

LA CHARTREUSE

PIECES A NOUS FOURNIR

-  **Contrat de réservation** ☐ **2 exemplaires originaux**
(Compléter, parapher sur toutes les pages, dater et signer + mention manuscrite)
-  **Notice Descriptive** ☐ **2 exemplaires originaux**
(Parapher sur toutes les pages et signer en dernière page)
-  **Etat des Risques** ☐ **2 exemplaires originaux**
(Signer sur toutes les pages)
-  **Plan de Lot** ☐ **2 exemplaires originaux**
(Signer)
-  **Plan de masse** ☐ **2 exemplaires originaux**
(Signer)
-  **Bail Commercial** ☐ **3 exemplaires originaux**
(Compléter, parapher sur toutes les pages, dater et signer)
-  **Liste du mobilier** ☐ **2 exemplaires originaux**
(Signer)
-  **Kit fiscal ou Lettre de renonciation** ☐ **2 exemplaires originaux**
(Compléter, dater et signer + mention manuscrite aux endroits indiqués)

Chèque de Réservation (non encaissable) :
d'un montant de 5 % du Montant total TTC
à l'ordre de : **Maître Pujol**

LES CONTRATS NE DOIVENT PAS ETRE IMPRIMES RECTO-VERSO
TOUS LES ACQUEREURS DOIVENT SIGNER et PARAPHER



**CONTRAT DE RESERVATION DE LOGEMENTS MEUBLES
EN VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
A USAGE DE RESIDENCE POUR PERSONNES AGEES

RESIDENCE « LA CHARTREUSE » (EHPAD)**

La société dénommée « **CAMAX** » société anonyme à conseil d'administration, au capital de 8.333.864,00 euros, dont le siège social est à Villeneuve-Loubet (06270) - Port Marina Baie Des Anges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Antibes sous le n° 440 993 665, représentée par son Président du Conseil, Monsieur Jean-Pierre DIB ou toute société se substituant,
Ici représentée par Monsieur Philippe Dietrich en vertu d'un pouvoir,

Ci après dénommée le RESERVANT ou le VENDEUR des BIENS IMMOBILIERS

ET

Civilité :
Nom :
Prénom :
Adresse :
Ville :
Code postal :

Se référer au Titre II – Conditions particulières

Déclarant vouloir agir solidairement entre eux pour toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte. Avec la faculté de se substituer ultérieurement toute personne morale. Etant toutefois précisé que le régime de réduction d'impôts prévu par l'article 199 sexvicies du code générale des impôts ne peut s'appliquer qu'aux personnes physiques résidentes en France.

Ci après dénommée le RESERVATAIRE ou l'ACQUEREUR

LE PRESENT CONTRAT EST CONSENTI PAR LE VENDEUR ET ACCEPTE PAR L'ACQUEREUR SOUS L'ENSEMBLE DES CONDITIONS GENERALES (TITRE I) ET PARTICULIERES (TITRE II) CI-APRES ENONCES.

Lesquels préalablement aux présentes ont exposé ce qui suit :

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement, les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

Il est également précisé que suivant les promesses synallagmatiques de cession de parts sociales du 28 avril 2010, le **VENDEUR** des biens immobiliers acquiert sur la Commune de COUTRAS (33230), Résidence « La Chartreuse », 4 rue de la République.

Dans la mesure où l'ACQUEREUR décide d'opter pour la réduction d'impôts prévue à l'article 199 sexvicies du code général des impôts, le VENDEUR l'informe que conformément à l'article 28 Loi n° 2010-737 du 1^{er} juillet 2010 le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Résidence « LA CHARTREUSE » EHPAD

**PARAPHE(S) :
(Initiale(s))**

TITRE I

CONDITIONS GENERALES

I – ASSIETTE FONCIERE DE L'OPERATION

Les biens immobilier sont situés sur la Commune de COUTRAS (33230), Résidence « La Chartreuse », 4 rue de la République.

Ledit terrain figurant au cadastre de ladite commune sous les numéros 186, 978, 980, 188 et 736 de la section BL pour une contenance totale de 29 a 89 ca et une surface hors œuvre nette de 3.504,00 m².

II - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Sur partie de l'assiette foncière sus-désignée, il existe une Résidence pour personnes âgées. Le **VENDEUR** entreprendra la restructuration de ladite résidence ainsi que son extension pour réaliser la construction d'un ensemble immobilier à usage d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de 81 lits soit 77 chambres (chambres à 1 lit et chambres doubles) sur 4 niveaux (R – 1 à R + 2).

Cet ensemble immobilier est dénommé « **RESIDENCE LA CHARTREUSE** ».

III - PERMIS DE CONSTRUIRE

1° Délivrance du permis de construire

Pour la réalisation de travaux de restructuration (rénovation lourde) et d'extension de l'immeuble sus-désigné, et conformément aux dispositions des articles L. et R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, Madame le Maire de la Commune de COUTRAS a accordé un permis de construire suivant arrêté du 6 août 2008 sous le numéro PC 033 138 08 F0030 pour une surface hors œuvre nette de 3.504,00 m².

2° Transfert et prorogation du permis de construire

L'autorisation administrative est en cours de transfert et de prorogation à la société CAMAX, vendeur aux présentes.

Le **RESERVANT** déclare et garantit au **RESERVATAIRE** que le permis de construire et la demande de transfert n'ont pas fait l'objet à ce jour :

- d'un recours contentieux de la part des tiers
- d'un recours administratif (gracieux ou hiérarchique)
- d'une annulation ou d'un retrait.

IV- DESTINATION DES LOTS - VENTE HORS SECTEUR PROTEGE

Conformément au règlement de copropriété, la destination de la résidence est l'hébergement pour personnes âgées et dépendants (**E.H.P.A.D.**), à l'exclusion de celle d'habitation.

Par suite, la présente vente d'immeuble en état futur d'achèvement (restructuration, rénovation lourde et extension) se trouve en dehors du secteur protégé tel que défini par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation, cependant les parties conviennent conventionnellement de s'y soumettre partiellement.

CELA EXPOSÉ, il est passé au contrat de réservation préliminaire de vente.

Les parties se placent partiellement dans le cadre des dispositions des articles 6 et suivants de la Loi n°67-3 du 3 Janvier 1967, modifiée notamment par la Loi n°67-547 du 7 Juillet 1967, et des textes subséquents, plus spécialement des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation dont le texte est ci-après intégralement relaté.

Article R261-28

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

Article R261-29

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 R261-30

Par dérogation aux dispositions dudit article, le **RESERVANT** devra notifier au **RESERVATAIRE** le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R261-31

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue, ni pénalité au RESERVATAIRE :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du VENDEUR dans le délai prévu au contrat préliminaire.
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel révisé le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de qualité.
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 10% aux prévisions dudit contrat.
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité prévue des ouvrages, une réduction de valeur supérieure à 10%.

Dans les cas prévus au présent article, le RESERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au VENDEUR et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans un délai maximum de trois mois à dater de cette demande

Le RESERVANT confère au RESERVATAIRE qui accepte, la faculté d'acquérir conformément aux dispositions de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, les biens et droits immobiliers désignés aux conditions particulières, en leur état futur d'achèvement:

SITUATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Pour rappel, les locaux vendus seront situés dans un ensemble immobilier sur la Commune de COUTRAS (33230), Résidence « La Chartreuse », 4 rue de la République.

BIENS PRESEMENT VENDUS

Leur désignation figure sous le TITRE II ci-après.

V - MOBILIER

Chaque chambre est équipée de meubles dont la liste figure ci-annexé.

VI - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le RESERVANT s'engage à justifier d'une origine régulière et trentenaire du BIEN dont s'agit pour l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de réitération de vente ci-après prévu.

DEBUT D'EXPLOITATION – ENTREE EN JOUISSANCE

Lors du transfert de propriété, le jour de l'exécution du Bail Commercial contracté avec la société «PRENEUR».

VII - ASSURANCES DE L'IMMEUBLE

Le RESERVANT déclare que les biens objets de la présente offre d'achat seront assurés, il produira préalablement à la réitération authentique une attestation d'assurance émanant d'une compagnie notoirement solvable.

VIII - CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente vente est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

a) Dans tous les cas :

De l'absence d'inscription au Fichier Immobilier pouvant faire obstacle à la réalisation de la présente vente, et de la justification du droit incommutable de propriété du VENDEUR.

De la signature du bail commercial avec la Société «PRENEUR».

b) En cas de recours au prêt indiqué au TITRE II : De l'obtention par l'ACQUEREUR de ce financement, sous la réserve expresse qu'il soit justifié au VENDEUR dans un délai de quinze jours à compter des présentes, de la délivrance par l'Etablissement prêteur d'une attestation de dépôt des pièces nécessaires à l'instruction de la demande. A défaut, l'ACQUEREUR sera réputé avoir renoncé au bénéfice de cette condition suspensive.

Le présent contrat est consenti et accepté sous la condition suspensive de l'obtention par le réservataire d'un ou plusieurs prêts d'un montant de _____ Euros.

Le réservataire déclare à ce sujet, qu'à sa connaissance :

. Il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce crédit,

- . Que les charges résultant de l'ensemble de ses emprunts n'excèdent pas les plafonds admis par les banques et établissements financiers
- . Qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs, ni des cautions éventuelles,
- . Que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévus, être mises en place.

OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE

1. Le RESERVATAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à fournir tous les renseignements, et documents nécessaires pour permettre le dépôt du dossier au plus tard dans les 15 jours des présentes. Il devra en justifier à première demande du réservant, faute de quoi ce dernier pourrait invoquer la caducité de ces accords et la nullité de plein droit du présent contrat.

2. Le RESERVATAIRE s'engage à justifier de l'obtention du ou des prêts au plus tard 30 jours à compter de la date de signature du contrat préliminaire de réservation. A défaut, le RESERVANT se réserve la possibilité d'annuler de plein droit ledit contrat préliminaire de réservation.

3. Le RESERVATAIRE s'oblige à ce que l'acte notarié soit régularisé dans les 90 jours de la date de signature du contrat préliminaire de réservation. A défaut, le réservant se réserve la possibilité d'annuler de plein droit ledit contrat préliminaire de réservation.

REALISATION DE LA CONDITION

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par le simple avertissement écrit de l'établissement prêteur, informant que le prêt est accordé. Si la condition suspensive n'était pas réalisée pour un fait ne dépendant pas de la volonté du réservataire dans un délai de deux mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu.

c) **Règlement de copropriété :**

L'ensemble immobilier sera soumis au régime de la copropriété.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont en cours d'élaboration.

Ils seront déposés chez le notaire chargé du programme.

d) Non-recours à un prêt (OPTION)

APPLICATION DES ARTICLES L. 312-1 et suivants du code de la consommation (anciennement loi du 13 JUILLET 1979) :

L'ACQUEREUR déclare qu'il paiera le prix de la présente vente en totalité de ses deniers personnels ou assimilés, et sans l'aide d'un prêt.

Il apposera ci-après la mention manuscrite prévue par l'article L. 312-17 du code de la consommation.

Par suite le présent acte n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévu par l'article 312-16 du code de la consommation.

MENTION MANUSCRITE

Reproduire ici de manière manuscrite, la mention suivante :

« Je soussigné M.....déclare ne pas vouloir recourir à un prêt pour financer l'acquisition, objet des présentes, et reconnaît avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive prévue par l'article L. 312-16 du code de la consommation. »

« Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions de la Loi du 13 juillet 1979 insérées dans le Code de la Consommation aux articles L. 312-1 et suivants ».

[illegible]

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les ACQUEREURS 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. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le VENDEUR ou le BAILLEUR de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'ACQUEREUR ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'ACQUEREUR ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le **RESERVANT** déclare que la commune de COUTRAS est couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation approuvé le 3 mai 2001 et que le bien, objet des présentes, n'est pas exposé.

