins un (1) mois à l'avance, et sous

réserve de demeurer garant solidaire de son premier cessionnaire pour la durée du bail initial restant à courir.

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.

10°) *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 librement sur les points suivants : approbation des comptes, nomination du syndic et quitus de sa gestion, adoption du budget de fonctionnement.

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 sera exonéré de son obligation au paiement des charges de copropriété dont il s'est engagé à supporter le coût aux termes du 6°) qui précède.

Ce dispositif n'a vocation à s'appliquer que dans la mesure où le Preneur n'aurait pas été mis en mesure de maîtriser le budget de fonctionnement de l'immeuble.

11°) *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 aura la charge de faire exécuter les travaux, sans recours contre le Bailleur.

#### **Article 5 – Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de \_\_\_\_\_, TVA en sus, payable semestriellement à terme échu les 30 avril et 31 octobre de chaque année.

De convention expresse, le Preneur bénéficiera d'une franchise de loyer et charges de deux (2) mois à compter de la prise d'effet du présent bail.

« Ce loyer sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande à la date anniversaire de l'expiration de chaque période triennale de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE (base 100 : 1er trimestre 2008), indice que les Parties choisissent d'un commun accord, le tout dans la limite conventionnelle de un et demi pour cent (1,5%) par an

Le simple fait pour le Bailleur de n'avoir pas effectué l'indexation du loyer ne vaudra pas renonciation de sa part à cette indexation.

Le taux de variation indiciaire sera calculé en tenant compte :

a) comme indice de référence :

. pour la première fois, du dernier indice national INSEE des loyers commerciaux publié à la date d'entrée en vigueur du loyer,

. puis par la suite, de l'indice ayant servi lors de la précédente indexation du loyer, d'indice de comparaison ;

b) comme indice de comparaison :

. du dernier indice publié à la date d'indexation soit pour la première indexation, du dernier indice publié à la date du 3ème anniversaire de la prise d'effet du bail,

. puis par la suite, de l'indice ILC du même trimestre calendaire que celui utilisé comme indice de comparaison pour la 1ère indexation. »

Le Bailleur déclare renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F du code général des impôts.

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

#### **Article 6 – Condition particulière.**

De convention expresse entre les Parties, le loyer sera fixé à 30% des recettes nettes effectivement encaissées par le Preneur (et réparties aux tantièmes de copropriété entre les propriétaires à bail) en cas de force majeure interrompant l'activité touristique du lieu de situation des biens loués (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes ou des biens...) ou d'évènement amenant un dysfonctionnement dans l'activité du Preneur notamment une quelconque modification dans la destination ou l'accès des parties communes ou encore leur mauvais entretien ou fonctionnement, étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le Preneur aurait le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes.

Cette clause n'a pas vocation à s'appliquer dans l'hypothèse où le préjudice subi par le Preneur se trouverait couvert par sa police d'assurance.

## Article 7 – 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 8 – Plan de préventions 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 9 – 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 10 – 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. »

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

### **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 démolé 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. »

**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

Fait à \_\_\_\_\_,  
Le \_\_\_\_\_,

En deux (2) exemplaires originaux.

résultats d'exploitation notamment, sera laissé à l'appréciation souveraine des juges compétents.

**Article 11- 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.

---

**Le BAILLEUR**

---

**Le PRENEUR**

# BON DE COMMANDE

LOT N° \_\_\_\_\_

14, rue de Bezons

92 400 Courbevoie

Mr et/ou Mme \_\_\_\_\_

	<b>MOBILIER ET ACCESSOIRES</b>	<b>STUDIO</b>
<b>SEJOUR</b>	Literie complète en 160 ou 2 lits simples en 0,90 x2	1
	Tablette chevet	2
	Table basse	1
	Table repas	1
	Assise	2
	Console de travail	1
	Rideaux voilage et/ou occultants	1
	Luminaires selon plans: appliques, suspension, lampe de table ou lampadaire	1
	Miroir de plain-pied avec encadrement	1
	Décoration murale	1
<b>COIN CUISINE</b>	Kit vaisselle	1
	Kit ménage	1
<b>S de B/WC</b>	Poubelle inox	1
	Porte serviette chromé	1
	Dévidoir à papier chromé	1
	Pot à balai chromé	1
	Patère double chromée	1

<b>Montant HT</b>	<b>4 291,00€</b>
TVA (19,6%)	841,04€
<b>Montant TTC</b>	<b>5 132,04€</b>

<b>Acompte de 30% sur le montant total HT</b>	<b>1 287,30€</b>
TVA sur Acompte (19,6%)	252,31€
<b>Acompte TTC (à verser au jour de la signature de l'acte) (1)</b>	<b>1 539,61€</b>

(1) Solde à régler à la livraison du logement (prévue au 4ème trimestre 2014, conformément à l'échéancier du contrat de réservation)

Frais de transport, de livraison et de pose inclus

Délais de livraison : 30 jours à compter de la livraison du logement

Fait à :

Le :

(en 3 exemplaires)

Signature précédée de la mention manuscrite "Bon pour commande"

# BON DE COMMANDE

LOT N° \_\_\_\_\_

14, rue de Bezons

92 400 Courbevoie

Mr et/ou Mme \_\_\_\_\_

	<b>MOBILIER ET ACCESSOIRES</b>	<b>SUITE</b>
<b>SEJOUR</b>	Canapé lit deux places avec literie complète Table basse Table repas Assise Console bureau Rideaux voilage et/ou occultants Luminaires selon plans: appliques, suspension, lampe de table ou lampadaire Décoration murale	1 1 1 2 1 1 1 1
<b>COIN NUIT</b>	Lit de 160 cm ou 2 lits de 90 cm Literie complète de qualité hôtelière Tête de lit décorative Chemin de lit ou couvre lit Chevets ou appliques Rideaux voilage et/ou occultants Suspension Miroir de plain-pied avec encadrement Décoration murale	1 1 1 1 2 1 1 1 1
<b>COIN CUISINE</b>	Kit vaisselle Kit ménage	1 1
<b>S de B/WC</b>	Poubelle inox Porte serviette chromé Dévidoir à papier chromé Pot à balai chromé Patère double chromée	1 1 1 1 1

<b>Montant HT</b>	<b>8 187,00€</b>
TVA (19,6%)	1 604,65€
<b>Montant TTC</b>	<b>9 791,65€</b>

<b>Acompte de 30% sur le montant total HT</b>	<b>2 456,10€</b>
TVA sur Acompte (19,6%)	481,40€
<b>Acompte TTC (à verser au jour de la signature de l'acte) (1)</b>	<b>2 937,50€</b>

(1) Solde à régler à la livraison du logement (prévue au 4ème trimestre 2014, conformément à l'échéancier du contrat de réservation)

Frais de transport, de livraison et de pose inclus

Délais de livraison : 30 jours à compter de la livraison du logement

Fait à :

Le :

(en 3 exemplaires)

Signature précédée de la mention manuscrite "Bon pour commande"

**LISTE DU MOBILIER ET ACCESSOIRES**  
**DE LA RESIDENCE DE TOURISME**  
**RESIDENCE ODALYS LA DEFENSE - Courbevoie (92400)**

		<b>STUDIO</b>	<b>SUITE</b>
<b>SEJOUR</b>	Literie complète en 160 ou 2 lits simples en 0,90 x2	1	
	Canapé lit deux places avec literie complète		1
	Table basse	1	1
	Table chevet	2	
	Table repas	1	1
	Assise	2	2
	Console de travail	1	
	Console bureau		1
	Rideaux voilage et/ou occultants	1	1
	Luminaires selon plans: appliques, suspension, lampe de table ou lampadaire	1	1
	Miroir de plain-pied avec encadrement	1	
	Décoration murale	1	1
	<b>COIN NUIT</b>	Lit de 160 cm ou 2 lits de 90 cm	
Literie complète de qualité hôtelière			1
Tête de lit décorative			1
Chemin de lit ou couvre lit			1
Chevets ou appliques			2
Rideaux voilage et/ou occultants			1
Suspension			1
Miroir de plain-pied avec encadrement			1
Décoration murale		1	
<b>COIN CUISINE</b>	Kit vaisselle	1	1
	Kit ménage	1	1
<b>S de E/WC</b>	Poubelle inox	1	1
	Porte serviette chromé	1	1
	Dévidoir à papier chromé	2	2
	Pot à balai chromé	1	1
	Patère double chromée	1	1