Par ailleurs, le **RESERVANT** déclare que depuis qu'il est propriétaire, le bien n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

IX - FACULTE DE RENONCIATION

Si les présentes sont conclues au domicile du **RESERVATAIRE**, ce dernier a la faculté, dans le délai de sept jours, jours fériés compris, de la signature, de renoncer à son engagement, au moyen de l'envoi, en recommandé avec demande d'avis de réception, du formulaire détachable correspondant ou d'une lettre manifestant son intention de manière non équivoque, avant l'expiration de ce délai à l'adresse suivante :

SAS MEDICIS – 34 Boulevard Victor Hugo – 06000 NICE

Nom

Reproductions légales des articles L. 121-23 à L.121-26 du Code de la Consommation :

Article L121-23

Les opérations visées à l'article L. 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

1° Noms du fournisseur et du démarcheur ; 2° Adresse du fournisseur ; 3° Adresse du lieu de conclusion du contrat ; 4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ; 5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de services ; 6° Prix global à payer et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L. 313-1 ; 7° Faculté de renonciation prévue à l'article L. 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L. 121-23, L. 121-24, L. 121-25 et L. 121-26.

Article L121-24

Le contrat visé à l'article L. 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L. 121-25. Un décret en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

Article L121-25

Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L. 121-27.

Article L121-26

Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L. 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit.

X - FACULTE DE RETRACTATION PAR LE CLIENT

(issue de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, et en tant que de besoin de l'Article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel de l'immobilier, d'un bien immobilier dépendant d'un immeuble à construire, entre dans le champ d'application de l'article L 271-1 nouveau du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions légales, le **RESERVATAIRE** aura la faculté de se rétracter, sans avoir à se justifier, dans un délai de sept jours, ainsi qu'il sera dit ci-après.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien, lui sera remis moyennant récépissé.

Le délai de rétractation des sept jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

Le **RESERVATAIRE** pourra exercer auprès du **RESERVANT** la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

En cas de rétractation, les frais des présentes seront à la charge définitive du **RESERVANT** qui déclare avoir donné expressément son accord à ce sujet, préalablement aux présentes.

En application de l'Article L 121-26 du Code de la Consommation, le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir été informé qu'aucun versement ne peut être effectué, à quelque titre que ce soit ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter.

XI - REALISATION

En cas de réalisation du présent engagement, la réitération par acte authentique aura lieu par-devant Maître PUJOL, Notaire à Nice (06000), 27, rue Rossini.

Dans le cas de non réalisation des Conditions Suspensives :

Les soussignés seraient alors déliés de tout engagement : le **RESERVANT** reprendrait immédiatement et sans formalités la libre disposition de son bien, et l'acompte versé sera immédiatement restitué au **RESERVATAIRE** sans indemnité de part et d'autre, sauf fraude ou mauvaise foi.

Dans le cas de réalisation des Conditions Suspensives :

Si le **RESERVATAIRE** se refusait à passer l'acte authentique aux conditions prévues à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant l'envoi par le **RESERVANT** d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'informant de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, l'acompte versé serait immédiatement acquis au **RESERVANT** à titre de dommages et intérêts et d'indemnité d'immobilisation, et ce dernier reprendrait immédiatement et sans formalité la libre disposition de son bien, le tout à moins que ce dernier ne préfère appliquer une pénalité de un pour cent du prix par mois de retard entamé, ce que le **RESERVATAIRE** accepte dès à présent.

Tous pouvoirs et décharges sont dans ces cas donnés au dépositaire dudit acompte à l'effet d'en effectuer la remise dans les conditions ci-dessus.

XII - LIVRAISON PREVISIONNELLE

Le **RESERVANT** déclare que la livraison des locaux au **RESERVATAIRE** est prévue au plus tard à la fin du 4ème trimestre 2012 sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Sont, notamment, considérés comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- Les intempéries,
- Toutes situations exceptionnelles et en particulier

- La grève générale ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes, spéciales ou complémentaires aux entreprises participant au chantier, la grève, le règlement ou la liquidation judiciaire et, enfin, la simple défaillance d'une entreprise participant au chantier,
- Une injonction administrative ou judiciaire de suspendre les travaux sauf si ces injonctions résultent d'une faute ou d'une négligence du VENDEUR,
- Les troubles résultant d'accidents de chantier de révolutions, de mouvements populaires, de cataclysmes ou de catastrophes naturelles ou non,

En cas de survenance d'une ou de plusieurs causes légitimes de suspension du délai de livraison, l'époque de livraison sera différée d'autant. En conséquence, l'ACQUEREUR reconnaît en avoir été parfaitement informé.

XIII - DOMICILE

Election de domicile est faite aux adresses respectives des soussignés.

XIV - FRAIS

Les frais des présentes et de l'acte authentique de vente seront supportés par le RESERVATAIRE.

LE RESERVANT

LE(S) RESERVATAIRE(S)

Mention(s) manuscrite(s) « Lu et approuvé »
(Signatures)

TITRE II CONDITIONS PARTICULIERES

(Merci de remplir lisiblement et en totalité)

	Monsieur	Madame <i>(nom de jeune fille) ou Melle</i>
Nom		
Prénoms (tous, dans l'ordre de l'état-civil)		
Adresse N° et rue Code Postal Commune Pays		
Téléphone Domicile Professionnel Portable		
Nationalité		
Profession		
Naissance Date Commune Département Pays de naissance		
Situation matrimoniale Célibataire, marié, divorcé, veuf, pacsé		
Mariage Date du mariage Commune Département Pays		
Contrat de mariage Oui ou Non ? Si oui, régime adopté ? Si oui, date du contrat ? Si oui, nom du notaire ? Ville du Notaire ?		
Changement de régime matrimonial Oui ou Non ? Si oui, régime adopté ?		
PACS Oui ou Non ? Si oui, lieu du Tribunal ? Date d'enregistrement ? Numéro d'enregistrement		
Divorce Oui ou Non ? Nom de l'ancien conjoint Son prénom Date jugement divorce Lieu du Tribunal		
Adresse internet		

LE RESERVATAIRE aura la faculté de se substituer toute société créée par lui pour l'acquisition des biens visés ci-après. Etant toutefois précisé que le régime de réduction d'impôts prévu par l'article 199 sexvicies du code générale des impôts ne peut s'appliquer qu'aux personnes physiques résidentes en France.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de **VENDEURS** ou d'**ACQUEREURS** selon le cas, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

2 - BIENS PRESENTEMENT VENDUS

Biens immobiliers indiqués ci-dessous et mobilier équipant ces logements

N° de lot				
Etage				
Surface				
N° de copro				

3 - MONTANT DE LA PRESENTE VENTE

N°de Lot	Prix HT immobilier	TVA (19,60%) immobilier	Prix HT mobilier	TVA (19,60%) mobilier	Total TTC
Total					

4 - PAIEMENT DU PRIX DES BIENS IMMOBILIERS

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

- Au commencement des travaux 25 %
- Achèvement des fondations 10 %
- Achèvement du Rez-de-chaussée 15 %
- Achèvement du 2^e étage 10 %
- Mise hors d'eau 10 %
- Mise hors d'air 10 %
- Achèvement des cloisons 10 %
- Achèvement des travaux 5 %
- Livraison 5 %

A toutes fins utiles et en tant que de besoin, le RESERVATAIRE déclare que l'échelonnement ci-devant déterminé, respecte les paliers de paiement fixés par la Loi du 3 Janvier 1967, qui ne peuvent dépasser :

- 35 % à l'achèvement des fondations
- 70 % à la mise hors d'eau
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble

Pour l'application de l'échelle des versements ci-dessus stipulés, l'avancement des travaux et l'achèvement des biens vendus, seront suffisamment justifiés au moyen des attestations successives de l'architecte de l'opération

5 - PAIEMENT DU PRIX DES BIENS MOBILIERS

Le prix de vente des biens mobiliers sera payable par le RESERVATAIRE de la manière suivante :
- 100% à l'achèvement.

6 - DELAIS DE REALISATION DE LA VENTE

1. Le **RESERVATAIRE** s'engage à justifier du dépôt de dossier de la demande du et/ou des prêts au plus tard dans les 15 jours à compter de la date de signature du contrat préliminaire de réservation. Il devra en justifier à première demande du **RESERVANT**, faute de quoi ce dernier se réserve la possibilité d'annuler de plein droit ledit contrat préliminaire de réservation.
2. Le **RESERVATAIRE** s'engage à justifier de l'obtention du et/ou des prêts au plus tard 30 jours à compter de la date de signature du contrat préliminaire de réservation. A défaut, le **RESERVANT** se réserve la possibilité d'annuler de plein droit ledit contrat préliminaire de réservation.
3. Le **RESERVATAIRE** s'oblige à ce que l'acte notarié soit régularisé dans les 90 jours de la date de signature du contrat préliminaire de réservation. A défaut, le **RESERVANT** se réserve la possibilité d'annuler de plein droit ledit contrat préliminaire de réservation.

7 - DEPOT DE GARANTIE

Le **RESERVATAIRE** a déposé ce jour, une somme de Euros.
Représentant 5% du prix TTC mentionné ci-dessus, à l'ordre de Maître PUJOL, qui le portera à un compte spécial selon les termes de l'article R 261-29 du CCH.

8 - BAIL COMMERCIAL

L'ACQUEREUR, concomitamment à la signature de l'acte de vente, est Informé qu'il régularisera un bail commercial en meublé pour une durée de onze (11) ans et onze (11) mois, au profit de la société d'exploitation de la maison de retraite médicalisée.

9 - CABINET COMPTABLE

Le Cabinet comptable est mandaté par le **RESERVATAIRE** pour veiller aux déclarations de TVA et à la demande de remboursement de la TVA immobilière qui sera versée directement à l'ACQUEREUR:

Cabinet SR CONSEIL – COFIC
77 rue de la Bourgeat – BP 39
73704 BOURG ST MAURICE CEDEX

10 - FINANCEMENT

MONTANT TOTAL à FINANCER**FINANCEMENT**

Prix du logement TTC			
Prix du mobilier TTC		Apport Personnel	
Estimation des frais de vente		Emprunts	
Estimation des frais d'emprunt		(à reporter ci-dessous)	
Honoraires du cabinet de gestion fiscale			
TOTAL		TOTAL	

CREDIT à CONTRACTER

Montant

Durée minimale

Taux maximum

ETABLISSEMENT PRETEUR

Nom de l'établissement prêteur :

.....

Personne à contacter :

Téléphone:

Fait à

Le

En Deux exemplaires,

LE RESERVANT**LE(S) RESERVATAIRE(S)**Mention(s) manuscrite(s) « Lu et approuvé »
(Signatures)

Résidence « LA CHARTREUSE » EHPAD

PARAPHE(S) : (Initiale(s))

SOMMAIRE

1	<u>SPECIFICATIONS APPLICABLES A TOUS LES LOTS</u>	1
1.1	<u>LOT GROS OEUVRE</u>	1
1.2	<u>LOT CLOISONS - DOUBLAGES</u>	1
1.3	<u>LOT CHARPENTE COUVERTURE</u>	2
1.4	<u>LOT ETANCHEITE</u>	2
1.5	<u>LOT MENUISERIES EXTERIEURES</u>	2
1.6	<u>LOT MENUISERIES INTERIEURES</u>	2
1.7	<u>LOT SERRURERIE</u>	3
1.8	<u>LOT FAUX PLAFONDS</u>	3
1.9	<u>LOT REVETEMENTS DE SOLS DURS - FAIENCES</u>	3
1.10	<u>LOT PLOMBERIE - SANITAIRE</u>	3
1.11	<u>LOT V.M.C.</u>	4
1.12	<u>LOT ELECTRICITE COURANTS FORTS ET FAIBLES</u>	4
1.13	<u>LOT CHAUFFAGE RAFRAICHISSEMENT</u>	4
1.14	<u>LOT PEINTURE - PAPIERS PEINTS - NETTOYAGE</u>	4
1.15	<u>LOT VRD</u>	4

1 SPECIFICATIONS APPLICABLES A TOUS LES LOTS

- . Label HPE 3 Etoiles.
- . Protection incendie conformément à la notice de sécurité.
- . Isolement acoustique par rapport aux bruits extérieurs.
- . Isolement acoustique à l'intérieur des bâtiments (NRA).

1.1 LOT GROS OEUVRE

- . Fondations par semelles filantes ou isolées encastrées dans le bon sol, tel que défini par l'étude de sol réalisée pour le compte du maître d'ouvrage.
- . Murs en béton banché, épaisseur suivant calcul avec un minimum de 18 en séparatif prolongé en combles.
- . Doubles murs pour les parois ascenseurs contre logements et cages d'escaliers.
- . Plancher haut vide sanitaire poutrelles et hourdi polystyrène.
- . Dallage sur terre plein pour les caves et garages.
- . Planchers séparatifs en dalle b.a. de 0,20.
- . Réseaux sous dallages jusqu'à +1 m des façades.
- . Enduits de façades hydrauliques projetées, finition "gratté fin" teinte au choix de l'Architecte ou R.P.E. en variante.
- . Abris compteurs des différents fluides en b.a., en limite de lot.
- . Murs de soutènement en b.a. en accompagnement des habitations.
- . Isolation thermique en plancher haut des passages traversant caves et garages.

1.2 LOT CLOISONS - DOUBLAGES

- . Cloisons de distribution alvéolaires à base de plaques de plâtre cartonées, type pregymetal 72.36 avec laine de roche.
 - . Gains techniques par double plaque de cloisons alvéolaires pour les habitations collectives.
 - . Doublement thermique des murs de façades par panneaux composites plâtre/polystyrène, épaisseur 80 + 10 ou plus suivant calcul thermique (RT2000).
 - . Doublement thermo-acoustique des murs par panneaux composites plâtre/laine minérale.
-

- . Isolation en combles laine de verre déroulée.

1.3 LOT CHARPENTE COUVERTURE

- . Charpente ou fermettes industrielles.
- . Couverture en tuiles doubles romanes, teinte séquoia ou basalte. En variante, tuiles « plein ciel évolution » teinte dune sable.
- . Lanterneaux d'accès en toiture.
- . Crochets de sécurité en couverture.

1.4 LOT ETANCHEITE

- . Terrasses inaccessibles : étanchéité auto-protégée sur isolant thermique.
- . Terrasses accessibles : étanchéité auto-protégée sur isolant thermique.
- Protection par : dallettes sur plots ou carrelage.
- . Lanterneaux d'accès aux terrasses.

1.5 LOT MENUISERIES EXTERIEURES

- . Menuiseries : PVC, ensembles monoblocs fenêtres + VR (ou PVC à rupture de pont thermique suivant calcul RT2005).
- . Classement : A3, E2, V2.
- . B.E.A. incorporées.
- . Double vitrage isolant 4-16-4.
- . Portes d'entrée isolantes métalliques à âme mousse polyuréthane, certification FASTE, serrure évolutive 3 points certifiée A2P avec cylindre à profil européen.

1.6 LOT MENUISERIES INTERIEURES

- . Blocs portes palières : huisseries métalliques, certification FASTE, serrure A2P*. Isolation phonique à 35 Db.
 - . Blocs portes : CF ½ H à ferme-porte et barre anti-panique agréés.
 - . Blocs portes intérieurs alvéolaires.
 - . Façades de gaines techniques palières PF ¼ H en bois du type Médium vernis ou ciré.
 - . Façades de placards, portes coulissantes toute hauteur.
-

- . Aménagements intérieurs de placards, tablette + porte cintre.
- . Trappes de gaines techniques intérieures.
- . Habillage des murs en soubassement des halls d'entrée par plaque de Médium vernis.
- . Poteaux tête de cloison.

1.7 LOT SERRURERIE

- . Défenses des châssis sans occultations.
- . Garde-corps à barreaudage vertical.
- . Garde-corps acier laqué ou alu laqué en option de chez Technal ou Onyx, style Paquebot, posé sur ou contre muret.
- . Main-courante débillardée en tube Ø 50 sur écuyers.
- . Boîtes aux lettres collectives.

1.8 LOT FAUX PLAFONDS

- . Faux plafond acoustique dans hall, dégagements d'étages, entrées et salle de bains.

1.9 LOT REVETEMENTS DE SOLS DURS - FAIENCES

- . Ravaillage.
- . Isolation phonique.
- . Chappe flottante.
- . Carreaux de grès émaillé 30 x 30 + calepinage pour les halls d'entrée.
- . Plinthe assortie 30 x 7.
- . Tapis brosse de grande dimension sur les halls d'entrée.
- . Faïence murale 15 x 15.

1.10 LOT PLOMBERIE - SANITAIRE

- . Production ECS solaire.
 - . Distribution EF/EC cuivre encastrée1.
 - . Evacuations EU PVC.
 - . WC à chasse attenante : mécanisme silencieux et économiseur 3 et 6 l suspendus.
-

- . Lavabos sur meuble : robinetterie mélangeuse à disque céramique.
- . Douche : robinetterie mitigeuse à disque céramique, bac plat type Wedy.

1.11 LOT V.M.C.

- . Ventilation double flux.
- . Les B.E.A. sont fournies et posées par le lot menuiseries extérieures sur les indications du présent lot.

1.12 LOT ELECTRICITE COURANTS FORTS ET FAIBLES

- . Installation électrique niveau PROMOTELEC.
- . Eclairage extérieur en façades.
- . Deux joncteurs téléphoniques par chambre.
- . Antennes télévision collectives, une prise par chambre.
- . Eclairage des parties communes par appliques sur minuteries permanentes par Lumandar.

1.13 LOT CHAUFFAGE RAFRAICHISSEMENT

- . Chauffage et rafraîchissement par pompe à chaleur.
- . Sèche serviettes type Acova dans salles de bain.
- . Distribution monotube.
- . Régulation thermostatique dans chaque pièce :
 - Horloge de programmation et thermostat d'ambiance classe B.

1.14 LOT PEINTURE - PAPIERS PEINTS - NETTOYAGE

- . Peinture vinylique projetée gouttelettes en plafond de toutes les pièces sèches.
- . Peinture glycérophthalique satinée pour murs et plafonds pour les pièces humides, les bâtis de portes, les plinthes bois, les parties communes murs et plafonds, cages d'escalier.
- . Peinture vinylique sur murs de toutes les pièces sèches.

1.15 LOT VRD

- . Les voiries seront réalisées en enrobé ou béton, bordées de bordures de trottoir.
-

- . Les espaces verts seront plantés d'espèces méditerranéennes demandant peu d'entretien et seront équipés d'un système d'arrosage automatique.
 - . Les cheminements piétons seront réalisés soit en tuf-chaulé, soit en béton coloré beige finition balayée.
-

Etat des risques naturels et technologiques

En application des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement.

ERNT n° 3780

Mode **COMMANDE ADRESSE***

Réalisé par un expert Preventimmo

Pour le compte de SCP PUJOL, DOMENGE, THURET, ALPINI,
BUCCERI, CAFLERS et SAUVAGE

Date de réalisation : **09 septembre 2011 (Valable 6 mois)**

Selon les informations mises à disposition par :

Arrêté Préfectoral du 02 février 2006

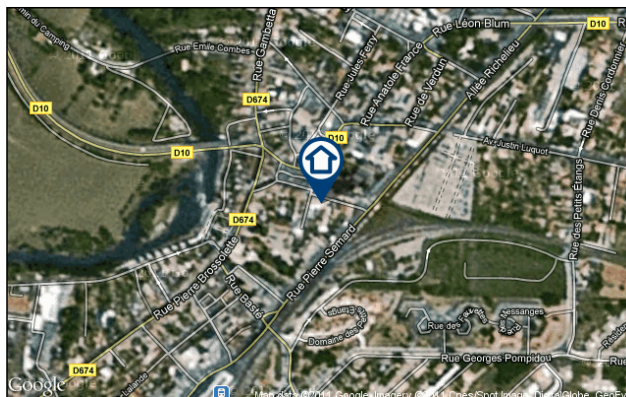
REFERENCES DE L'IMMEUBLE

Adresse de l'immeuble

4 Rue de la République - section BL n° 186 188 736 978
979 980 1066 1067
33230 Coutras

Vendeur

SNC COUTRAS



SYNTHESE

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Exposé	Non Exposé	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	20/07/2001		X	p.4
Zonage de sismicité : 2 - Faible				X		-

Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

SOMMAIRE

NOTICE : ce qu'il faut savoir à propos de votre ERNT	2
Imprimé officiel	3
Localisation sur cartographie des risques.....	4
Arrêtés CATNAT	5
Déclaration de sinistres	6
Annexes.....	7

NOTICE : ce qu'il faut savoir à propos de votre ERNT

IMPRIME OFFICIEL

Les informations mentionnent le numéro et la date de l'arrêté préfectoral relatif à l'Information des Acquéreurs et des Locataires (IAL) ainsi que l'adresse de l'immeuble.

Les situations de l'immeuble au regard des Plans de Prévention de Risques naturels (PPRn) et technologiques (PPRt) précisent l'exposition de l'immeuble aux risques, au regard des PPR de la commune.

Si « OUI » est coché, cela signifie que l'immeuble est situé :

- dans une zone à risque réglementée (PPR approuvé) ;
- dans une zone d'aléa (PPR prescrit ou approuvé) ;
- dans le périmètre d'étude d'un PPR prescrit.

NB : Quand aucune carte n'est disponible pour un PPR, l'ensemble de la commune est en général considéré comme à priori exposé.

En ce qui concerne **les risques pris en compte**, les cases blanches correspondent aux risques connus sur la commune. Si une ou plusieurs de ces cases blanches sont cochées, cela signifie que l'immeuble est concerné par le ou les risques correspondants.

La situation au regard du zonage sismique national permet de connaître le niveau de sismicité de la commune où se situe le bien : 1 : très faible - 2 : faible - 3 : modérée - 4 : moyenne - 5 : forte.

Nouvelles règles de construction et nouveau zonage sismique, à compter du 1er mai 2011

La section **Localisation** mentionne les références des cartographies qui permettent la localisation du bien au regard des zones à risques. Ces cartes sont jointes en annexe du rapport.

La section **Visa des parties** mentionne les noms des parties.

N'oubliez pas de signer ou de faire signer cet imprimé.



Le Plan de Prévention des Risques (PPR), élaboré et mis en œuvre sous l'autorité du Préfet, permet la prise en compte des risques naturels dans l'occupation et l'aménagement du territoire. Le document final inclut des cartographies des zones à risques réglementées ainsi que les règles qui s'appliquent à chacune de ces zones (constructions existantes, futures et autres usages des sols).

PPR prescrit

C'est la première phase de l'élaboration d'un PPR : les secteurs potentiellement soumis aux phénomènes sont connus et donnés à **titre informatif**. Ils peuvent concerner l'ensemble de la commune ou des périmètres plus restreints et font alors l'objet de cartographies (périmètre d'étude, cartes historiques ou d'aléas).

PPR approuvé

C'est un PPR qui a été soumis à enquête publique et a été approuvé par les pouvoirs publics après concertation. Il définit précisément les zones à risques et contraintes **réglementaires** qui en découlent (recommandations, prescriptions) et devra être pris en considération lors de tout nouveau projet.

PPR appliqué par anticipation

Dans certaines situations et à **titre de précaution**, le PPR prescrit est mis en application avant son approbation définitive, il prend alors une valeur **réglementaire**, au même titre que le PPR approuvé.

INFORMATION SUR LES SINISTRES

La liste des arrêtés CATNAT

Elle mentionne l'ensemble des événements de type « Catastrophes Naturelles » (déclarés en tant que telles au titre du régime du même nom) que la commune a subi depuis 1982.

La déclaration de sinistre

Elle permet de préciser les sinistres pour lesquels le bien a été indemnisé dans le cadre du régime d'assurance des CATNAT depuis 1982. Elle est **obligatoire** pour les biens dont les propriétaires successifs (vendeur ou bailleur) ont **bénéficié d'une indemnisation au titre du régime des CATNAT**, indépendamment de l'existence d'un PPR ou du zonage sismique et quelle que soit la localisation.

INFORMATIONS CARTOGRAPHIQUES ET DOCUMENTS ANNEXES OBLIGATOIRES

- > Extraits cartographiques qui vous permettent de **justifier de la situation de l'immeuble au regard de l'ensemble des PPR**, autant sur sa localisation que sur son exposition ;
- > **Arrêté préfectoral** relatif à l'information sur les risques majeurs de la commune (Arrêté IAL) ;
- > L'ensemble des **planches cartographiques de référence** au format A4.

Dans l'espace client, sont fournis en complément les **règlements et notes de présentation** des PPR pour lesquels l'immeuble est exposé.

Pour toute information complémentaire, rendez-vous sur Preventimmo.fr

Durée de validité et mise à jour obligatoire

Si la situation au regard des risques reste inchangée, l'Etat des Risques est valable pendant 6 mois.

Lors d'une vente, il est porté à connaissance de l'acquéreur au moment du compromis et doit être actualisé au moment de la signature.

Avec Preventimmo, cette mise à jour est GRATUITE pendant 6 mois.