**10-18 rue de Bezons  
Courbevoie  
92400**

NOTICE DESCRIPTIVE  
DES LOGEMENTS EN RESIDENCE DE TOURISME

Article R 261-13 du CCH et conforme à l'annexe de l'Arrêté du 10 mai 1968

**Maître d'Ouvrage**

COGEDIM RESIDENCE  
8, av Delcassé  
75008 PARIS

**Architecte**

Reichen & Robert et associés

**Maître d'Œuvre**

A définir

## SOMMAIRE

<b>0 GENERALITES .....</b>	<b>5</b>
<b>1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET GENERALES DES IMMEUBLES .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 INFRASTRUCTURE .....</b>	<b>7</b>
1.1.1 Fouilles.....	7
1.1.2 Fondations existantes .....	7
<b>1.2 MURS ET OSSATURE .....</b>	<b>7</b>
1.2.1 Murs des sous-sols .....	7
1.2.2 Murs des façades et des pignons .....	7
1.2.3 Murs porteurs à l'intérieur des locaux .....	7
<b>1.3 PLANCHERS.....</b>	<b>7</b>
1.3.1 Planchers des étages courants.....	7
1.3.2 Plancher entre logements et parking ou locaux non chauffés .....	7
1.3.3 Plancher bas des sous-sols .....	8
<b>1.5 CLOISONS DE DISTRIBUTION.....</b>	<b>8</b>
<b>1.6 ESCALIERS COLLECTIFS .....</b>	<b>8</b>
<b>1.7 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION .....</b>	<b>8</b>
1.7.1 Conduits de fumée et de ventilation des locaux d'activités.....	8
1.7.3 Conduits de ventilation des locaux techniques et communs .....	8
1.7.4 Conduits de ventilation du parking.....	8
1.7.5 Sas d'escalier et paliers d'étage .....	8
1.7.6 Colonnes sèches .....	8
<b>1.8 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS .....</b>	<b>9</b>
1.8.1 Chutes d'eaux pluviales .....	9
1.8.2 Chutes d'eau usées et eaux-vannes.....	9
1.8.3 Canalisations en sous-sol.....	9
1.8.4 Branchements à l'égout .....	9
<b>1.9 TOITURE .....</b>	<b>9</b>
<b>1.10 HABILLAGE DES OUVRAGES TECHNIQUES EN TERRASSE .....</b>	<b>9</b>
<b>2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 SOLS ET PLINTHES .....</b>	<b>10</b>
2.1.1 Chapes.....	10
2.1.2 Sol et plinthes des pièces principales .....	10
<b>2.2 REVETEMENTS MURAUX (AUTRE QUE ENDUITS ET PEINTURES) .....</b>	<b>10</b>
2.2.1 Kitchenette .....	10
2.2.2 Salles de bains et salles d'eau .....	10
<b>2.3 PLAFONDS .....</b>	<b>10</b>
2.3.1 Plafonds des pièces sèches et kitchenette ou cuisine ouverte sur séjour .....	10
2.3.2 Plafonds des pièces humides .....	10
<b>2.4 MENUISERIES EXTERIEURES .....</b>	<b>11</b>
2.4.1 Menuiseries mixte bois / alu des pièces sèches et des pièces humides .....	11
Fenêtres et portes-fenêtres mixtes bois/aluminium : bois peint en blanc côté intérieur, aluminium thermolaqué côté extérieur, teinte au choix de l'architecte. Châssis fixes et ouvrants à la française suivant les plans architecte. ....	11
2.4.2 Vitrage.....	11
<b>2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS .....</b>	<b>11</b>
<b>2.6 MENUISERIES INTERIEURES .....</b>	<b>11</b>
2.6.1 Huisseries et bâtis des portes de distribution .....	11
2.6.2 Portes intérieures des logements .....	11
2.6.3 Portes palières .....	11
2.6.4 Placards, pièces de rangement et dressing.....	12
2.6.5 Séparatif dans les suites hôtelières .....	12
2.6.6 Ouvrages divers.....	12
<b>2.7 PEINTURES .....</b>	<b>12</b>
2.7.1 Peintures intérieures .....	12
<b>2.8 EQUIPEMENTS INTERIEURS .....</b>	<b>13</b>
2.8.1 Equipements ménagers .....	13
2.8.2 Equipements sanitaires et plomberie.....	13
2.8.3 Equipement électrique, téléphonique et TV .....	14
2.8.4 Chauffage/ Rafraichissement d'air.....	15
2.8.5 Equipements basse tension.....	15

<b>3 ANNEXES PRIVATIVES .....</b>	<b>16</b>
<b>3.1 PARKINGS EN SOUS-SOL.....</b>	<b>16</b>
3.1.1 Murs et cloisons .....	16
3.1.2 Plafonds .....	16
3.1.3 Sols .....	16
3.1.4 Porte d'accès sur rue (Carle Hebert) .....	16
3.1.5 Ventilation .....	16
3.1.6 Equipement Electrique.....	16
3.1.7 Equipement plomberie .....	16
3.1.8 Extincteurs .....	16
<b>4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE.....</b>	<b>17</b>
<b>4.1 SAS ET HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE .....</b>	<b>17</b>
4.1.1 Sols .....	17
4.1.2 Parois .....	17
4.1.3 Plafonds .....	17
4.1.4 Portes d'accès et système de fermeture.....	17
4.1.5 Tableaux d'affichage .....	17
4.1.6 Chauffage / Rafraichissement.....	17
4.1.7 Equipement électrique .....	17
<b>4.2 ACCUEIL .....</b>	<b>18</b>
<b>4.3 SALON / SALLE PETIT DEJEUNER.....</b>	<b>18</b>
<b>4.4 BUREAU.....</b>	<b>18</b>
<b>4.5 LOCAUX POUBELLES .....</b>	<b>19</b>
<b>4.6 ESPACE DETENTE.....</b>	<b>19</b>
<b>4.7 CIRCULATION DES PALIERS DES ETAGES.....</b>	<b>19</b>
4.7.1 Sols .....	20
4.7.2 Murs .....	20
4.7.3 Plafonds .....	20
4.7.4 Portes d'accès aux escaliers .....	20
4.7.5 Portes de gaines .....	20
4.7.6 Portes palières .....	20
4.7.7 Equipement électrique .....	20
<b>4.8 CIRCULATION DU SOUS-SOL.....</b>	<b>20</b>
4.8.1 Paliers d'ascenseur en infrastructure.....	20
4.8.2 Sas desservant le parc de stationnement.....	21
<b>4.9 CAGES D'ESCALIERS .....</b>	<b>21</b>
4.9.1 Sols .....	21
4.9.2 Murs .....	21
4.9.3 Plafonds .....	21
4.9.4 Garde-corps et mains courantes.....	21
4.9.5 Ventilation .....	21
4.9.6 Eclairage .....	21
<b>4.10 LOCAUX TECHNIQUES .....</b>	<b>22</b>
4.10.1 Sols .....	22
4.10.2 Murs - plafonds .....	22
4.10.3 Menuiseries.....	22
4.10.4 Equipement électrique .....	22
4.10.5 Equipement.....	22
4.10.6 Ventilation .....	22
<b>5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE.....</b>	<b>23</b>
<b>5.1 ASCENSEUR .....</b>	<b>23</b>
<b>5.2 TELECOMMUNICATIONS .....</b>	<b>23</b>
5.2.1 Téléphone .....	23
5.2.2 Antenne Hertzienne .....	23
5.2.3 Internet.....	23
<b>5.3 RECEPTION - STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES.....</b>	<b>23</b>
<b>5.4 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX.....</b>	<b>23</b>
<b>5.5 ALIMENTATION EN EAU.....</b>	<b>23</b>
5.5.1 Comptage général .....	23
5.5.2 Comptage réseau commun.....	23
5.5.3 Surpresseur - Traitement de l'eau .....	24
5.5.4 Colonnes montantes .....	24

<b>5.6 ALIMENTATION EN ELECTRICITE.....</b>	<b>24</b>
5.6.1 Comptages des services généraux.....	24
5.6.2 Colonnes montantes.....	24
5.6.3 Branchements et comptages particuliers.....	24
<b>6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX IMMEUBLES ET LEURS EQUIPEMENTS .....</b>	<b>25</b>
<b>6.1 VOIRIE ET PARKING .....</b>	<b>25</b>
6.1.1 Voirie d'accès.....	25
<b>6.2 ECLAIRAGE EXTERIEUR .....</b>	<b>25</b>
6.2.1 Entrée du bâtiment.....	25
6.2.2 Eclairage public disposé sur les façades donnant sur rues .....	25
<b>6.3 RESEAUX DIVERS .....</b>	<b>25</b>
6.3.1 Réseau d'eau .....	25
6.3.2 Réseau de gaz.....	25
6.3.3 Electricité .....	25
6.3.4 Egout.....	25

## 0 GENERALITES

La résidence de tourisme d'affaires décrite dans cette notice fait partie d'un ensemble immobilier situé 10-18 rue de Bezons à Courbevoie et composé, après restructuration de l'immeuble de bureaux existant, de :

- 184 appartements, accessibles depuis le hall d'entrée situé rue de Bezons,
- 46 logements en résidence pour étudiants, accessibles depuis la rue Carle Hébert,
- **99 logements en résidence de tourisme d'affaires, accessibles depuis la place des Pléiades,**
- 2 550 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée sur la rue de Bezons,
- une crèche d'environ 60 berceaux située rue Carle Hébert,
- 356 places de parking accessibles depuis la rue Carle Hébert.

La rampe d'accès au parking sera aussi accessible aux utilisateurs des commerces, de la résidence de tourisme et de la résidence pour étudiants.

L'immeuble comporte 15 étages, un niveau rez-de-chaussée rue de Bezons, un niveau rez-de-jardin sur la rue Carle Hébert et trois niveaux de sous-sols regroupant des caves et 357 places de stationnement.

Ces sous-sols accueillent également des espaces motos, des locaux ordures ménagères et des locaux techniques rattachés aux immeubles décrits ci-dessus

Les caractéristiques techniques des immeubles sont définies par la présente notice.

L'ouvrage sera exécuté en conformité avec les règles de construction et de sécurité, selon les règles de l'art.

Les logements seront réalisés conformément à la NRA (Nouvelle Réglementation Acoustique), à la RT globale définie par l'arrêté du 13 juin 2008 (Nouvelle Réglementation thermique), à la NF C15-100 (Nouvelle Réglementation Electrique) et à la réglementation pour Personnes à Mobilité Réduite applicable à la date du dépôt du permis de construire.

Les prestations seront intégralement soumises aux dispositions des DTU, règlements et normes d'application obligatoire en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Les marques et références sont mentionnées pour indiquer un niveau qualitatif.

Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité de remplacer les matériaux, équipements ou appareils décrits dans la présente notice par d'autres de qualité au moins équivalente et notamment dans le cas où pendant la construction, leur fourniture ou leur mise en œuvre se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres ou des retards.

Des modifications sont susceptibles d'être apportées sur les plans en fonction des nécessités techniques de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement.

Les surfaces et hauteurs sous plafond indiquées sont approximatives. Les retombées, soffites, les faux plafonds ainsi que l'emplacement des équipements sanitaires ne sont pas tous figurés ou le sont à titre indicatif. De même, la représentation (taille, forme, implantation...) des appareils sanitaires et du calepinage des carrelages ne figure qu'à titre indicatif

Compte-tenu de la spécificité d'une réhabilitation lourde des adaptations techniques pourront s'avérer nécessaires pendant les travaux et pourront, de ce fait, intégrer des modifications par rapport à l'existant et aux plans actuels.

La conformité de la construction sera soigneusement vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

La hauteur libre générale dans les appartements sera de 2,50 m environ en étage pour les pièces sèches sauf présence de soffites, faux plafonds, retombées de poutres et éventuelles contraintes liées aux gaines ascenseurs, selon nécessité technique.

Les hauteurs d'allèges portées sur les plans sont susceptibles de légères variations.

La hauteur des seuils précisée sur les plans de vente est mesurée à partir du niveau intérieur fini de l'appartement jusqu'au seuil maçonné (hors rejingot et dormant de la menuiserie dont la hauteur varie en fonction de la nature de l'ouvrant : à la française ou coulissant).

Les matériaux naturels tels que les parquets peuvent présenter des aspects et des couleurs différents selon les approvisionnements.

Sauf spécification contraire dans la présente notice, le sens de pose des revêtements sera déterminé par l'architecte.

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 conformité avec les permis de construire délivrés.

# 1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET GENERALES DES IMMEUBLES

## 1.1 INFRASTRUCTURE

### 1.1.1 Fouilles

- En droit des cuvettes ascenseurs à créer.

### 1.1.2 Fondations existantes

- Système de fondations conforme aux rapports de sol réalisés sur l'opération.

## 1.2 MURS ET OSSATURE

### 1.2.1 Murs des sous-sols

#### *1.2.1.1 Murs périphériques*

- Les voiles périphériques sont conservés en état.
- Aucune protection contre les crues décennales et centennales n'est prévue.

#### *1.2.1.2 Murs intérieurs et poteaux en infrastructure*

- Conservation de la structure existante. Une adaptation structurelle sera proposée en fonction du projet.

### 1.2.2 Murs des façades et des pignons

- Revêtements sur préconisation de l'architecte : enduit sur isolant ou vêtture en tôle d'aluminium anodisée
- Les murs de façades existants seront conservés et curés.
- Réalisation de baies en adéquation avec le plan de façade proposé.

### 1.2.3 Murs porteurs à l'intérieur des locaux

- Conservation des structures existantes (murs en béton armé)
- Réalisation des cages escaliers et ascenseur en béton ou maçonnerie.

## 1.3 PLANCHERS

### 1.3.1 Planchers des étages courants

- Dalles pleines de béton armé conservées et recevant une chape flottante exécutée sur un résilient thermo acoustique type ASSOUR V ou équivalent. Charge admissible de la structure par m<sup>2</sup> : 150 kg/m<sup>2</sup>
- En sous-face le plancher recevra un faux-plafond qui permettra d'améliorer les performances acoustiques de ce plancher. Matériaux conformes à l'étude acoustique.

### 1.3.2 Plancher entre logements et parking ou locaux non chauffés

- Dalles pleines de béton armé conservées, d'épaisseur conforme à la réglementation et protection assurant l'isolement coupe-feu et thermique réglementaire entre locaux de différentes natures.
- Dans les logements, chape flottante avec interposition d'un isolant phonique et thermique ou isolant thermique en sous-face.

### 1.3.3 Plancher bas des sous-sols

- Suivant les zones et en fonction des nécessités techniques, dallage béton avec forme de pente vers les avaloirs. Finition pour recevoir une peinture de sol, après grenailage.

## **1.4 MURS NON PORTEURS / CLOISONS SEPARATIVES ENTRE LES APPARTEMENTS ET/ OU LES CIRCULATIONS**

- Cloisons de type SAD ou équivalent, épaisseur selon réglementation, constituées d'une double ossature métallique, avec plaques de BA13 par face ou équivalent, afin de répondre aux normes acoustiques en vigueur.

## **1.5 CLOISONS DE DISTRIBUTION**

- Cloisons de distribution intérieure des logements réalisées en cloisons de type PLACOSTYL avec incorporation de laine minérale ou équivalent, de 72 mm d'épaisseur entre pièces sèches et pièces humides, selon plans.

## **1.6 ESCALIERS COLLECTIFS**

- Escaliers collectifs encloisonnés, réalisés en béton armé, coulés en place ou préfabriqués.
- Dans certains cas certains escaliers seront conservés.

## **1.7 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION**

### 1.7.1 Conduits de fumée et de ventilation des locaux d'activités

- Conduits de fumée et de ventilation en attente au droit des gaines ascenseurs

### 1.7.2 Conduits de ventilation des appartements

- Amenée d'air frais en façade par des grilles dans les menuiseries extérieures ou coffre de volets roulants et évacuation de l'air vicié par ventilation mécanique contrôlée dans les pièces de service, par l'intermédiaire de conduits métalliques disposés dans les gaines techniques des logements.
- Suivant la disposition des pièces, les raccordements éventuels entre les conduits verticaux et les bouches d'extraction sont assurés par des conduits horizontaux habillés par des soffites ou des faux plafonds.

### 1.7.3 Conduits de ventilation des locaux techniques et communs

- Ventilation naturelle ou mécanique dans les locaux techniques (compteur eau, comptage EDF, etc.) par gaines en matériaux coupe feu avec section suivant calcul.

### 1.7.4 Conduits de ventilation du parking

- Extraction et renouvellement d'air mécaniques sur plages horaires. Conduits en béton armé ou en maçonnerie ou en matériau adapté suivant la localisation.

### 1.7.5 Sas d'escalier et paliers d'étage

- Système de désenfumage conforme à la réglementation incendie

### 1.7.6 Colonnes sèches

- Suivant imposition de la réglementation et permis de construire.

## 1.8 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

### 1.8.1 Chutes d'eaux pluviales

- Evacuation des toitures terrasses par chutes en PVC disposées dans les gaines techniques intérieures des logements.
- Récupération des EP sur les balcons et descentes en PVC en façade. Trop-plein par barbacanes.

### 1.8.2 Chutes d'eau usées et eaux-vannes

- Chutes en PVC disposées dans les gaines techniques intérieures des logements, jusqu'aux réseaux horizontaux inscrits en plancher haut du sous-sol et des commerces.
- Ces chutes peuvent faire l'objet de dévoiements horizontaux en plafond de certaines pièces avec encoffrement dans des soffites ou des faux plafonds en plaques de plâtre.

### 1.8.3 Canalisations en sous-sol

#### *Canalisations en élévation*

- Réseaux séparatifs pour eaux pluviales et eaux usées avec eaux-vannes, réalisés en PVC ou PEHD de diamètre suivant calculs, posés sur consoles ou sur suspentes en plancher haut du sous-sol ou dans les zones de caves.

#### *Canalisations enterrées*

- Réseau en PVC enterré sous le dallage du niveau de sous-sol reprenant les eaux de ruissellement du parking par l'intermédiaire d'avaloirs. Ce réseau est raccordé à un bac de décantation, à un séparateur hydrocarbures et à une fosse de relevage.

### 1.8.4 Branchements à l'égout

- Raccordement au réseau public conforme aux spécifications communales et départementales.

## 1.9 TOITURE

- Etanchéité multicouche ou monocouche élastomère sur isolant thermique avec protection.

## 1.10 HABILLAGE DES OUVRAGES TECHNIQUES EN TERRASSE

- Réalise en tôle perforée ou tôle découpée au laser suivant détail de l'architecte.

## 2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 2.1 SOLS ET PLINTHES

#### 2.1.1 Chapes

- L'ensemble des sols des logements est posé sur une chape flottante coulée sur un isolant acoustique.

#### 2.1.2 Sol et plinthes des pièces principales

*2.1.2.1 Entrée, séjour, chambres et dégagements (y compris sol des rangements et placards situés dans ces pièces)*

- Moquette rase grand passage, coloris selon projet de décoration

*2.1.2.2 Sols des salles de bains et des salles d'eau*

- Carrelage 30\*30 de chez Marazzi ou équivalent

*2.1.2.3 Sols et plinthes des kitchenettes*

- Carrelage 30\*30 de chez Marazzi ou équivalent
- Délimitation suivant plan de vente

Une barre de jonction sera disposée entre deux revêtements de sol de nature différente.

### 2.2 REVETEMENTS MURAUX (autre que enduits et peintures)

#### 2.2.1 Kitchenette

- Crédence en stratifié, coloris assorti aux meubles hauts et bas.

#### 2.2.2 Salles de bains et salles d'eau

- Faïence à hauteur d'huissierie, coloris selon projet de décoration sur le pourtour de la baignoire ou de la douche.

### 2.3 PLAFONDS

#### 2.3.1 Plafonds des pièces sèches et kitchenette ou cuisine ouverte sur séjour

- Les sous-faces des faux-plafonds seront revêtus de deux couches de peinture acrylique finition mate, couleur blanche.
- Retombées et soffites en plaques de plâtre selon plans, ou nécessités techniques.

#### 2.3.2 Plafonds des pièces humides

- Faux-plafond revêtu d'une peinture acrylique finition satinée, couleur blanche

## 2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

### 2.4.1 Menuiseries mixte bois / alu des pièces sèches et des pièces humides

Fenêtres et portes-fenêtres mixtes bois/aluminium : bois peint en blanc côté intérieur, aluminium thermolaqué côté extérieur, teinte au choix de l'architecte. Châssis fixes et ouvrants à la française suivant les plans architecte.

### 2.4.2 Vitrage

- Toutes les menuiseries sont équipées de double vitrage thermique isolant et acoustique d'épaisseur conforme aux réglementations
- Double vitrage retardateur d'effraction sur toutes les baies du niveau R+1 Pléiades.