Etat des risques naturels et technologiques

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

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

n° du

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention de risques naturels [PPRn]

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

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

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

Les risques naturels pris en compte sont :

☐ Inondation	☐ Mouvement de terrain	☐ Séisme	☐ Avalanche
☐ Eruption volcanique	☐ Feu de forêt	☐ Phénomène lié à l'atmosphère	☐ Radon
☐ Affaissement minier	☐ Effondrement localisé	☐ Emission de gaz	☐ Autre

Les risques grisés ne sont pas présents sur la commune

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 prescrit ☒

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

Les risques technologiques pris en compte sont :

☐ Risque industriel	☐ Effet thermique	☐ Effet de surpression	☐ Effet toxique
☐ Projection			

Les risques grisés ne sont pas présents sur la commune

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

Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décret n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité : ☒ ☒ ☐ ☐ ☐

Localisation

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

Visa des parties

Vendeur

Acquéreur

le

Signature Vendeur

Signature Acquéreur

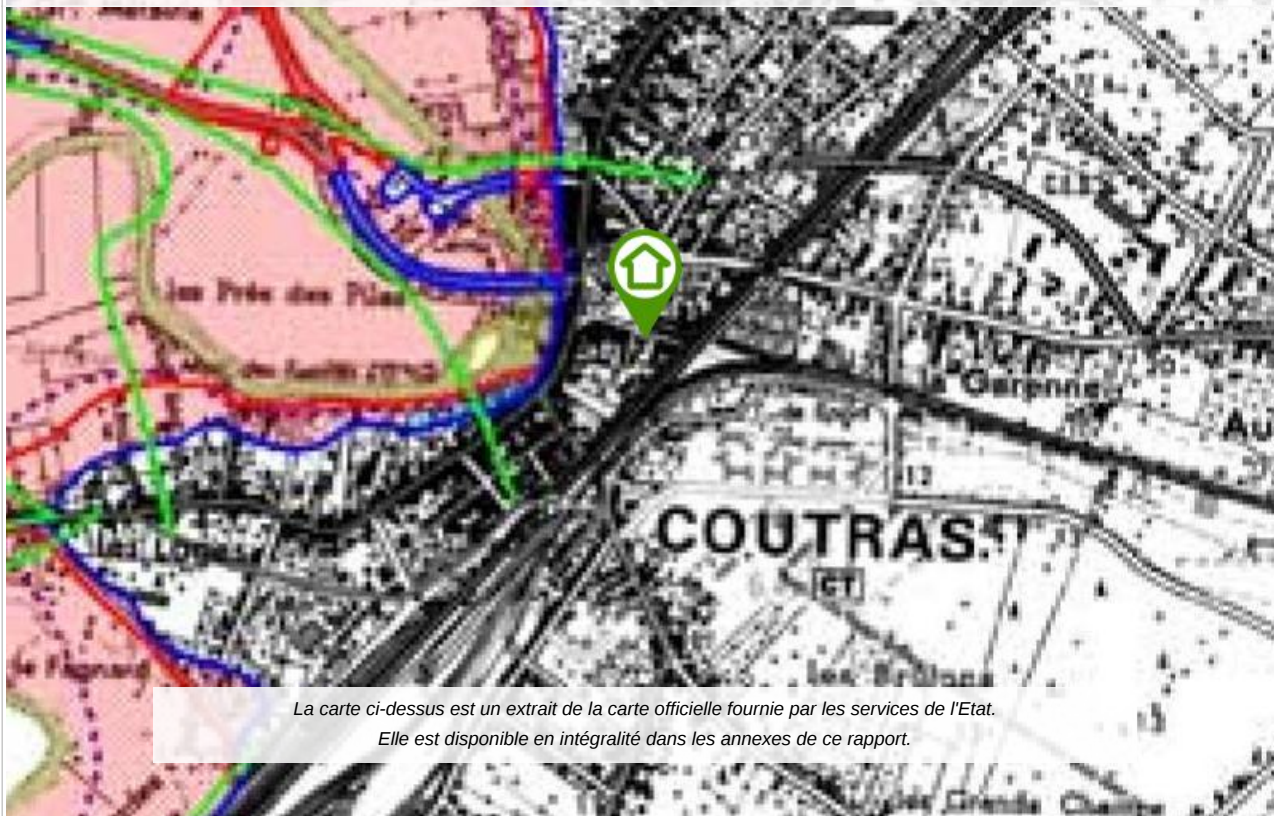
Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département. En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. [V de l'article 125-5 du code de l'environnement]. Toutes les pièces composant le(s) dossier(s) de PPR sont consultables en Mairie ou en Préfecture.

Risque Inondation

PPRn INONDATION approuvé le 20/07/2001

Non exposé*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Liste des arrêtés de Catastrophes Naturelles

en date du 09/09/2011 sur la commune de Coutras

Type de catastrophe	Début	Fin	Publication	Journal Officiel
Par une crue (débordement de cours d'eau)	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
Par ruissellement et coulée de boue				
Par submersion marine				
Tassements différentiels	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	15/01/2007	25/01/2007
Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Par ruissellement et coulée de boue				
Par submersion marine				
Glissement de terrain				
Glissement de terrain	18/01/1998	19/01/1998	15/07/1998	29/07/1998
Par une crue (débordement de cours d'eau)	24/12/1993	10/01/1994	12/04/1994	29/04/1994
Par ruissellement et coulée de boue				
Par une crue (débordement de cours d'eau)	16/08/1989	16/08/1989	05/12/1989	13/12/1989
Par ruissellement et coulée de boue				
Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	12/08/1991	30/08/1991
Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/04/1986	02/05/1986	18/07/1986	03/08/1986
Par ruissellement et coulée de boue				
Par une crue (débordement de cours d'eau)	08/12/1982	31/12/1982	04/02/1983	06/02/1983
Par ruissellement et coulée de boue				
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-6 du Code de l'environnement

Préfecture : Bordeaux - Gironde

Adresse de l'immeuble :

4 Rue de la République - section BL n° 186 188 736 978 979 980 1066 1067
33230 Coutras
France

Commune : Coutras

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, inscrivez ci-dessous les références de cet ou ces arrêté(s) :

Type de catastrophe	Date de l'arrêté

Etabli le : _____

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : nom et visa

SNC COUTRAS

Acquéreur : visa

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Annexes

> Arrêté préfectoral du 02 février 2006

> Cartographie réglementaire :

o PPRn INONDATION approuvé le 20/07/2001 - Zonage réglementaire

A titre indicatif, ces documents sont disponibles en annexe du présent rapport.

Pièces complémentaires

Aucune

Commune de COUTRAS
Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels et technologiques majeurs

LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE
PREFET DE LA GIRONDE
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment ses 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 l'arrêté préfectoral du 02 février 2006 relatif à la liste des communes où s'appliquent les dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement ;

SUR PROPOSITION du Directeur de Cabinet du Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de Gironde;

A R R E T E

ARTICLE 1

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques pour l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers situés dans la commune de COUTRAS sont consignés dans le dossier d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et/ou technologiques pris en compte,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- la cartographie des zones exposées.

Le dossier et les documents de référence peuvent être librement consultés en mairie, préfecture et sous-préfecture.

ARTICLE 2

Ce dossier d'information sera mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation de la commune de COUTRAS au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

ARTICLE 3

L'obligation d'information prévue à l'article L 125-5 du code de l'environnement s'appliquera à compter du 1^{er} juin 2006.

ARTICLE 4

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

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

Mention de cet affichage fera l'objet d'une publication dans le quotidien « Sud-Ouest ».

ARTICLE 5

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, le Directeur de Cabinet du Préfet de la Gironde, le Directeur Départemental de l'Equipement de la Gironde et le Maire de la commune de COUTRAS sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

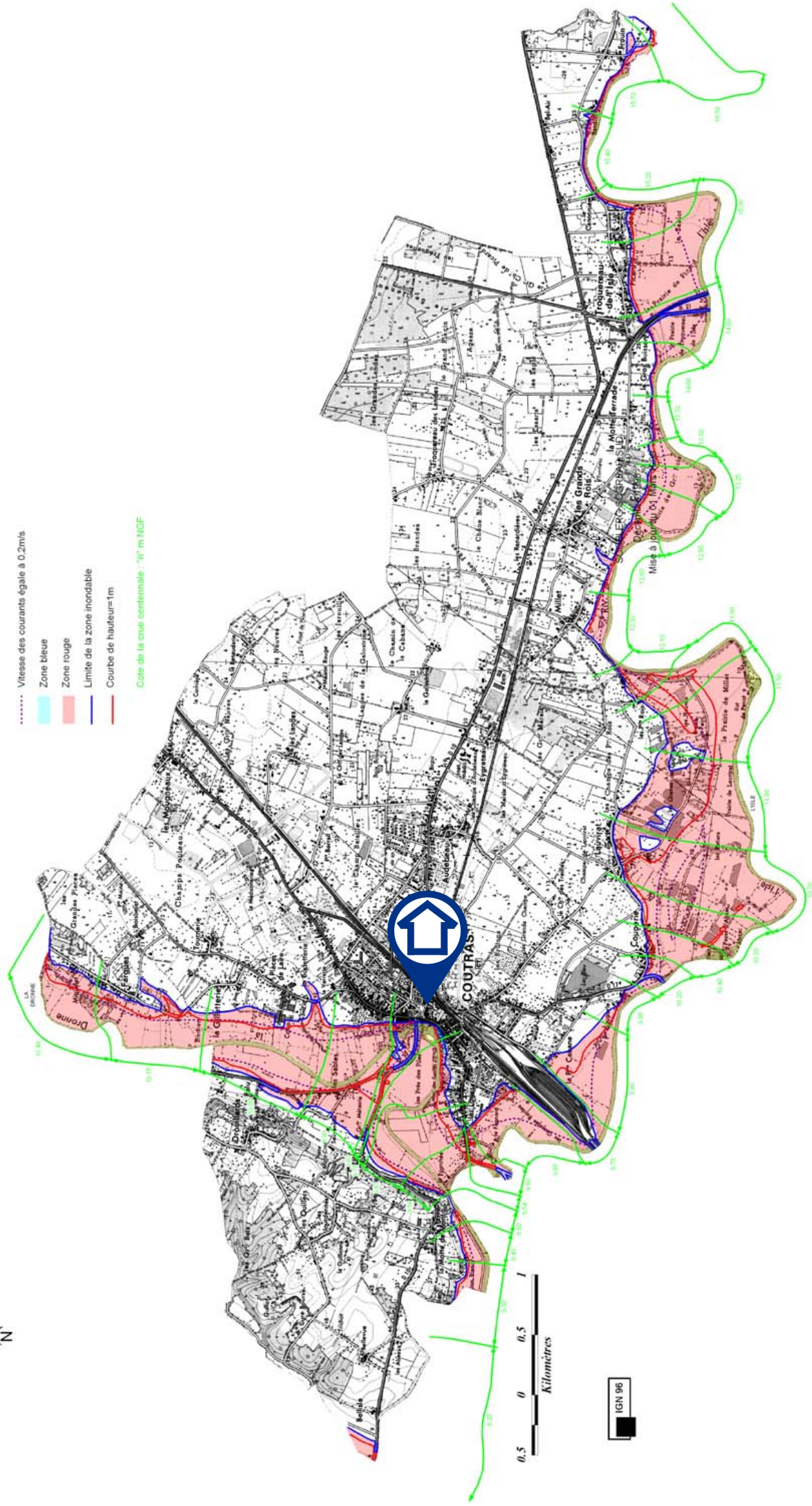
Bordeaux, le 02 février 2006

Pour le Préfet,
Le Directeur de Cabinet du Préfet
Bertrand GAUME



Commune de Coutras

Carte de Zonage



BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX D'HABITATION MEUBLE RESIDENCE « LA CHARTREUSE » – EHPAD

Entre les soussignés :

Civilité / Nom :

Prénom :

Adresse :

Ville :

Code postal :

Mariage : OUI ☐ NON ☐

Si oui, veuillez précisez :

Date du mariage :

Lieu du mariage :

Contrat de Mariage : OUI ☐ NON ☐

Si oui, veuillez précisez :

Régime adopté :

Date du contrat :

Nom et adresse du Notaire :

Changement de régime matrimonial : OUI ☐ NON ☐

Si oui, veuillez précisez :

Régime adopté :

Date du contrat :

PACS : OUI ☐ NON ☐

Si oui, veuillez précisez :

Tribunal d'Instance :

Date d'enregistrement :

Numéro d'enregistrement :

Déclarant vouloir agir solidairement entre eux pour toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte. Avec la faculté de se substituer ultérieurement toute personne morale.
Etant toutefois précisé que le régime de réduction d'impôts prévu par l'article 199 sexvicies du code générale des impôts ne peut s'appliquer qu'aux personnes physiques résidentes en France.