## 2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

- Volets roulants en PVC double paroi à commande manuelle.
- Coffre sous linteau, sauf contrainte technique.
- Panneau d'accès délicpsable.

*Localisation : sur toutes les baies à tous les niveaux sauf baies d'angle si impossibilité technique*

## 2.6 MENUISERIES INTERIEURES

### 2.6.1 Huisseries et bâtis des portes de distribution

- Huisseries métalliques

### 2.6.2 Portes intérieures des logements

- Huisseries métal moulurées type Axelia de chez Malerba
- Portes alvéolaires, hauteur 214 cm, sauf impossibilité technique.
- Quincaillerie : référence Linox4 de chez VACHETTE, posé sur rosace, finition inox ou équivalent. Verrouillage pour les salles de bains, salles d'eau et WC.
- Butées de portes.

### 2.6.3 Portes palières

- Huisserie métallique.
- Bloc porte blindée de chez MALERBA DUGELET, ou équivalent, hauteur 214 cm, sauf impossibilité technique, série 5-44 ATHENA–BP1, système anti-dégondable, seuil à la suisse, microviseur.  
Affaiblissement acoustique suivant réglementation.

Serrure de sûreté 3 points latéraux, avec cylindre européen.

Fermeture par carte magnétique (attentes pour mise en œuvre du système de programmation).

Côté palier, huisserie et porte : finition selon projet du décorateur, avec quincaillerie finition inox et numérotation des appartements.

## 2.6.4 Placards, pièces de rangement et dressing

### 2.6.4.1 *Façades de placards*

Pour les placards d'une longueur supérieure à 0,80 m : portes coulissantes en mélaminé, de chez SOGAL, ou équivalent. Epaisseur 16 mm, finition selon projet de décoration, rail laqué blanc.

Toute hauteur.

Pour les placards d'une longueur inférieure à 0,80 m :

Porte plane type SOGAL pivotante ou ouvrant à la française, simple ou double vantail.

Toute hauteur.

### 2.6.4.2 Aménagement intérieur des placards

- Aménagement en penderie comprenant une tringle nickelée et une tablette chapelière en partie supérieure, en mélaminé blanc (sauf impossibilité technique).
- Aménagement 1/3 étagères et 2/3 penderie pour placard supérieur à 1,20 m

## 2.6.5 Séparatif dans les suites hôtelières

- Séparation de pièce de type SOGAL Slide suspendue. Panneau de particule 10 mm. Nombre de vantaux défini selon possibilité technique.

## 2.6.6 Ouvrages divers

- Trappes de visite des gaines techniques comprenant un bâti bois ou métal et un remplissage en panneau de particules avec isolation phonique, finition peinte.

## **2.7 PEINTURES**

### 2.7.1 Peintures intérieures

#### 2.7.1.1 *Sur menuiseries intérieures*

- Après préparation, deux couches de peinture acrylique, coloris à définir selon projet de décoration, finition satinée brillante.

#### 2.7.1.2 *Sur menuiseries extérieures*

- Finition mixte bois/aluminium thermolaquée en usine, coloris selon permis de construire et coloris blanc côté intérieur

#### 2.7.1.3 *Sur murs*

- Cuisines, salles de bains, WC : pour les surfaces non revêtues de faïence, 2 couches de peinture satinée acrylique, coloris à définir selon projet de décoration.
- Pièces sèches : 2 couches de peinture acrylique finition mate, coloris à définir selon projet de décoration.
- Intérieurs placards: 2 couches de peinture dito la pièce dans laquelle ils sont situés.

#### 2.7.1.4 *Sur plafonds compris soffite et faux plafond :*

- Plafond des pièces sèches : peinture acrylique, finition mate, coloris blanc,

- Plafond des pièces humides : peinture acrylique, finition satinée, coloris blanc.

#### 2.7.1.5 Sur canalisations

- Sur canalisations métalliques ou PVC apparentes : deux couches de peinture acrylique satinée dito la pièce dans laquelle ils sont situés.

## 2.8 EQUIPEMENTS INTERIEURS

### 2.8.1 Equipements ménagers

#### *Kitchenette*

- Kitchenettes équipées suivant plans, comprenant à minima :
  - Un bloc constitué d'un évier 1 bac en inox avec une plaque de cuisson vitrocéramique 2 feux et un réfrigérateur encastré sous évier.
  - Une hotte aspirante à recyclage.
  - En partie supérieure, meuble haut comportant une niche pour un micro-onde grill. Coloris à définir selon projet de décoration.
  - Un lave vaisselle 6 couverts

### 2.8.2 Equipements sanitaires et plomberie

#### 2.8.2.1 Distribution d'eau froide

- Colonnes montantes, en tube PVC pression, disposées dans les gaines techniques avec manchette en attente. Distribution en tube cuivre ou en polyéthylène réticulé. Raccordement des appareils en tube cuivre apparent.

#### 2.8.2.2 Production et distribution d'eau chaude

- La production individuelle d'eau chaude sanitaire de tous les appartements sera assurée par ballons d'eau chaude.

#### 2.8.2.3 Evacuations

- Réalisées par tuyaux PVC en apparent ou coffre menuisé peint ou carrelé selon localisation, jusqu'aux chutes verticales situées dans les gaines techniques.

#### 2.8.2.4 Appareils sanitaires

Baignoire en acrylique modèle CORVETTE de chez JACOB DELAFON, ou équivalent de 170 x 75 cm, selon plan Architecte. Tablier de baignoire sur vérin démontable, revêtement mélaminé dito meuble vasque.

Pour les suites, système de balnéothérapie de type TONUS PLUS ou équivalent de chez JACOB DELAFON.

Pare bain de chez JACOB DELAFON.

Robinetterie des douches et baignoires, mitigeur thermostatique ECOSTAT E, barre de douche murale et douchette CHROMETTA VARIO 85, de chez HANSGROHE ou équivalent. Longueur minimale du flexible : 1,80m.

WC : Cuvette série ODEON de chez JACOB DELAFON, réservoir à économiseur d'eau et abattant rigide en PVC blanc.

Meuble vasque STAR ou FITNESS de chez MGE, ou équivalent, au choix, selon projet de décoration :

- Meuble en mélaminé, largeur 0,80 m et plan de toilette stratifié.

- Vasque carrée Véro de DURAVIT, posée sur le dessus du plan de toilette, vidage à clapet et tirette, ou, selon meuble vasque, vasque rapportée par le dessous
- Miroir avec encadrement assorti au meuble.
- Eclairage par une applique lumineuse décorative TBT à lampe halogène.
- Robinetterie : mitigeur type FOCUS E de chez HANSGROHE ou équivalent
  
- Douches à l'italienne pour les suites répondant aux normes d'accessibilité PMR.

### 2.8.3 Equipement électrique, téléphonique et TV

#### *2.8.3.1 Type d'installation*

- Alimentation des appareils par canalisations électriques encastrées dans la structure et les cloisons.
- Sauf spécification contraire, les points lumineux sont livrés avec un dispositif normalisé de connexion pour luminaires (D.C.L.).
- Appareillage série ESPACE de chez ARNOUD.

#### *2.8.3.2 Equipement minimum de chaque pièce et selon plans*

Equipement conforme à la norme C 15-100 et au classement 4 étoiles (arrêté du 22 juin 2010).

##### Séjour / Chambres :

- 1 prise commandée 16 A pour couchage (2 studio, 4 dans autres)
- 1 point d'éclairage (plafond)
- 1 prise TV haute
- 1 prise téléphone
- 1 sortie de fil pour DCL en applique

##### Kitchenettes :

- 1 point d'éclairage en applique.
- 2 prises hautes (1m10) dont 1 prise au droit de l'interrupteur.
- 2 prises 16 A + T en plinthe : 1 pour le réfrigérateur  
1 à côté du téléphone
- 1 prises spécialisées 16 A (lave-vaisselle).
- 1 prise spécialisée 20A (four).
- 1 prise ou boîte 32 A pour l'appareil de cuisson.
- 1 prise haute pour la hotte.
- 1 prise téléphone.

##### Salles de bains / salles d'eau :

- 1 point d'éclairage (plafond).
- Sortie de fils en applique pour luminaires au-dessus du meuble vasque (sauf impossibilité technique).
- 1 prise 16 A. haute au droit du meuble-vasque.

Dans la salle de bains répondant aux obligations de la réglementation pour les personnes à mobilité réduite : 1 prise 16A haute (1.10m) au droit de l'interrupteur.

### 2.8.3.3 Puissance desservie

Studios : suivant équipement mis en œuvre.

## 2.8.4 Chauffage/ Rafraichissement d'air

### 2.8.4.1 Type d'installation

- Système inversé de type Volume Réfrigérant Variable. Puissance en fonction de l'étude thermique.
- Unité(s) de VRV placée(s) sous faux-plafond avec trappe d'accès pour entretien.
- Sèche-serviette de type ATOLL de chez ACOVA ou équivalent.

### 2.8.4.2 Températures assurées

Ces températures respectent la réglementation en vigueur par – 5 C° extérieur.  
La température intérieure de 19 C° demandée par la réglementation est une moyenne pour les appartements, ce qui permet de prévoir, a minima :

- 20 °C dans les salles de bains et salles d'eau
- 19 °C dans les séjours et chambres
- 18 °C dans les entrées, cuisines et dégagements

## 2.8.5 Equipements basse tension

### TV

- Les appartements sont raccordés à une antenne hertzienne.

### Téléphone

- Nombre et implantation des prises suivant article 2.8.3.2.

## 3 ANNEXES PRIVATIVES

### 3.1 PARKINGS EN SOUS-SOL

#### 3.1.1 Murs et cloisons

- Murs et poteaux en béton armé ou parpaings, finition peinture vinylique blanche dans les circulations
- Les canalisations sont apparentes et peuvent traverser les emplacements horizontalement ou verticalement.