Ci-après dénommé(s) « Le BAILLEUR », de première part,

Et la Société La Chartreuse,

Société à Responsabilité limitée,

Au capital de 7.622,45 euros,

Dont le siège social est au 4, rue de la République à Coutras,

Immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Libourne sous le n°343 231 510,

Représentée par son gérant, BRUNA CATHERINE,

Ci-après dénommée(s) « Le PRENEUR », de deuxième part,

En présence et avec l'intervention de :

La société SENIORS SANTE

Société par Actions Simplifiée au capital de 19.636.796 euros,

Dont le siège est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 129 Avenue Charles de Gaulle,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 352 772 263,

Représentée par Monsieur Christian NAU, en qualité de Président,

Ci-après dénommée « La CAUTION », de troisième part,

Il est préalablement rappelé et exposé ce qui suit :

Le BAILLEUR a fait l'acquisition de locaux d'habitation meublés en l'état futur d'achèvement situés au sein d'un immeuble à usage d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (E.H.P.A.D.), en cours de construction.

Le PRENEUR est spécialisé dans l'exploitation d'établissements commerciaux d'hébergement et, plus particulièrement dans l'accueil et l'hébergement de personnes âgées dépendantes, à laquelle est proposée, en outre, une prise en charge médicalisée ainsi que la fourniture de services para-hôteliers.

Le PRENEUR s'est déclaré intéressé en vue d'assurer la gestion de cette résidence avec services pendant une durée initiale ferme de onze ans et onze mois.

Par suite, les parties se sont rencontrées afin de déterminer les conditions dans lesquelles le BAILLEUR donne ses locaux à bail au PRENEUR, afin que celui-ci y exerce son activité commerciale d'hébergement meublé para-hôtelier.

Dans l'hypothèse, où l'ACQUEREUR décide d'opter pour la réduction d'impôts prévue l'article 199 sexvicies du code générale des impôts, le VENDEUR l'informe que conformément à l'article 28 Loi n° 2010-737 du 1^{er} juillet 2010 le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Ceci étant rappelé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Bail commercial statutaire

Article 1 – Bail commercial – Régime juridique – conditions déterminantes
--

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, R. 145-1 et suivants et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

En tant que de besoin, les parties déclarent vouloir expressément soumettre la présente location aux dispositions susvisées portant statut des baux commerciaux et ce, même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies, ou ne le sont que pour partie.

A force, il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Il est précisé que l'activité du PRENEUR consistant en la location des locaux d'habitation meublés ci-après désignés, le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à exercer son activité locative.

Résidence La Chartreuse – EHPAD

PARAPHE(S) : (Initiale(s))

Article 2 – Désignation

Les locaux loués dépendent d'un immeuble à usage d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, dénommé "RESIDENCE LA CHARTREUSE", sise à COUTRAS 33230, 4 rue de la République, soumis au statut de la copropriété.

Les chambres comprennent une salle de bains avec WC et les tantièmes de parties communes tant générales que spéciales y attachés.

N° de Lot					
Etage					
Surface					
N° de copro					

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "les locaux" ou "les locaux loués", au sens du présent contrat.

Le PRENEUR déclare bien connaître les locaux loués pour avoir eu connaissance de leur description et caractéristiques et accepte de les prendre à bail, dispensant expressément le BAILLEUR d'en faire plus ample description.

La présente location est consentie meublée ; l'inventaire du mobilier, meubles meublant sera joint au présent bail, lors de l'entrée en jouissance des locaux par le PRENEUR, dont il constituera une annexe à laquelle il conviendra de se reporter.

Cette location comprend l'usage de l'immeuble, des locaux de services accessoires, ainsi que celui de l'ensemble des équipements mobiliers qui le garnisse, ainsi que le tout est constitué, sans exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation. Cette location comprend également l'usage, au prorata des tantièmes ci-avant définis, des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux.

Article 3 – Destination des lieux loués

Il est précisé que les locaux objets du présent bail sont conçus pour permettre l'exercice d'une activité d'exploitant d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Ainsi, comme condition essentielle et déterminante, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, le PRENEUR exercera dans les locaux loués, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, de même que dans les locaux similaires de la résidence, qu'il a déjà pris ou qu'il prendra à bail, une activité d'exploitant d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (E.H.P.A.D.), consistant en la sous-location meublée desdits locaux, à usage exclusif d'habitation meublée, avec la fourniture de différents services à sa clientèle, tels que l'accueil, le nettoyage régulier des locaux, le service du petit déjeuner, ou la fourniture du linge de maison.

Le PRENEUR est autorisé de plein droit à sous-louer les locaux loués, en vue de l'exercice de son activité commerciale d'hébergement, telle définie ci-avant.

Le PRENEUR déclare faire seul son affaire de la fourniture des services proposés dans les lieux loués sans que le BAILLEUR n'y soit associé directement ou indirectement. Les sous-locataires ou occupants n'auront aucun lien juridique avec le BAILLEUR.

Article 4 – Prise d'effet et Durée

Le Bail est consenti pour une durée ferme se terminant onze (11) ans et onze (11) mois après sa prise d'effet, éventuellement majorée du nombre de jours restant à courir entre la date de livraison et la fin de l'année civile en cours, sans que cette prorogation ne puisse porter le bail à une durée excédant 12 ans, le PRENEUR renonçant expressément à sa faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce.

A l'issue de cette durée, le PRENEUR recouvrera la faculté de mettre un terme au bail poursuivi ou renouvelé à l'expiration de chaque période triennale.

Tout congé devra être délivré par acte extra judiciaire pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

La date de prise d'effet du Bail est fixée au jour suivant la date de livraison au BAILLEUR par le VENDEUR des Locaux, à 00 h 00, ou à la date de signature du bail si celle-ci intervient postérieurement à cette date.

La livraison interviendra au jour fixé pour la constatation de l'achèvement de la résidence entre le BAILLEUR et le VENDEUR, et dans les conditions définies à l'acte de VEFA.

Le PRENEUR mandaté par le BAILLEUR aux fins de prendre livraison des Locaux auprès du VENDEUR. De son côté, le PRENEUR s'engage à transmettre au BAILLEUR, à première demande de sa part, un exemplaire du procès-verbal qui aura été établi.

Le BAILLEUR ne saurait encourir aucune responsabilité pour tout retard dans l'achèvement et la livraison des locaux loués, quelles qu'en soient l'origine ou les conséquences.

Article 5 – Loyer

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

Le montant du loyer garanti ci-avant défini sera payé, trimestriellement à terme échu et au plus tard le 15 avril, le 15 juillet, le 15 octobre et le 15 janvier au domicile du BAILLEUR.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel Hors Taxe de :

N°de Lot	N° de copro	Loyer HT
Total loyers HT		

Le BAILLEUR devra établir, à cette fin, une facture détaillant le montant du loyer et la TVA y afférent, sous réserve du mandat qui pourra être confié au PRENEUR conformément à l'article 13 ci-après.

En cas de variation de TVA pendant la durée du bail, la TVA facturée en sus du loyer ci-dessus fixé subira la même variation. Il est précisé que le taux de TVA actuellement applicable est le suivant : locaux d'habitation et dépendances : 5,5 %.

Article 6 – Indexation du loyer

Les parties conviennent expressément que le loyer variera chaque année à compter de l'expiration de la première période triennale sans que le BAILLEUR ou le PRENEUR ait à formuler de demande particulière à cette fin, en fonction du taux de revalorisation du tarif des prestations offertes aux personnes âgées résidant dans les établissements visés à l'article L. 342-1 du code de l'action sociale et des familles, fixée annuellement par arrêté du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi.

Cette variation annuelle et automatique est plafonnée à 70 % dudit taux de revalorisation sans pouvoir cependant excéder 2 %.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'arrêté ministériel fixant la variation des tarifs des prestations n'est pas encore publié, le loyer sera payé provisoirement sur la base du dernier montant applicable. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'arrêté ministériel fixant la nouvelle variation et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le PRENEUR.

Cette indexation interviendra pour la première fois le 1^{er} janvier 2014.

Article 7 – Cautionnement

Aux présentes et à l'instant est intervenu,

La société SENIORS SANTE

Société par Actions Simplifiée au capital de 19.636.796 euros

Dont le siège est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 129 Avenue Charles de Gaulle

Immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n°352 773 263

Représentée par Monsieur Christian NAU, ès-qualité de Président

La Société SENIORS SANTE, prise en la personne de Monsieur Christian NAU déclare se porter CAUTION solidaire du PRENEUR à l'égard du BAILLEUR avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division pour les obligations résultant du présent bail et uniquement pendant sa durée initiale, soit pendant une durée limitée à onze ans et onze mois suivant son entrée en jouissance.

La CAUTION atteste avoir pris connaissance des différentes clauses des conditions du bail et en particulier des articles 5 et 6 ci-avant relatifs respectivement au loyer et à ses modalités d'indexation.

Le présent engagement garantit le paiement des sommes que pourrait devoir le PRENEUR au titre :

- Des loyers toutes taxes comprises
- Des charges de copropriété telles que définies à l'article 9 ci-après
- Des consommations nécessaires au fonctionnement de l'immeuble (notamment eau et électricité)
- Des taxes et impôts lui incombant

Ce même engagement garantit également la bonne exécution des réparations mises à la charge du « locataire ».

En cas de mutation de l'immeuble loué, cette CAUTION bénéficiera de plein droit au nouveau propriétaire de l'immeuble.

Le PRENEUR reconnaît que la constitution de garantie de cautionnement et le maintien de cette garantie pendant la durée initiale du bail constitue un élément déterminant du consentement du BAILLEUR de donner à Bail.

En outre, en cas de cession par le PRENEUR, soit des lots, soit de son fonds de commerce, en ce compris les droits au présent bail, la CAUTION restera engagée de ses obligations même en cas de défaillance du Cessionnaire.

Article 8 – Impôts et Taxes

Il est précisé que le loyer convenu par les parties dans le cadre du présent bail s'entend net de toutes charges.

En conséquence, le PRENEUR devra s'acquitter des taxes ci-après mentionnées ou procéder à leur remboursement au BAILLEUR. Il en sera de même de toutes autres taxes qui viendraient à être créées et auxquelles serait assujéti l'immeuble dont dépendent les locaux loués. D'une manière générale, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR avec les charges, la quote-part de tout nouvel Impôt communal, régional ou national qui serait créé correspondant aux locaux loués.

Le PRENEUR devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères et tous autres impôts dont le BAILLEUR serait responsable pour le PRENEUR à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toute réquisition du BAILLEUR et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Le BAILLEUR conservera cependant à sa charge exclusive la taxe foncière correspondant aux locaux loués, ainsi que tous droits ou taxes afférents auxdits locaux, qui pourraient ultérieurement remplacer ladite taxe.

Article 9 – Charges

Le PRENEUR assumera directement l'ensemble des dépenses inhérentes à son activité d'exploitant d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Il acquittera plus généralement toutes les dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement des locaux, eau, électricité, etc....

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués, entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun et celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes. Toutefois, les charges de copropriété relatives aux honoraires de syndic et les frais d'assemblées générales seront à la charge du BAILLEUR et payées au syndic de copropriété.

Les charges communes supportées par le PRENEUR comprendront notamment :

- les frais de nettoyage, d'entretien et de réparation des parties communes,
- les frais d'élimination des déchets communs,
- les frais d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôle obligatoire des éléments d'équipement de la Résidence et toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement, tels que notamment les ascenseurs, montes charges, nacelles de nettoyage, groupe électrogène, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chaudières,
- les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil, la réfection de l'étanchéité des toitures, et plus généralement tous travaux exceptionnels d'entretien, réparation ou reconstruction relatifs au clos et au couvert de la Résidence,
- le ravalement et l'entretien des façades de la Résidence,
- le remplacement des gros équipements communs à la Résidence (organes de chauffage, sanitaire, ascenseurs, ...)
- tous les frais ou les dépenses qui seraient la conséquence ou l'accessoire des dépenses énumérées ci-dessus.
- les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ainsi que les frais d'entretien des espaces verts s'il en existe,
- les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à la Résidence, et notamment au gardiennage, à la surveillance, à la maintenance des installations, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,
- les honoraires d'assistance technique,
- les frais d'éclairage, de chauffage, de réfrigération, de maintenance ou de réparation des équipements leur correspondant, de ventilation, et de façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient,
- les frais d'entretien et de réparation des voiries, y compris des aires de stationnement,
- les primes des polices d'assurance souscrites par la copropriété.