#### 3.1.2 Plafonds

- Dalles brutes en béton armé.

#### 3.1.3 Sols

- Dalle ou dallage en béton armé avec revêtement peinture antipoussière
- Délimitation et numérotation des emplacements à la peinture.

#### 3.1.4 Porte d'accès sur rue (Carle Hebert)

- Porte métallique motorisée, finition peinture suivant projet de l'architecte
- Commande d'ouverture par boîtier électronique individuel.
- Système de feux pour circulation alternée à l'entrée du parking si nécessaire.

#### 3.1.5 Ventilation

- Ventilation mécanique
- Amenée d'air neuf et extraction par conduits de ventilation en béton armé, débouchant en jardin.

#### 3.1.6 Equipement Electrique

- Eclairage des circulations par tubes fluorescents (1/3 permanents, 2/3 commandés) par minuterie ou détecteur d'ouverture de la porte basculante
- Commande par boutons poussoirs lumineux du type PLEKO de LEGRAND sur minuterie ou équivalent
- Alimentation par canalisations encastrées ou en applique suivant la localisation.
- Eclairage de sécurité par blocs autonomes.
- Installation de caméras de vidéosurveillance reliée à l'accueil.

#### 3.1.7 Equipement plomberie

- Robinets de puisage : 1 par zones de 50 places
- Pompe de relevage avec séparateur à hydrocarbures situé au niveau inférieur

#### 3.1.8 Extincteurs

- Selon réglementation.

## 4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

### 4.1 SAS ET HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

#### 4.1.1 Sols

- Carrelage avec calepinage selon projet de décoration
- Tapis-brosse encastré dans le sas d'entrée

#### 4.1.2 Parois

- Revêtements décoratifs : peinture, enduit décoratif. Selon projet de décoration.

#### 4.1.3 Plafonds

- Finition peinture selon projet de décoration.

#### 4.1.4 Portes d'accès et système de fermeture

- Porte d'accès extérieure au sas d'entrée :
  - Ensemble en menuiserie métallique thermolaquée avec vitrage feuilleté, teinte selon projet de l'architecte.
  - Fermeture par ventouse magnétique, commandée par digicode asservi à une horloge journalière, badge type Vigik pour les résidents et concessionnaires.
  - Liaison interphone avec le bureau d'accueil et ouverture à distance
- Portes d'accès à l'escalier desservant les niveaux d'étages : porte bois à âme pleine sur huisserie métallique finition bois assurant le degré pare-flamme réglementaire. Ferme porte automatique. Finition selon projet de décoration.

#### 4.1.5 Tableaux d'affichage

- Conformés aux normes.

#### 4.1.6 Chauffage / Rafraichissement

- VRV dito parties privatives

#### 4.1.7 Equipement électrique

- Eclairage par appliques décoratives et/ou spots encastrés dans le faux-plafond suivant le plan de décoration.
- Eclairage commandé par détecteurs de présence
- Eclairage de secours par blocs autonomes (suivant imposition des services de Sécurité).
- Platine de portier digicode sur la porte extérieure du sas comportant :
  - clavier codé
  - lecteur de badge type Vigik pour accès des résidents et des concessionnaires

## 4.2 ACCUEIL

- Carrelage dito hall
- Revêtement mural : peinture selon projet de décoration
- 1 point téléphone
- Bornes wifi
- Point lumineux en plafond ou en applique selon projet de décoration permettant un éclairage direct sur la banque d'accueil
- Prises 16 A en fonction des aménagements prévus
- Banque d'accueil selon projet de décoration : linéaire de 4.00 m y compris accès PMR avec meuble bas fermé.
- Chauffage/ rafraichissement par V.R.V

## 4.3 SALON / SALLE PETIT DEJEUNER

- Carrelage selon projet de décoration
- Revêtement mural : peinture selon projet de décoration
- Bornes wifi
- Point lumineux en plafond ou en applique selon projet décorative
- Prises 16 A en fonction des aménagements prévus
- Chauffage/ rafraichissement par V.R.V
- Office équipé d'une kitchenette de 2.40 m mini avec meuble hauts et bas, hotte tiroir, plaque de cuisson 4 feux, lave vaisselle 12 couverts, réfrigérateur congélateur de 300 litres, micro ondes grill de 30 litres.

## 4.4 BUREAU

- Porte à âme pleine avec oculus équipée d'un ferme porte et béquille simple côté intérieur, poignée de tirage côté extérieur, serrure sureté 1 point avec clef sur organigramme,
- Revêtement de sol : carrelage (dito hall) ou moquette selon projet de décoration
- Revêtement mural : peinture
- Chauffage/Rafraichissement par V.R.V
- 1 prise téléphone
- Prises 16 A

## 4.5 LOCAUX POUBELLES

### 4.5.2.1 Sols

- Dalle en béton armé avec forme de pente vers les siphons du sol. Finition par carrelage anti-dérapant 20 x 20 cm, et plinthe carrelée.

### 4.5.2.2 Murs

- Carrelage sur 1,60 m de hauteur environ. Finition du complément par peinture de propreté vinylique.

### 4.5.2.3 Plafonds

- Peinture de propreté vinylique ou isolant en sous-face des locaux chauffés.

### 4.5.2.4 Menuiseries

- Porte plane à âme pleine sur huisserie métallique, avec ferme porte hydraulique. Finition par peinture. Degré coupe feu suivant réglementation. Protection par tôle métallique sur les faces extérieures et intérieures de la porte à mi-hauteur.
- Fermeture par serrure de sûreté commandée par clé depuis l'extérieur du local combinée à une poignée de tirage et par béquille simple sur la face intérieure.

### 4.5.2.5 Ventilation

- Ventilation mécanique par prise d'air suivant normes.

### 4.5.2.6 Equipement électrique

- Canalisations en applique suivant la localisation.
- Eclairage par hublot rond commandé par interrupteur sur minuterie.
- Commande par détecteur de présence.

### 4.5.2.7 Equipement sanitaire

- Robinet de puisage et siphon de sol ou vidoir.

## 4.6 ESPACE DETENTE

- Sol carrelé (dito hall)
- Spa à débordement périmétrique avec kit hydromassage et bains bouillonnants, capacité pour 6 personnes
- Cabine de Hammam, capacité pour 6 personnes
- Sanitaires et douches, vasques et miroir
- Sas desservant l'espace détente selon projet de décoration.

## 4.7 CIRCULATION DES PALIERS DES ETAGES

Les harmonies de matériaux et de coloris seront définies par le projet de décoration.

Ce paragraphe concerne également les paliers d'ascenseur et les dégagements desservant les logements à tous niveaux.

#### 4.7.1 Sols

- Revêtement moquette grand passage, suivant projet de décoration.

#### 4.7.2 Murs

- Revêtement mural décoratif, peinture ou enduit, suivant projet de décoration, cimaise en partie basse.

#### 4.7.3 Plafonds

- Finition peinture mate, suivant projet de décoration.

#### 4.7.4 Portes d'accès aux escaliers

- Portes à âme pleine dans huisserie métallique. Pare flamme ou coupe feu suivant réglementation. Finition suivant projet de décoration.

#### 4.7.5 Portes de gaines

- Façades de gaine technique en médium avec bâti bois. Finition peinture selon projet de décoration.

#### 4.7.6 Portes palières

- Défini à l'article 2.6.3

#### 4.7.7 Equipement électrique

- Eclairage par appliques murales décoratives ou plafonniers, suivant plan de décoration.
- Commande automatique par détecteurs de présence.
- 1 PC par palier, boutons poussoirs pour la sonnerie des logements.

## **4.8 CIRCULATION DU SOUS-SOL**

### 4.8.1 Paliers d'ascenseur en infrastructure

#### *4.5.1.1 Sols*

- Peinture vinylique avec remontée en plinthes

#### *4.5.1.2 Murs*

- Peinture satinée après enduit.

#### *4.5.1.3 Plafonds*

- Peinture blanche de propreté sauf aux endroits recevant un flochage ou un isolant.

#### *4.5.1.4 Equipement électrique*

- Eclairage par hublots ronds sur minuterie, commandés par bouton-poussoir lumineux ou détecteurs de présence
- Eclairage de sécurité par blocs autonomes suivant réglementation
- Appareillage électrique non encastré

## 4.8.2 Sas desservant le parc de stationnement

### 4.5.2.1 Sols

- Dalle ou dallage en béton armé surfacé, finition par peinture anti poussière remontée en plinthe

### 4.5.2.2 Murs

- Sas vers la zone caves et parkings : peinture vinylique.
- Circulation des caves : 2 couches de peinture de propreté sur béton ou parpaing.

### 4.5.2.3 Plafonds

- Peinture blanche de propreté sauf aux endroits recevant un flocage ou un isolant.
- Zone de plafond acoustique si nécessaire selon réglementation acoustique.

### 4.5.2.4 Portes d'accès

- Portes en bois à âme pleine dans huisseries métalliques. Finition par peinture. Degré coupe feu et ferme porte suivant réglementation.
- Porte d'accès au sas de cave : porte type MALERBA ou équivalent, serrure sur organigramme.
- Portes du sas d'accès au parking : portes type MALERBA.

### 4.5.2.5 Equipement Electrique

- Eclairage par hublots ronds sur minuterie, commandés par bouton-poussoir lumineux ou détecteurs de présence
- Eclairage de sécurité par blocs autonomes suivant réglementation
- Appareillage électrique non encastré

## **4.9 CAGES D'ESCALIERS**

### 4.9.1 Sols

- Dalle en béton armé.
- Revêtement peinture antipoussière.

### 4.9.2 Murs

- Peinture vinylique.

### 4.9.3 Plafonds

- Peinture vinylique.

### 4.9.4 Garde-corps et mains courantes

- Garde-corps à barreaudage vertical ou main courante en tube d'acier revêtu de deux couches de peinture.

### 4.9.5 Ventilation

- Désenfumage en partie haute par lanterneau avec ouverture à partir du dernier palier pour accès à la terrasse, et commande d'urgence avec système pneumatique, suivant réglementation

### 4.9.6 Eclairage

- Eclairage par hublots sur minuterie. Commande par détecteur de présence.
- Eclairage par appliques murales.
- Suivant réglementation, éclairage de sécurité par blocs autonomes.

## 4.10 LOCAUX TECHNIQUES

Concerne : local compteur d'eau, local comptage EDF et tous locaux techniques en sous-sol.

### 4.10.1 Sols

- Dalle en béton surfacé. Finition par peinture anti-poussière.

### 4.10.2 Murs - plafonds

- Béton armé ragréé. Finition par peinture vinylique deux couches sur murs et plafond, sauf sur zones recevant un isolant.

### 4.10.3 Menuiseries

- Portes en bois à âme pleine dans huisseries métalliques. Finition par peinture. Degré coupe feu et ferme porte suivant réglementation.
- Fermeture par serrure de sûreté commandée par clé depuis l'extérieur du local et par bouton moleté sur la face intérieure.

### 4.10.4 Equipement électrique

- Alimentation par canalisations apparentes. Eclairage par hublots ronds commandés par interrupteur.

### 4.10.5 Equipement

- Dans le local compteur d'eau uniquement, robinet de puisage et siphon de sol.

### 4.10.6 Ventilation

- Ventilation naturelle ou mécanique.

## 5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

### 5.1 ASCENSEUR

- Ascenseur de 625 KG minimum, localisation suivant plans.
- Vitesse suivant calcul trafic.

*Equipement intérieur :*

- Eclairage en plafond, miroir, main courante, plinthes,
- Alarme par téléphone intérieur relié au centre de dépannage de l'installateur.
- Descente au sous-sol contrôlée par clé ou badge Vigik dans la cabine.
- Appel de l'ascenseur depuis le sous-sol contrôlé par clé ou badge VIGIK.
- Portes palières à peindre.

### 5.2 TELECOMMUNICATIONS

#### 5.2.1 Téléphone

- Fourreaux et distribution verticale dans gaines palières. Liaison avec chaque logement jusqu'aux joncteurs. Raccordement par les services de FRANCE TELECOM sur le réseau public.

#### 5.2.2 Antenne Hertzienne

#### 5.2.3 Internet

- Bornes Wifi à chaque palier d'étage.

### 5.3 RECEPTION - STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

- Stockage des ordures dans le local situé au rez-de-chaussée du bâtiment.
- Ramassage conforme à la réglementation communale.

### 5.4 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

- Ventilation mécanique des logements pour extraction dans les pièces humides :
- Extracteurs collectifs disposés terrasses raccordés aux gaines verticales desservant les logements.

### 5.5 ALIMENTATION EN EAU

#### 5.5.1 Comptage général

- 1 compteur général pour tous les logements placé dans un local branchement d'eau en sous-sol. Distribution horizontale en tube d'acier galvanisé ou PVC pression jusqu'aux pieds de colonnes décrites à l'article 2.9.2.1.

#### 5.5.2 Comptage réseau commun

- 1 comptage sur l'alimentation des robinets situés dans les parties communes (parking)

### 5.5.3 Surpresseur - Traitement de l'eau

- Si nécessité en fonction des indications de la Compagnie distributrice et commun à l'ensemble de l'immeuble.

### 5.5.4 Colonnes montantes

- Depuis le compteur général, distributions horizontales en plancher haut du sous-sol en canalisations en PVC pression, calorifugées jusqu'au pied des colonnes montantes.
- Colonnes montantes en PVC pression dans les gaines techniques pour alimentation des logements en eau froide conformément à l'article 2.9.2.1.
- Le réseau général dessert le robinet du local compteur d'eau et ceux des locaux poubelles.

## **5.6 ALIMENTATION EN ELECTRICITE**

### 5.6.1 Comptages des services généraux

- Alimentation en électricité du bâtiment depuis le réseau de distribution public. Tarif jaune.
- Distribution sur chemin de câble dans les sous-sols jusqu'au local comptage services généraux et jusqu'aux pieds de colonnes électriques.
- Inscrit dans des locaux techniques particuliers comprenant des comptages, nombre suivant étude technique.

### 5.6.2 Colonnes montantes

- En gaines techniques sur les paliers des différents niveaux conformes aux prescriptions EDF.

### 5.6.3 Branchements et comptages particuliers

- Sous-comptage pour les locaux situés au niveau R+1 Pléiades et pour l'espace détente.

## 6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX IMMEUBLES ET LEURS EQUIPEMENTS

### 6.1 VOIRIE ET PARKING

#### 6.1.1 Voirie d'accès

- Rampes d'accès et de sortie au parking par dalle en béton anti-dérapant finition balayée avec trottoirs chasse roue et caniveau de récupération des eaux de ruissellement.
- Installation de caméras de vidéosurveillance reliée à la conciergerie dans les rampes d'accès aux sous-sols.

### 6.2 ECLAIRAGE EXTERIEUR

#### 6.2.1 Entrée du bâtiment

- Par foyers lumineux en applique ou bornes lumineuses en quantité suffisante pour assurer la sécurité des personnes selon projet du paysagiste.

#### 6.2.2 Eclairage public disposé sur les façades donnant sur rues

- Par candélabre ou poteau selon imposition de la Ville de Courbevoie.

### 6.3 RESEAUX DIVERS

#### 6.3.1 Réseau d'eau

- Le branchement sera exécuté par la Compagnie Distributrice des Eaux.

#### 6.3.2 Réseau de gaz

- Le branchement sera exécuté par GRDF.

#### 6.3.3 Electricité

- Le branchement sera exécuté par EDF à partir du réseau de distribution public.

#### 6.3.4 Egout

- Rejet des Eaux Usées et Eaux Vannes : raccordement sur l'égout public
- Rejet des Eaux Pluviales : raccordement sur l'égout public



## 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° 2011-2-091 du 15 septembre 2011 mis à jour le

### Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

#### 2. Adresse commune code postal

10-16 rue de Bezons

92 400 COURBEVOIE

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

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

oui  non

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

oui  non

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

oui  non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation

Crue torrentielle

Remontée de nappe

Avalanche

Mouvement de terrain

Sécheresse

Séisme

Cyclone

Volcan

Feux de forêt

autre

Carrière

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

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

oui  non

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

oui  non

\* Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Effet thermique

Effet de surpression

Effet toxique

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

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

forte	moyenne	modérée	faible	très faible
zone 5 <input type="checkbox"/>	zone 4 <input type="checkbox"/>	zone 3 <input type="checkbox"/>	zone 2 <input type="checkbox"/>	zone 1 <input checked="" type="checkbox"/>

### 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

Arrêté préfectoral du 15 septembre 2011 N° DRIEA IDF 2011-2-091

Périmètre réglementaire du PPRI de la Seine dans les Hauts de Seine en date du 09 janvier 2004

Périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de PPR

### vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

#### 7. Vendeur - Bailleur Nom prénom

rayez la mention inutile

#### 8. Acquéreur – Locataire Nom prénom

rayez la mention inutile

#### 9. Date

à

Paris

le

28/06/2012

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]

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

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIÈRE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ÉCRIT, DE RÉSERVATION D'UN BIEN EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE RÉALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BÂTI OU NON BÂTI

### Quelles sont les personnes concernées ?

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

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

### Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement.

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

### Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
  - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
  - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
  1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
  2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité 2, 3, 4, 5 .
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
  - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
  - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

### Qui établit l'état des risques ?

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

### Quelles informations doivent figurer ?

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

### Comment remplir l'état des risques ?

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

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

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

### La conservation de l'état des risques

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

Pour en savoir plus, consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – Arche Nord 925055 La Défense cedex  
standard +(33) 1 40 81 21 22  
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>



**PREFET DES HAUTS-DE-SEINE**

**Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-091 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/067 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de COURBEVOIE**

LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE  
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

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

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

**Vu** le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

**Vu** le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

**Vu** le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

**Vu** l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006.037 du 2 février 2006 et ses annexes, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SEU/SE n° 2007.274 du 8 juin 2007 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2008.010 du 23 juillet 2008 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 et ses annexes et DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 et son annexe ;

**Vu** l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/067 du 7 février 2006 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Courbevoie ;

**Vu** l'arrêté préfectoral DRCT/1 n° 2004-01 du 9 janvier 2004 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Clichy-sur-Seine, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sèvres, Suresnes et Villeneuve-la-Garenne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme sur la commune de Courbevoie ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine,

## ARRÊTE

### ARTICLE 1 :

La commune de Courbevoie est exposée aux risques naturels d'inondation par débordement de la Seine et de mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières souterraines.

### ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'établissement du formulaire d'« état des risques naturels et technologiques » pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune Courbevoie sont consignés dans le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de la cartographie des zones réglementées :
  - la carte du périmètre réglementaire sur la commune de Courbevoie du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine ;
  - la carte du périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Courbevoie et en Préfecture des Hauts-de-Seine.

Le dossier d'information est accessible sur les sites Internet de la Préfecture et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement.

### ARTICLE 3 :

L'obligation d'« information sur les sinistres » prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour les communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en Préfecture des Hauts-de-Seine et mairie de Courbevoie.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement : [www.prim.net](http://www.prim.net), rubrique « ma commune face aux risques ».

**ARTICLE 4 :**

Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont notifiés au maire de la commune de Courbevoie.