Article 10 – Obligations et conditions locatives

Les parties, pendant le cours du bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le PRENEUR s'engage à exécuter.

10.1. Activités autorisées

Le PRENEUR devra utiliser les locaux loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, honorablement et paisiblement, en vue de l'exercice de son activité d'hébergement para-hôtelier.

Il est précisé que le PRENEUR pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires, sous réserve du respect des dispositions des articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'immeuble.

Le PRENEUR fera, en conséquence, son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au BAILLEUR à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

10.2. Exploitation commerciale – Autorisations

Le PRENEUR prend les engagements suivants :

- de maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective.
- de rendre au moins trois des quatre services et prestations visés à l'article 3 ci-avant, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, autorisant l'assujettissement à la TVA de la location consentie, par le présent bail commercial, ainsi qu'aux prescriptions des instructions administratives du 11 avril 1991 (B.O.I. 3 A-9-91) et du 30 avril 2003 (B.O.I. 3 A-2-03).
- de prendre à sa charge l'entretien des locaux et, directement ou indirectement, le nettoyage du linge de maison.
- de se conformer aux lois, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, la sécurité, le tout de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.
- de déférer à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, en cours de bail, des autorités compétentes concernant les locaux loués et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les locaux en conformité aux normes devenues applicables.
- de faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à l'occupation et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.
- de répondre seul de toute contravention, réclamation, ou plainte relatives à son activité.
- de payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité.
- de conserver à la résidence son niveau de standing pendant toute la durée du bail et de ses éventuelles reconductions.

10.3. Entretien – Travaux – Réparations

Le PRENEUR prend les engagements suivants :

- de tenir les locaux loués pendant toute la durée du bail en parfait état et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, sans aucune distinction, en ce compris les travaux de ravalement, ainsi que les travaux et grosses réparations prévus par l'article 606 du Code civil.
- de maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments électroniques d'équipement (digicode, ascenseur, visiophone, chaudière ...).
- d'ameubler, de garnir et d'équiper les locaux dédiés à la fourniture des services para-hôtelières, et d'en assurer l'entretien et le renouvellement chaque fois que cela sera nécessaire.
- d'assurer, chaque fois que cela sera devenu nécessaire, l'entretien des meubles, ustensiles et équipements garnissant les locaux d'habitation, pour son propre compte et à ses frais en cas de dégradation, de vol ou de disparition ou, pour le compte du BAILLEUR.
- De procéder à la réfection et à la peinture des équipements et aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire.

- D'entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment, de remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et de veiller à la sécurité d'usage et de circulation.
- De reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.
- En cas de départ du PRENEUR en cours ou en fin de bail, de laisser les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, y compris tous travaux de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le BAILLEUR, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués notamment lors de la prise de possession, ou de travaux d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devant devenir la propriété du BAILLEUR par voie d'accession en fin de bail, sans indemnité d'aucune sorte et sans préjudice de la faculté alternative qu'aura le BAILLEUR d'exiger la remise des locaux loués en leur état initial, à l'exception toutefois des travaux de finition et des travaux de peinture.
- De supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigée par les organismes distributeurs des eaux, de l'électricité, des fluides chauds et froids, ou des télécommunications.
- De prendre à sa charge et de réaliser la totalité des aménagements ou travaux requis en cas de modification de la réglementation relative à l'exploitation d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (E.H.P.A.D.) ou prescrits par l'autorité administrative.

De son côté, le BAILLEUR sera tenu d'assurer le renouvellement du mobilier garnissant les locaux loués en cas d'usure et d'obsolescence. A cet égard, le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR la désignation et le coût du ou des éléments mobiliers dont le remplacement s'avère nécessaire avec identification de celui-ci ou de ceux-ci, par référence à l'inventaire ci-après annexé.

Le BAILLEUR s'engage à pourvoir au remplacement requis dans les 30 jours qui suivent la réception de la demande de remplacement, adressée avec avis de réception postale. Il donne, à cet effet, mandat au PRENEUR d'assurer, en son nom et pour son compte, le renouvellement mobilier précité selon les normes et standards de la résidence et l'autorise expressément à prélever, le cas échéant, le coût correspondant de celui-ci sur la ou les prochaines échéances de loyers.

Le BAILLEUR autorise, en outre, le PRENEUR et le subroge formellement à cet effet en tant que besoin, à exercer tous les droits et obligations relatifs à la mise en jeu, contre le VENDEUR, de toutes les garanties de vente et de construction, telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu, également, l'assurance « dommages-ouvrages ». Dans ce cas, les indemnités seront versées au PRENEUR, à charge pour ce dernier de les affecter à la réalisation des travaux de remise en état de l'immeuble.

10.4. Plaques et enseignes

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment administratives. Cette installation sera réalisée au frais du PRENEUR et entretenue en parfait état à ses frais.

Article 11 – Sous-location et Cession

11.1. Sous-location

Par dérogation à l'article L. 145-31 du Code de commerce, le PRENEUR est autorisé de plein droit à sous-louer les locaux ci-avant désignés conformément à son activité d'hébergement para-hôtelier, consistant en la sous-location de locaux d'habitation moyennant la fourniture de diverses prestations.

Il est expressément convenu que le PRENEUR est dispensé d'appeler le BAILLEUR à concourir aux actes de sous-location et de renouvellement de sous-location. Le PRENEUR est également dispensé de faire connaître son intention de sous-louer au BAILLEUR.

Le PRENEUR s'assurera que les sous-locations seront consenties conformément à la destination des locaux, à l'exclusion de tout sous-locataire exerçant lui-même une activité de sous-location.

Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le BAILLEUR.

Le PRENEUR exerçant dans les locaux une activité de sous-location de locaux d'habitation meublés et la présente location présentant, dans la commune intention des parties, un caractère indivisible, le PRENEUR demeurera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail ainsi que du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR.

Il s'ensuit que les sous-locations seront consenties aux risques et périls du PRENEUR qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire, ce dernier ne pouvant se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, en particulier celui de se maintenir dans les lieux au-delà de la présence effective du PRENEUR.

11.2. Cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail, si ce n'est en totalité, qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, la cession isolée du Bail est interdite.

Le cessionnaire sera tenu à toutes les obligations et à tous les engagements souscrits par le PRENEUR dans le cadre des présentes, conformément aux dispositions du présent bail ou de tout acte ou document complémentaire quel qu'en soit la forme ou l'objet.

En cas de cession régulière, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail.

Toute cession doit avoir lieu moyennant un loyer égal à celui alors en cours qui doit être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

La cession devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé, auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception. Une grosse ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis au BAILLEUR dans le mois de la signature aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Aucune cession, aucun apport ne saurait être fait, s'il est dû des loyers et charges par le PRENEUR.

Article 12 – Assurances

Le PRENEUR assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra, en particulier, souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers,
- une police d'assurance garantissant les risques usuels et notamment les risques d'incendie, d'explosion, de vol, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, des matériels et équipements garnissant les locaux, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble, avec en outre, pour le BAILLEUR, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Ces polices devront, de surcroît, comporter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR s'engage à rembourser toutes surprimes qui résulterait de la mise en jeu de sa responsabilité et qui seraient réclamées au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement au BAILLEUR tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'indemnité allouée par la compagnie d'assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du PRENEUR qui devra impérativement l'affecter la remise en état des locaux.

Enfin, le PRENEUR s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR, notamment :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués,
- b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

Article 13 – Mandat exprès de facturation

Le BAILLEUR donne mandat exprès au PRENEUR d'établir, en son lieu et place, les factures de loyer avec mention de TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242nonies, 242nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que le BAILLEUR conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Les factures de loyer seront établies par le PRENEUR au nom et pour le compte du BAILLEUR et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier.

Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur, un double de chaque facture sera adressé au BAILLEUR, l'original étant conservé par le PRENEUR.

Le BAILLEUR souscrit l'engagement :

- de verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte,
- de réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue,
- de signaler au Mandataire toute modification dans les mentions comportant l'identification de son entreprise.

Le BAILLEUR dispose d'un délai de six mois à compter de la réception du double de la facture pour en contester la teneur ou le contenu.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

A défaut d'exécution, par une partie, d'une des charges et conditions du mandat, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'autre partie, après mise en demeure restée infructueuse pendant deux mois, indépendamment du sort du présent bail.

Article 14 – Clause résolutoire – Sanctions

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement de deux termes de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du bail et de deux mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure d'exécuter visant la présente clause et restée infructueuse dans ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura la faculté distincte, deux mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du PRENEUR.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en partie ou en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Article 15 – Transmission de l'immeuble

En cas de transmission des locaux par voie de vente, apport ou autre, le BAILLEUR s'engage à informer son cessionnaire de l'existence du présent bail et à prévenir le PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception de la signature de l'acte de vente, cette notification valant transmission, en tant que de besoin, de plein droit du bail au nouveau propriétaire, sans que cette transmission avec substitution de BAILLEUR emporte novation au présent bail, ce qui est d'ores et déjà accepté par le PRENEUR.

Il est toutefois institué un droit de préférence au profit du PRENEUR en cas de décision de vente de ses locaux par le BAILLEUR. Ce dernier devra alors notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au PRENEUR l'ensemble des conditions de la vente projetée (désignation des biens, prix, identité du candidat acquéreur, conditions suspensives ...etc) au moins trois (3) mois avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique. Le PRENEUR disposera alors d'un délai d'un (1) mois pour notifier son acceptation. En cas de silence, il sera réputé avoir refusé l'offre et le BAILLEUR pourra poursuivre l'opération envisagée avec le candidat initial. Il est précisé que ce seront les dates de réception des notifications (LR-AR) qui feront foi au regard des délais visés au présent article.

En cas de décision d'acquérir aux charges et conditions proposées, le BAILLEUR sera tenu de vendre ses locaux au PRENEUR qui sera tenu de les acquérir dans les meilleurs délais.

Article 16 – Mandat

Afin de faciliter la tenue des assemblées générales, le BAILLEUR (Mandant) donne mandat au PRENEUR (Mandataire) ou à toute autre personne indiquée par ce dernier de le représenter aux assemblées générales de copropriété pendant toute la durée du présent bail.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial aux représentant que le PRENEUR lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieux et places, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le mandant conservera néanmoins la faculté de donner au mandataire des instructions de vote concernant les différentes résolutions inscrites à l'ordre du jour, que ce dernier sera tenu de respecter.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat, étant précisé que celui-ci pourra être révoqué en cas de faute grave du mandataire, dans l'exécution de sa mission.

Article 17 – Information sur les risques naturels et technologiques (Art. L. 125-5 du Code de l'environnement)

Le PRENEUR reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux, objets du présent bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement. Un état sur lesdits risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

Article 18 – Tolérance – Nullité d'une clause

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de l'inaction du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Résidence La Chartreuse – EHPAD

PARAPHE(S) :
(Initiale(s))

Pour le cas où l'une des stipulations contenues dans la présente convention serait frappée de nullité, les autres stipulations n'en conserveront pas moins pleine et entière validité, les parties s'engageant, dans les plus brefs délais, à se rencontrer pour convenir de nouvelles stipulations remplaçant celles frappées de nullité, nouvelles stipulations devant, de plein accord entre les parties, correspondre aussi précisément que possible à celles devant être remplacées.

Article 19 – Frais – Enregistrement – Election de domicile

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Le présent bail pourra être enregistré au droit fixe, à la diligence et aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR fait élection de domicile comme indiqué en tête des présentes.

Le PRENEUR fait élection de domicile dans les locaux loués.