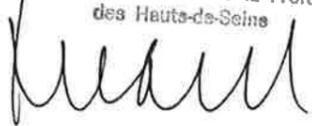
Une copie du présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

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

**ARTICLE 5 :**

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, M. le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Énergie et de l'Environnement, M. le Directeur l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine et M. le Maire de la commune de Courbevoie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le 11 3 SEP. 2011

Le Préfet,  
Le Secrétaire Général de la Préfecture  
des Hauts-de-Seine  
  
**Didier MONTCHAMP**







## Périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque

Direction régionale  
et interdépartementale  
de l'équipement  
et de l'aménagement  
ÎLE-DE-FRANCE  
Membre du Syndicat des Régions de France



Echelle : 1 / 15 000

### Légende

- Zones de risques carrières
- Limite communale

Référence :  
arrêté préfectoral du 25 novembre 1985  
approuvant le périmètre des zones  
de risques carrières

Fond de plan : BD TOPO - © IGN 2010  
Scan 25 - © IGN 2010

**COURBEVOIE**

# KIT FISCAL (VENTE HT) RÉSIDENCE « ODALYS PARIS LA DEFENSE »

## Le kit fiscal dédié aux investisseurs LMNP

- **Une récupération de la TVA**  
- L'investisseur optimise sa trésorerie

La gestion fiscale au service des investisseurs



\*plafonné à 915€.

### *Le principe*

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

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



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

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

## PRÉSENTATION

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

### ATTENTION

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

## MODE D'EMPLOI DE SIGNATURE DU KIT FISCAL IMMOKIP

### ▶ PAGE KIT FISCAL LMNP :

Dater et Signer en haut de la colonne à droite.

### ▶ PAGE MANDAT DE GESTION FISCALE :

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

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

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

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

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

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

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

### ▶ PAGE OPTION FISCALE BIC ET TVA :

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

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

Dater et signer en bas dans les cases correspondantes.

### ▶ PAGE CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE :

Dater et Signer en bas à droite de la page.

### ▶ QUESTIONNAIRE LMNP :

Compléter et Signer le questionnaire.

## KIT FISCAL LMNP

<p>► <b>DÉCOMPOSITION DE LA MISSION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitution du dossier client</li> <li>• Déclaration de début d'activité (SIE compétent)</li> <li>• Option fiscale</li> <li>• Etablissement de la demande de remboursement du crédit de TVA</li> <li>• Etablissement de la déclaration annuelle de TVA</li> <li>• Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2031 et suivants)</li> <li>• Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2033 A-B-C-D)</li> </ul>	<p>Date : .....</p> <p><u>Signature(s)</u></p>
<p>► <b>Tarifs annuels :</b></p> <p>Total HT :            <u>250€</u></p> <p>TVA 19,6% :            49€</p> <p>Total TTC :            299€</p> <p><small>Si vous êtes propriétaire de plusieurs appartements, le forfait annuel est ramené à 150€ HT par appartement supplémentaire confié en gestion fiscale.</small></p>	

### OPTION FISCALE DE L'INVESTISSEMENT (cochez la case de votre choix) :

- Déclare opter pour la réduction d'impôt du prix de revient de l'immobilier répartie sur 9 ans, et renoncer à l'amortissement du prix de revient de l'immobilier (**Loi LMNP CENSI BOUVARD ou SCELLIER MEUBLE**)
- Déclare opter pour l'amortissement du prix de revient de l'immobilier, et renoncer à la réduction d'impôt du prix de revient de l'immobilier répartie sur 9 ans (**Loi LMNP Amortissement**)

### Création du dossier Investisseur (obligatoire) :

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse résidence principale : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Numéro téléphone fixe : .....

Numéro téléphone mobile : .....

Adresse mail : .....

PROGRAMME : .....

Appartement Lot N° : .....

Parking Lot N° : .....

Propriétaire : M. et Mme : .....

## MANDAT - TVA

### ORDRE DE VIREMENT BANCAIRE DE LA TVA SUR LE COMPTE DU NOTAIRE

Nous soussignés, Monsieur et Madame .....  
propriétaire du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial de locaux meublés avec la  
Société d'Exploitation ODALYS donnons mandat à :

#### IMMOKIP

37 Rue d'Amsterdam - 75008 PARIS

Tél. : 01 45 26 11 76

Fax : 01 42 67 97 09

Pour faire en notre nom auprès du Service des Impôts dont nous dépendons, dès la régularisation de l'acte  
d'acquisition et selon la procédure prévue, une demande de remboursement de crédit de TVA au terme du trimestre  
civil, les déclarations annuelles de chiffre d'affaires et toutes formalités d'immatriculation et d'option à la TVA et au  
régime fiscal approprié d'imposition.

Pour recevoir les demandes de renseignements de l'Administration et y répondre.

Le montant du remboursement de TVA sollicité devra être versé au compte de :

### CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Ce relevé est destiné à être émis, sur leur demande, à vos créanciers  
ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte  
(virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous  
garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite  
ainsi des réclamations pour erreurs ou retard d'imputation.

#### TRESORERIE PARIS 16-2

13 RUE PAUL VALÉRY  
75775 PARIS CEDEX 16

#### Titulaire du compte

SCP BRESJANAC ET ASSOCIES  
NOTAIRES ASSOCIES  
COMPTE OFFICE  
32 AVENUE RAYMOND POINCARE  
75016 PARIS

A : .....

Le : .....

Le mandataire  
Acceptation du mandat  
**IMMOKIP**

A : .....

Le : .....

Le mandat  
(Signature de chaque acquéreur  
ou indivisaire précédée de la mention  
« Bon pour mandat »)

### Relevé d'Identité Bancaire

Cadre réservé au destinataire du relevé

Domiciliation

#### DEPARTEMENT NUMERAIR

<u>40031</u>	<u>00001</u>	<u>0000120111E</u>	<u>47</u>
Banque	Guichet	Compte	Clé RIB

#### Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR57 4003 1000 0100 0012 0111 E47

#### Identifiant International de la Banque (BIC)

CDCG FR PP

A : .....

Le : .....

Office Notarial  
**Maître GUIBERT**  
Bon pour acceptation  
de mandat



## Mandat de représentation fiscale (non résidents exclusivement)

Je soussigné(e) .....

Demeurant à .....

Acquéreur dans la résidence .....

Du/des appartement(s) n° .....

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

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

**Réservé à IMMOKIP**

“Bon pour acceptation du mandat”

**Réservé au Client**

“Bon pour mandat”

# OPTIONS FISCALES BIC ET TVA

## IDENTIFICATION

### ADRESSE PERSONNELLE

Nom .....

Prénoms .....

Indivision .....

Adresse .....

.....

.....

Pays de résidence principale .....

### ADRESSE RÉSIDENCE

Nom de la résidence .....

Adresse de la résidence .....

.....

.....

Appartement(s) numéro .....

Lot(s) .....

Pays de résidence principale .....

### CARACTERISTIQUES

Option en matière de BIC

J'opte pour le régime simplifié en matière de BIC

Option en matière de TVA

J'opte pour le régime du réel simplifié.

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

Date : .....

Signatures :

# CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE IMMOKIP

## 1. Objet du contrat

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

## 2. Clauses générales

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

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

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

## 3. Confidentialité

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

## 4. Mission

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

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

## 5. Prix

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

## 6. Paiement

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

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

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

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

## 7. Informations générales sur le client

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

## 8. Réception des documents et pièces

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

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

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

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

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

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

## 10. Mandat de gestion fiscale

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

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

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

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

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

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

## 11. Règlement des litiges

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

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

Fait à ....., le .....

**Signature**

# QUESTIONNAIRE LMNP

LOUEUR EN MEUBLE NON PROESSIONNEL/TVA  
 QUESTIONNAIRE INDISPENSABLE À L'INSTRUCTION  
 DE VOTRE DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE CREDITS  
 DE TVA NECESSAIRE POUR LA RECETTE DES IMPOTS

NOM ..... PRÉNOM .....

ADRESSE .....

N° DE TÉL. (indispensable) .....

## RÉPONSES

▶ Quelle est votre activité principale ?  
 L'exercez-vous en qualité de :  
 a / salarié  
 b / non salarié  
     - bénéfice industriel et commercial (BIC)  
     - bénéfice non commercial  
 c / autre (à préciser)

▶ Possédez-vous d'autres location en France ?  
     - nues  
     - meublées  
     - le lieu ?

EN CAS DE RÉPONSE POSITIVE :

▶ Avez-vous déjà déposé des déclarations de TVA pour ces locations meublées ? (Rayer la mention inutile)

▶ Auprès de quelle Recette d'Impôts ?  
 (préciser l'adresse de ladite Recette)

▶ Sous quel régime fiscal ? (Réal simplifié ou normal)

▶ Préciser le nom et l'adresse du Cabinet chargé d'établir vos déclaration fiscales ou bilan

OUI     NON  
 OUI     NON  
 OUI     NON

OUI     NON

Fait à ....., le .....

Signature

PS : dans l'hypothèse où vous avez déjà d'autres acquisitions meublées, il est nécessaire de remplir les rubriques concernées pour éviter une double immatriculation auprès des services fiscaux.



## DOCUMENTS À NOUS RETOURNER

### POUR LES INVESTISSEURS OU PROPRIÉTAIRES (LMNP)

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

- ▶ KIT FISCAL LMNP (à compléter et à signer)
- ▶ MANDAT DE GESTION FISCALE (à compléter et à signer)
- ▶ OPTION FISCALE BIC ET TVA (à compléter et à signer)
- ▶ CGV IMMOKIP (à dater et à signer)
- ▶ QUESTIONNAIRE LMNP (à compléter et à signer)

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

**IMMOKIP**  
**Service Investisseurs**  
**37 Rue d'Amsterdam**  
**75008 PARIS**

Pour tous renseignements complémentaires :

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



# KIT FISCAL (VENTE TTC) RÉSIDENCE « ODALYS PARIS LA DEFENSE »

## Le kit fiscal dédié aux investisseurs LMNP

- **Une récupération de la TVA**  
- L'investisseur optimise sa trésorerie

La gestion fiscale au service des investisseurs



\*plafonné à 915€.