En 3 exemplaires

Fait à

Le

Le PRENEUR

Le BAILLEUR

La CAUTION

LISTE DU MOBILIER ET MATERIEL MEUBLANT LOUES

1- Quote part (/10.000èmes) du mobilier et matériel meublant les parties communes :

a) Mobilier et matériel parties communes rez de chaussée

- Mobilier pour accueils
Fauteuils
Bridges
Guéridons
- Mobilier de jardin
Tables extérieurs
Fauteuils extérieurs
Parasols
Bancs
- Mobilier pour salons
Fauteuils
Bridges
Tables basses et hautes
Meuble TV + TV
Décoration
Meuble de rangement
- Mobilier pour salle à manger
Bridges
Tables rondes, 140 x 80, 80 x 80
Buffet
Décorations
- Petit matériel de cuisine
Ensemble assiettes desserts etc
Ensemble verres à jus de fruits
Ensemble fourchettes, couteaux, cuillères, etc
Ensemble de vaisselle de services

b) Mobilier et matériel parties communes RDC, R+1

- Mobilier pour salon d'étage
Fauteuils
Bridges
Tables basses et tables hautes
Bout de canapé, guéridons

Meubles de rangement + tableaux
Console

- Petit matériel de cuisine
Ensemble assiettes desserts etc
Ensemble verres à jus de fruits
Ensemble fourchettes, couteaux, cuillères, etc
Ensemble de vaisselle de services

2 - Mobilier partie privative meublant chaque chambre de l'EHPAD :

- 1 lit électrique à hauteur variable
- 1 matelas
- Alèse + drap + housse + oreiller
- Dessus de lit + rideau + couvertures
- 1 placard aménagé ou une armoire
- 1 table de nuit
- 1 chiffonnier
- 1 bridge
- 1 Voltaire
- Appel malade + téléphone
- Mobilier et matériel salle de bain (équipement pour tout handicap, vasque, douche, miroir orienté, colonne de rangement)



S.A.S MEDICIS

RESIDENCE LA CHARTREUSE - COUTRAS

Résidence Médicalisée EHPAD (LMNP – BOUVARD)

Vous trouverez ci-joint le « KIT FISCAL » du Cabinet comptable SR CONSEIL

Si vous optez pour les services de notre cabinet, nous vous demandons de bien vouloir remplir la mission prévue à cet effet et correspondant à votre statut fiscal.

PRESENTATION DE NOTRE ENVOI

	ORDRE DE MISSION – Loueur en meublé non professionnel	Page 1 & 2
	MANDAT DE GESTION FISCALE	Page 3
	FICHE SIGNALÉTIQUE ADHÉRENT CGAS	Page 4 & 5
	CONVENTION TDFC	Page 6
	MANDAT TDFC	Page 7
	OPTIONS FISCALES BIC & TVA	Page 8
	RENONCIATION A LA PROPOSITION DE MISSIONS (comptables et fiscales)	Page 9
	CREATION DU DOSSIER	Page 10
	DOCUMENTS A NOUS RETOURNER	Page 11
		

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.

ORDRE DE MISSION – RESIDENCE LA CHARTREUSE
LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL - INDIVIDUEL

NATURE DES TRAVAUX

Création du dossier (à la date d'acquisition)

- Constitution du dossier permanent client
- Déclaration de début d'activité au SIE compétent
- Options fiscales (TVA – BIC)
- Etablissement de la demande de remboursement de TVA

**Suivi annuel
Comptable et Fiscal**

- Tenue de la comptabilité sur informatique.
- Edition du grand livre et de la balance comptable.
- Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2031 et suivants).
- Réclamation en matière de taxe professionnelle (le cas échéant)
- Dépôt des liasses fiscales au CGAS (si option CGAS)
- Compte rendu de gestion (si option CGAS)
- Etablissement de la déclaration annuelle de TVA

Honoraires SANS option CGAS

(précisez votre choix)

£

BASE H.T. 2010	* 220.00 €
Débours forfaitaires H.T.	15.00 €
TVA 19.6%	46.06 €
TOTAL T.T.C.	281.06 €

Honoraires AVEC option CGAS

(précisez votre choix)

£

BASE H.T. 2010	* 320.00 €
Débours forfaitaires H.T.	15.00 €
TVA 19.6%	65.66 €
TOTAL T.T.C.	400.66 €

La convention TDFC est obligatoire en cas d'adhésion au CGAS
 L'appel de cotisation du CGAS sera directement facturé par le CGAS
 (pour information 186.45 € soit 223 € TTC)

OPTION
(cochez la case)

AMORTISSEMENT DEDUCTIBLE

r

LOI BOUVARD – REDUCTION D'IMPOT

r

* Si vous êtes propriétaire de plusieurs biens immobiliers pour lesquels vous souhaitez nous confier la gestion fiscale, le forfait annuel sera majoré de 80.00 € HT par appartement supplémentaire

Clause de reconduction :

Le mandat de gestion fiscale est soumis à tacite reconduction chaque année.

Il pourra être dénoncé par chacune des parties au plus tard le 15 décembre par lettre recommandée avec avis de réception.

Tout contrôle fiscal approfondi fera l'objet d'une facture complémentaire.

A, le

Signature :

NOM			
Adresse			
Tél Personnel		Tél Professionnel	
(portable		7 Fax	
* E-mail			

ORDRE DE MISSION – RESIDENCE LA CHARTREUSE
LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL - INDIVIDUEL

NATURE DES TRAVAUX

Création du dossier (à la date d'acquisition)

- Constitution du dossier permanent client
- Déclaration de début d'activité au SIE compétent
- Options fiscales (TVA – BIC).
- Etablissement de la demande de remboursement de TVA.

**Suivi annuel
Comptable et Fiscal**

- Tenue de la comptabilité sur informatique.
- Edition du grand livre et de la balance comptable.
- Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2031 et suivants).
- Réclamation en matière de taxe professionnelle (le cas échéant)
- Dépôt des liasses fiscales au CGAS (si option CGAS)
- Compte rendu de gestion (si option CGAS)
- Etablissement de la déclaration annuelle de TVA

Honoraires SANS option CGAS

(précisez votre choix)

£

BASE H.T. 2010	* 220.00 €
Débours forfaitaires H.T.	15.00 €
TVA 19.6%	46.06 €
TOTAL T.T.C.	281.06 €

Honoraires AVEC option CGAS

(précisez votre choix)

£

BASE H.T. 2010	* 320.00 €
Débours forfaitaires H.T.	15.00 €
TVA 19.6%	65.66 €
TOTAL T.T.C.	400.66 €

La convention TDFC est obligatoire en cas d'adhésion au CGAS
 L'appel de cotisation du CGAS sera directement facturé par le CGAS
 (pour information 186.45 € soit 223 € TTC)

OPTION
(cochez la case)

AMORTISSEMENT DEDUCTIBLE

r

LOI BOUVARD – REDUCTION D'IMPOT

r

* Si vous êtes propriétaire de plusieurs biens immobiliers pour lesquels vous souhaitez nous confier la gestion fiscale, le forfait annuel sera majoré de 80.00 € HT par appartement supplémentaire

Clause de reconduction :

Le mandat de gestion fiscale est soumis à tacite reconduction chaque année.

Il pourra être dénoncé par chacune des parties au plus tard le 15 décembre par lettre recommandée avec avis de réception.

Tout contrôle fiscal approfondi fera l'objet d'une facture complémentaire.

A, le

Signature :

NOM		Prénom	
Adresse			
Tél Personnel		Tél Professionnel	
(portable		7 Fax	
* E-mail			

MANDAT DE GESTION ET DE REPRESENTATION FISCALE**Mandat de gestion fiscale**
(Résidents français)

Je soussigné(e) _____

Demeurant à _____

Acquéreur dans la résidence _____

Du/des appartement(s) n° _____

Déclare par la présente, constituer pour mandataire
le cabinet SR CONSEIL - Résidence Plein Ciel – BP 39 – 73704 BOURG ST MAURICE Cedex
N° SIRET 747 120 590 00092 – APE 741 C, 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 et d'effectuer les démarches contentieuses ou gracieuses y afférentes

Mandat de représentation fiscale
(non résidents exclusivement)

Je soussigné(e) _____

Demeurant à _____

Acquéreur dans la résidence _____

Du/des appartement(s) n° _____

Donne mandat au cabinet SR CONSEIL - Résidence Plein Ciel – BP 39 – 73704 BOURG ST MAURICE
dont le siège social est sis au 82 Rue de la Petite Eau – 73290 LA MOTTE SERVOLEX

-  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 SR CONSEIL

« Bon pour acceptation du mandat »

Réservé au Client

« Bon pour mandat »



FICHE SIGNALETIQUE ADHERENT

4

N° CABINET :

NOM DU CABINET :

Cadre réservé CGAS

N°

DATE : / /

ADHESION A TITRE INDIVIDUEL

à 5 MME

à 5 MLE

à 5 MR

NOM : _____

PRENOM : _____

SOCIETE

à 5 GROUPEMENT

à 5 INDIVISION

FORME JURIDIQUE : _____ RAISON SOCIALE : _____

NOMBRE D'ASSOCIES OU D'INDIVISAIRES :

ACTIVITE (RELEVANT DU REGIME DES BIC)

CODE NAF : _____ N° SIRET : _____

PROFESSION EXERCEE : _____

ADRESSE : _____

CODE POSTAL : _____ BUREAU DISTRIBUTEUR : _____

TELEPHONE : _____ ADRESSE E MAIL : _____

DATE DE CREATION DE L'ENTREPRISE : à _____

REGIME D'IMPOSITION : 5 Normal sur option (31) 5 Normal de droit (32)

5 Super Simplifié (21) 5 Simplifié sur option (22) 5 Simplifié de droit (23)

1^{er} EXERCICE DEFINITIF COUVERT PAR LE CGAS : _____ AU _____

EXERCICE PROVISoire (le cas échéant) : _____ : _____ AU _____

ADHESION AU CGAS :

1^{ère} ADHESION

2^{ème} ADHESION : DATE DE RADIATION PRECEDENTE : _____ è

TRANSFERT DE CENTRE : RETRAIT CGA PRECEDENT : _____ è

QUALITE DE L'ADHERENT : 5 Commerçant 5 Artisan 5 Agriculteur 5 Autres

5 Inscrit au Registre du Commerce

5 Inscrit au Répertoire des Métiers

La loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique

aux informations que nous détenons. Elle garantit aux personnes un droit d'information d'accès et de rectification sur les données les concernant.

BULLETIN D'ADHESION

Mme, Mlle, Mr ou la Société représentée par _____

Demande au Centre de Gestion Agréé de Savoie d'accepter son adhésion et certifie que :

5 J'adhère pour la 1^{ère} fois à un Centre de Gestion Agréé.

5 J'ai déjà appartenu à un autre Centre de Gestion Agréé

(préciser la date de démission _____)

Je m'engage à respecter les obligations fixées par l'article 7.3° du décret 75.911 du 6 octobre 1975, modifié par le décret 79.71 du 23 janvier 1979, ainsi que les dispositions statutaires du Centre de Gestion Agréé de Savoie et son règlement intérieur, particulièrement les dispositions rappelées ci-dessous.

L'adhésion au Centre de Gestion implique pour les membres adhérents imposés d'après leur bénéfice réel les obligations suivantes :

- 1° Produire à la personne ou à l'organisme chargé de tenir et présenter leurs documents comptables tous les éléments nécessaires à l'établissement d'une comptabilité sincère de leur exploitation ;
- 2° Faire viser leurs déclarations de résultats par l'Expert-comptable de leur choix qui tient, centralise ou surveille leur comptabilité lorsque les documents comptables ne sont pas tenus et présentés par le Centre.
- 3° Communiquer au Centre le bilan et le compte de résultat de leur exploitation ainsi que tous les documents prévus par les textes en vigueur et le règlement intérieur.
- 4° Pour les adhérents soumis au régime du bénéfice réel normal, communiquer au Centre une ou plusieurs situations comptables provisoires, dont l'une concerne obligatoirement les six premiers mois de l'exercice, à fournir avant l'expiration du neuvième mois suivant le début de chaque exercice.
- 5° Autoriser le Centre à communiquer à l'agent de l'Administration fiscale qui lui apporte son assistance technique les documents visés ci-dessus ainsi que le dossier de gestion.

En application de l'article 86 de la loi de finances pour 1979 et du décret 79.638 du 27 juillet 1979, je demande au Centre de Gestion Agréé de Savoie de me faire parvenir :

1 affichette et 1 timbre en caoutchouc

- Je m'engage à apposer cette affichette dans les locaux destinés à recevoir la clientèle ainsi que dans les emplacements ou véhicules aménagés en vue d'effectuer des ventes ou prestations de services ;
- Je m'engage à apposer le timbre caoutchouc ou reproduire le texte de celui-ci sur tous les documents remis ou adressés à la clientèle, aux fins de satisfaire aux obligations de publicité de la qualité d'adhérent du Centre de Gestion Agréé et de l'informer de l'acceptation des règlements par chèques.