### *Le principe*

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

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



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

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

## PRÉSENTATION

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

### ATTENTION

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

## MODE D'EMPLOI DE SIGNATURE DU KIT FISCAL IMMOKIP

### ▶ PAGE KIT FISCAL LMNP :

Dater et Signer en haut de la colonne à droite.

### ▶ PAGE MANDAT DE GESTION FISCALE :

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

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

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

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

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

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

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

### ▶ PAGE OPTION FISCALE BIC ET TVA :

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

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

Dater et signer en bas dans les cases correspondantes.

### ▶ PAGE CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE :

Dater et Signer en bas à droite de la page.

### ▶ QUESTIONNAIRE LMNP :

Compléter et Signer le questionnaire.

## KIT FISCAL LMNP

<p>► <b>DÉCOMPOSITION DE LA MISSION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitution du dossier client</li> <li>• Déclaration de début d'activité (SIE compétent)</li> <li>• Option fiscale</li> <li>• Etablissement de la demande de remboursement du crédit de TVA</li> <li>• Etablissement de la déclaration annuelle de TVA</li> <li>• Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2031 et suivants)</li> <li>• Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2033 A-B-C-D)</li> </ul>	<p>Date : .....</p> <p><u>Signature(s)</u></p>
<p>► <b>Tarifs annuels :</b></p> <p>Total HT :            <u>250€</u></p> <p>TVA 19,6% :            49€</p> <p>Total TTC :            299€</p> <p><small>Si vous êtes propriétaire de plusieurs appartements, le forfait annuel est ramené à 150€ HT par appartement supplémentaire confié en gestion fiscale.</small></p>	

### OPTION FISCALE DE L'INVESTISSEMENT (cochez la case de votre choix) :

- Déclare opter pour la réduction d'impôt du prix de revient de l'immobilier répartie sur 9 ans, et renoncer à l'amortissement du prix de revient de l'immobilier (**Loi LMNP CENSI BOUVARD ou SCELLIER MEUBLE**)
- Déclare opter pour l'amortissement du prix de revient de l'immobilier, et renoncer à la réduction d'impôt du prix de revient de l'immobilier répartie sur 9 ans (**Loi LMNP Amortissement**)

### Création du dossier Investisseur (obligatoire) :

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse résidence principale : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Numéro téléphone fixe : .....

Numéro téléphone mobile : .....

Adresse mail : .....

# MANDAT DE GESTION FISCALE

## Mandat de représentation fiscale (Résidents français)

Je soussigné(e) .....

Demeurant à .....

Acquéreur dans la résidence .....

Du/des appartement(s) n° .....

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

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

## Mandat de représentation fiscale (non résidents exclusivement)

Je soussigné(e) .....

Demeurant à .....

Acquéreur dans la résidence .....

Du/des appartement(s) n° .....

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

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

Réservé à IMMOKIP  
"Bon pour acceptation du mandat"

Réservé au Client  
"Bon pour mandat"

# OPTIONS FISCALES BIC ET TVA

## IDENTIFICATION

### ADRESSE PERSONNELLE

Nom .....

Prénoms .....

Indivision .....

Adresse .....

.....

.....

Pays de résidence principale .....

### ADRESSE RÉSIDENCE

Nom de la résidence .....

Adresse de la résidence .....

.....

.....

Appartement(s) numéro .....

Lot(s) .....

Pays de résidence principale .....

### CARACTERISTIQUES

Option en matière de BIC

J'opte pour le régime simplifié en matière de BIC

Option en matière de TVA

J'opte pour le régime du réel simplifié.

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

Date : .....

Signatures :

# CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE IMMOKIP

## 1. Objet du contrat

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

## 2. Clauses générales

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

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

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

## 3. Confidentialité

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

## 4. Mission

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

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

## 5. Prix

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

## 6. Paiement

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

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

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

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

## 7. Informations générales sur le client

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

## 8. Réception des documents et pièces

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

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

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

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

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

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

## 10. Mandat de gestion fiscale

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

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

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

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

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

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

## 11. Règlement des litiges

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

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

Fait à ....., le .....

**Signature**

# QUESTIONNAIRE LMNP

LOUEUR EN MEUBLE NON PROESSIONNEL/TVA  
 QUESTIONNAIRE INDISPENSABLE À L'INSTRUCTION  
 DE VOTRE DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE CREDITS  
 DE TVA NECESSAIRE POUR LA RECETTE DES IMPOTS

NOM ..... PRÉNOM .....

ADRESSE .....

N° DE TÉL. (indispensable) .....

## RÉPONSES

▶ Quelle est votre activité principale ?  
 L'exercez-vous en qualité de :  
 a / salarié .....  
 b / non salarié .....  
     - bénéfice industriel et commercial (BIC) .....  
     - bénéfice non commercial .....  
 c / autre (à préciser) .....

▶ Possédez-vous d'autres location en France ?  
     - nues  OUI  NON .....  
     - meublées  OUI  NON .....  
     - le lieu ?  OUI  NON .....

EN CAS DE RÉPONSE POSITIVE :

▶ Avez-vous déjà déposé des déclarations de TVA  
 pour ces locations meublées ? (Rayer la mention inutile)  OUI  NON .....

▶ Auprès de quelle Recette d'Impôts ?  
 (préciser l'adresse de ladite Recette) .....

▶ Sous quel régime fiscal ? (Réal simplifié ou normal) .....

▶ Préciser le nom et l'adresse du Cabinet chargé d'établir  
 vos déclaration fiscales ou bilan .....

Fait à ....., le .....

Signature

PS : dans l'hypothèse où vous avez déjà d'autres acquisitions meublées,  
 il est nécessaire de remplir les rubriques concernées pour éviter une double  
 immatriculation auprès des services fiscaux.



## DOCUMENTS À NOUS RETOURNER

### POUR LES INVESTISSEURS OU PROPRIÉTAIRES (LMNP)

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

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

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

**IMMOKIP**  
**Service Investisseurs**  
**37 Rue d'Amsterdam**  
**75008 PARIS**

Pour tous renseignements complémentaires :

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



## Fiche D'Etat Civil

	Acquéreur 1	Acquéreur 2
Titre (Mr, Mme, Mlle...)		
Nom		
Prénoms (Soulignez le prénom usuel)		
Adresse :		
Nationalité <sup>(1)</sup>		
Date de Naissance		
Lieu de Naissance		
Nom usuel du père		
Nom de jeune fille de la mère		
Profession		
Tel Domicile		
Tel Bureau		
Tel Portable		
Email		
Situation de Famille	Célibataire Marié(e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le <sup>(2)</sup> : Pacs depuis le :	Célibataire Marié (e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le <sup>(2)</sup> : Pacs depuis le :

### **Mariage et régime Matrimonial :**

Date et lieu de mariage : .....  
 Date de votre contrat de mariage <sup>(2)</sup> : ..... Ville.....  
 Nom du notaire rédacteur : .....  
 Régime adopté : .....

### **Modification du régime Matrimonial :**

Date de l'acte : .....  
 Nom du notaire rédacteur : ..... Ville.....  
 Nouveau régime adopté : .....  
 Homologation <sup>(2)</sup> par le tribunal de: .....

### **Acquéreur(s)**

En cas d'achat en société :  
     Nom de la Société : ..... Forme : .....  
     Existence : Statuts faits <sup>(2)</sup> - A faire

### **Réalisation de la vente :**

Déplacement chez le notaire du programme : OUI / NON -  
 Procuration : OUI / NON -

*(1) Pour les nationalités étrangères, merci de fournir une copie de la carte de séjour ou de résident*

*(2) Merci de fournir une copie du (des) documents*

*Pour les successions ou donations, merci de préciser au verso les noms, les prénoms, les dates et lieu de naissance de vos enfants (adresse éventuellement)*

Étude NORMAND, BRESJANAC, SAVARY DE  
BEAUREGARD, GERARD et GUIBERT  
32, avenue Raymond Poincaré  
75016 PARIS 16

Paris, le

PROGRAMME : RESIDENCE ODALYS LA DEFENSE

ADRESSE DU PROGRAMME :

14, rue de Bezons  
92400 Courbevoie

Nom :

Prénom :

Adresse :

Appartement n° :

Parking n° :

Objet : VERSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

Messieurs,

La société dénommée CORESI dont le siège social est 8 avenue Delcassé à PARIS (75008), m'a réservé l'acquisition en l'état futur d'achèvement des locaux ci-dessus désignés dépendant de l'ensemble immobilier dont la construction est projetée à COURBEVOIE (92400).

Conformément à l'article 7 du contrat de réservation, dont vous trouverez ci-joint un exemplaire, je vous demande de bien vouloir ouvrir, à mon nom, dans vos livres, un compte spécial bloqué « Dépôt de Garantie » au crédit duquel seront portées les sommes versées par moi en contrepartie de la réservation.

Je vous remets sous ce pli un chèque de \_\_\_\_\_ Euros, établi à l'ordre de Maître J.M. GUIBERT

tiré sur \_\_\_\_\_

portant le numéro \_\_\_\_\_

dont je vous demande de bien créditer mon compte.

Je vous prie, et ce à titre d'instruction irrévocable, de donner à cette somme l'une des affectations prévues par cette réservation, soit restituer à mon profit dans les cas prévus à l'article 35 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967, soit versement à la Société vendeuse pour imputation sur la partie du prix payable comptant lors de la réalisation de la vente, soit versement à la Société de la somme susvisée à titre d'indemnité d'immobilisation dans les autres cas.

Je vous confirme que le versement à la Société devra être opéré sur simple présentation par le Réservant :

- de mes instructions données lors de la signature de l'acte de vente,
- de ma seule notification en cas de désistement,
- du procès-verbal de carence dressé par le Notaire du projet.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

PJ : 1