En cas de manquements graves ou répétés aux engagements ou obligations sus-énoncés, l'adhérent sera exclus du centre dans les conditions énoncées dans les statuts.

Pour information, l'Expert-comptable auquel je fais appel est

Nom : _____

Adresse : _____

Fait à. _____ Le _____

Signature de l'adhérent,

L'adhésion ci-dessus sera reçue dans la mesure seulement, où la fiche signalétique au dos de la présente, aura été parfaitement servie.

CONVENTION

relative à une opération de transfert de données fiscales et comptables (TDFC)
 MINISTERE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE
 DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

Article 1er
Objet de la convention

Je soussigné(e), _____ (Nom du client)

Agissant, pour le compte de l'entreprise

identifiée ci-dessous en qualité de : LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL

Dénomination de l'entreprise : _____ (Nom du client)

Adresse de l'entreprise : RESIDENCE

N° SIRET : _____

déclare par la présente convention opter pour la procédure de transfert des données fiscales et comptables (TDFC), laquelle permet la transition par voie électronique des déclarations de résultats, de leurs annexes et de tout document les accompagnant.

Article 2
Caractéristique de la procédure

La procédure assure les fonctions suivantes :

- l'identification de l'émetteur et de l'auteur de l'acte ;
- l'intégrité des données ;
- la lisibilité et la fiabilité de la transmission ;
- la mémorisation de la date de transmission ;
- l'assurance de la réception ;
- la conservation des données transmises.

La description complète figure dans un cahier des charges, actualisé chaque année et consultable soit auprès de la direction générale des impôts, soit auprès des partenaires EDI.

Article 3
Transmission des données à la DGI via un mandataire

Pour satisfaire à ses obligations déclaratives, l'adhérent peut recourir aux services d'un mandataire, appelé partenaire EDI, lequel transmettra les données à la DGI pour son compte.

Dans ce cas, cet intermédiaire doit être désigné sur la présente convention, ou par souscription d'un avenant à celle-ci.

Le cas échéant, désignation du partenaire EDI : ECM Association
 153, rue de Courcelles 75817 PARIS
 Numéro partenaire EDI DGI 75017 51

Article 4
Caractéristique de la procédure

Les contribuables désirant transmettre directement leurs données à la DGI sont tenus d'obtenir la qualité de partenaire EDI et de procéder aux envois selon les modalités définies dans le cahier des charges en vigueur.

Pour ceux transmettant leurs données dans le langage normé EDIFACT, il est rappelé que les dispositions de l'article 3 de la convention type des partenaires EDI imposent l'utilisation d'outils ayant obtenu le label de qualité dans le cadre d'un contrôle technique. Les modalités d'attribution de ce label sont décrites dans les cahiers des charges.

Article 5
Cession de données à la Banque de France

Par son adhésion à la présente convention, l'adhérent autorise l'administration à transmettre à la Banque de France les données suivantes : qualité d'adhérent TDFC, dénomination, adresse, numéro SIRET.

Article 6
Exercice du droit d'accès et de rectification

Les droits d'accès et de rectification aux données acquises via TDFC s'exercent auprès du centre des impôts gestionnaire du dossier professionnel du contribuable.

Article 7
Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée d'une année et est renouvelable par tacite reconduction.

Un dépôt papier de la déclaration de résultat vaut résiliation.

Fait à _____, le _____

Signature

MANDAT TDFC

(*nom du client*) ci-après dénommée "le mandant",
déclare avoir opté pour les procédures de télétransmission de ses données fiscales, comptables et sociales suivantes :

- EDI-TDFC
- EDI-TVA

et donne par les présentes mandat au cabinet d'expertise comptable, ci-après dénommé « le mandataire »,

SR CONSEIL
BP 39 - 73704 BOURG ST MAURICE CEDEX
N° SIRET: 7471205900092

- pour la transmission par voie électronique, directement ou par l'intermédiaire d'un sous-traitant de son choix, des déclarations ou des données comptables, ainsi que de tous documents annexes les accompagnant et de toutes informations complémentaires demandées par les organismes ci-dessous désignés, selon les cahiers des charges établis par lesdits organismes.
- Le cas échéant, pour la régularisation des anomalies déclaratives détectées par le système et restituées par des accusés de réception, avis de traitement ou certificats de réception.
- et la transmission des informations permettant l'émission par les organismes ci-dessus désignés d'un titre de paiement.

1. Caractéristiques des téléprocédures

Les procédures assurent notamment les fonctions suivantes :

- l'identification de l'émetteur et de l'auteur de l'acte ;
- l'intégrité des données ;
- la lisibilité et la fiabilité de la transmission ;
- la mémorisation de la date de transmission ;
- l'assurance de la réception ;
- la conservation des données transmises.

Le mandataire déclare avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des cahiers des charges des téléprocédures disponibles :

- en matière fiscale auprès de la Direction générales des impôts,
- en matière comptable auprès de l'Association EDIFICAS.

Le mandataire désirant transmettre directement les données à la DGI déclare avoir la qualité de partenaire EDI ou s'engage à l'obtenir dans les meilleurs délais, afin de procéder aux envois selon les modalités définies dans le cahier des charges en vigueur. Transmettant les données dans le langage normé EDIFACT, il applique les dispositions de l'article 3 de la convention type des partenaires EDI imposant l'utilisation d'outils ayant obtenu une attestation de conformité aux cahiers des charges dans le cadre d'un contrôle technique.

2. Exercice du droit d'accès et de rectification

Les droits d'accès et de rectification des données acquises via les procédures ci-dessus peuvent être exercés dans les conditions habituelles auprès de l'administration ou de l'organisme gestionnaire du dossier professionnel du contribuable.

3. Obligations du mandataire

- Au titre du présent mandat, le mandataire doit suivant les téléprocédures : établir les documents indiqués ci-dessus ;
- respecter les dates limites de déclaration et de transmission des informations de télépaiement ;
- communiquer dans les plus brefs délais au mandant les montants et les références des

"certificats" valant "accusé de réception des opérations de télétransmission des déclarations" et / ou de "prise en compte des informations nécessaires à l'initialisation d'un paiement" ;

- au cas où la télétransmission serait impossible, pour quelque raison que ce soit, utiliser la procédure papier dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- et généralement accomplir les formalités nécessaires pour la mise en œuvre des téléprocédures comme par exemple, la déclaration à la CNIL.

4. Obligations du mandant

Le mandant adressera au mandataire, dans le délai de 30 jours, le calendrier des opérations de télétransmission et toutes les informations et documents que ce dernier pourra estimer nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

La responsabilité de la provision préalable sur le ou les comptes bancaires ou postaux référencés dans les téléprocédures, incombe au seul mandant qui, le cas échéant, aura à supporter directement les frais d'impayé et les majorations de retard.

Le mandant accepte que les données télétransmises par le mandataire dans le cadre du présent mandat puissent faire l'objet d'une agrégation globale et non nominative à des fins de documentation économique générale.

5. Durée du mandat

Le présent contrat est conclu pour les opérations de télétransmission des déclarations et des états comptables établis à compter de Janvier 2007, il prendra fin à l'initiative de l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis d'un trimestre.

Un dépôt papier de la déclaration de résultat à la direction des Impôts valant résiliation de l'adhésion à EDI-TDFC ne met pas fin au contrat pour les autres téléprocédures auxquelles participe le mandataire.

6. Reddition de compte

La remise par le mandataire au mandant des montants et des références des "certificats" valant "accusés de réception des opérations de télétransmission des déclarations" et / ou "prise en compte des informations nécessaires à l'initialisation d'un paiement", vaut reddition de compte.

Pour ce qui est du mandant, le signataire des présentes atteste :

- être dûment habilité à l'engager ;
- que la convention ne contient aucune disposition contraire aux lois ou règlements qui lui sont applicables.

Le présent mandat est soumis à la loi française. Compétence est donnée aux tribunaux dans le ressort desquels est établi le mandataire.

Fait à BOURG ST MAURICE, le

Signature du mandant
Mention "Bon pour mandat"

Signature du mandataire
Mention "Bon pour mandat"



OPTIONS FISCALES BIC & TVAIDENTIFICATION

ADRESSE PERSONNELLE

I Nom

I Prénoms

I Indivision

I Adresse

I Pays de résidence principale

ADRESSE RESIDENCE

I Nom de la résidence

I Adresse de la résidence

I Appartement(s) numéro

I Lot(s)

I Pays de résidence principale

CARACTERISTIQUES

I Option au régime simplifié en matière de BIC

J'opte pour le régime simplifié en matière de BIC

I 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 :

Signature(s) :

**ATTESTATION DE RENONCEMENT AU
MANDAT DE GESTION FISCALE DU CABINET SR CONSEIL (Kit Fiscal)**

Dans le cadre de la commercialisation de la **Résidence « La Chartreuse » à Coutras**, il a été présenté un cabinet comptable, le cabinet SR Conseil, proposant un mandat de gestion fiscale (Kit Fiscal), annexé à la présente attestation.

En effet, les acquéreurs de cette résidence ont le choix de soumettre leur acquisition au régime fiscal de Loueur Meublé Professionnel (LMP) ou au régime fiscal de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP).

Ces régimes entraînent l'accomplissement de nombreuses obligations tant fiscales que comptables, et notamment, la déclaration de début d'activité au SIE compétent, l'option pour le régime du réel simplifié en matière de TVA et de BIC, la tenue d'une comptabilité, la demande de remboursement de TVA grevant l'acquisition du bien immobilier et du mobilier.

Je, soussigné(e),
domicilié au.....

.....,
réservataire du lot n° sur la résidence « La Chartreuse » à Coutras, **déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à mon investissement réalisé dans le cadre LMNP ou LMP et/ou Censi Bouvard et souhaite faire mon affaire personnelle de ces obligations.**

Je déclare m'occuper personnellement de réclamer à l'ensemble des intervenants professionnels notamment, le promoteur, le gestionnaire, le ou les commercialisateurs(s), le notaire du programme (...) toutes les pièces utiles aux fins de bénéficier du régime choisi.

J'atteste par la présente :

- Avoir refusé de conclure le mandat de gestion fiscale (kit fiscal) avec le cabinet proposé dans le cadre de la commercialisation de cette résidence ;
- Avoir été informé par l'ensemble des intervenants professionnels de l'importance de recourir aux services d'un professionnel dans le cadre de mon acquisition et de sa gestion ;
- Avoir été informé des obligations comptables et fiscales liées à cet investissement ;
- Dégager de toute responsabilité l'ensemble des intervenants professionnels notamment, le promoteur, le gestionnaire, le ou les commercialisateur(s), le notaire du programme, le cabinet SR Conseil, s'agissant des difficultés de toute nature résultant de la gestion comptable et fiscale de mon investissement ;
- M'engager à communiquer au notaire du programme, par l'intermédiaire du commercialisateur ou par mes propres moyens :
 - soit une copie du contrat conclu avec mon cabinet comptable ou d'expertise comptable ;
 - soit un courrier de ce cabinet attestant et listant les missions que je lui ai confiées.

Fait pour valoir ce que de droit,

Fait en 2 exemplaires,

A

Le

Signature(s)

DOCUMENTS A NOUS RETOURNER*Pour les acquéreurs (LMNP)*

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

-  Proposition de mission (*à compléter et à signer*)
-  Mandat fiscal (*à compléter et à signer*)
-  Option fiscale BIC & TVA
-  Adhésion au CGAS (*compléter et signer les 2 pages, si option choisie*)
-  Souscription au dispositif TDFC – *OBLIGATOIRE EN CAS D'ADHESION CGAS*
-  Mandat pour TDFC - *OBLIGATOIRE EN CAS D'ADHESION CGAS*
-  Extrait de l'acte d'achat ou attestation notariale d'acquisition
-  Bail commercial
-  Facture du mobilier (*le cas échéant*)
-  Tableau(x) des prêts en cours
-  Relevé d'Identité Bancaire au nom de l'acquéreur

Pour tous renseignements complémentaires

Merci de contacter : Mme Valérie BOCH / Mme Béatrice ARPIN

(: 04.79.04.15.00

 7 : 04.34.09.05.50

 * : cofic@srconseil.fr