DOSSIER DE RESERVATION

Résidence La Suisse

Documents à joindre :

- ☐ Contrat de réservation : X 2
- ☐ Bail commercial avec les notices d'information (générale + particulière) : X 3
- ☐ Bon de commande du mobilier : X 3
- ☐ Descriptif : X 2
- ☐ Etat des risques : X 2
- ☐ Plan du lot : X 2
- ☐ Plan des parkings : X 2
- ☐ Plan de masse : X 2

- ☐ Annexe fiscale ou un courrier du client indiquant qu'il ne désire pas mandater le cabinet comptable proposé.
- ☐ Chèque de réservation : 5% du prix du vente à l'ordre de Maître EYROLLES - (non barré et sans annotations). S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it
- ☐ Dossier de demande de prêt (facultatif)+ pièces (facultatif)
- ☐ Copie de la carte d'identité des acquéreurs

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

Pensez à valider votre option :

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

Nom client :..... N°lot :.....

Nom conseiller :.....

Société .....

Le

Signature :

CONTRAT DE RESERVATION
VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
SECTEUR PROTEGE

I – CONDITIONS GENERALES

I. 1. RESERVANT`

La société ci-après plus amplement dénommée dans le paragraphe « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes, représentée par la personne ci-après visée, domicilié pour les besoins des présentes au siège de la société qu'il représente, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de représentant l'égal de ladite société.

Agissant aux présentes en se réservant la faculté de se substituer toutes Sociétés Civiles de Construction Vente.

I. 2. RESERVATAIRE(S)

La ou les personnes physiques ou morales visées dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

I. 3. EXPOSE

Il est précisé par le RESERVANT au RESERVATAIRE que les accords objets des présentes se situent dans la phase exploratoire préalable au lancement de l'opération.

A cette fin, il a informé la clientèle de son projet et lui a fait connaître qu'il est prêt à s'engager à réserver à toute personne intéressée, la faculté de se porter acquéreur des fractions de son choix, si toutefois, le RESERVANT ne renonce pas à son projet d'édification et de mis en vente pour quelques raisons que ce soient.

Si le RESERVANT renonçait pour quelques raisons que ce soient à la réalisation de l'opération il notifierait cette décision sans avoir besoin de la motiver au RESERVATAIRE et le dépôt de garantie ci-dessous visé lui serait intégralement restitué ; les deux parties seraient alors ipso facto déliées de tout engagement sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité.

I. 4. RESERVATION

Le réservataire, ayant pris connaissance de la consistance du programme résultant du plan de masse, du plan des locaux ci-après désignés, de la notice descriptive sommaire, ainsi que du montant du prix, s'est déclaré intéressé pour l'acquisition des locaux désignés aux présentes et a demandé au réservant de lui réserver ce BIEN.

Le réservant confère par les présentes au réservataire la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre personne, les biens immobiliers (et éventuellement mobiliers) ci-après désignés devant être édifiés ainsi qu'il a été dit aux présentes.

Le réservataire déclare par les présentes accepter la faculté qui lui est conférée par la Société, de se porter acquéreur par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés et décrits, moyennant les conditions de prix ci-après fixées.

Le réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261.28 à R 261.31 du C.C.H. qui sont littéralement reproduits ci-après.

I. 5. OBJET DU CONTRAT – PROJET DE CONSTRUCTION

L'objet du contrat figure dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

Suivant l'autorisation d'urbanisme obtenue ou en cours d'instruction par les services compétents de la commune ci-après visée, ainsi qu'il sera dit ci-après le RESERVANT projette d'édifier un ensemble immobilier désigné ci-après dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

Il est précisé ici que le RESERVANT se réserve le droit de déposer une ou plusieures demandes d'autorisation d'urbanisme Modificatives éventuelles, ayant trait à l'ensemble immobilier ci-dessous décrit, ce que le RESERVATAIRE s'engage à accepter d'ores et déjà à la signature des présentes, à condition que la surface privative du lot qu'il réserve ce jour ne soit pas modifiée par le ou les autorisation d'urbanismes Modificatives.

I. 6. DESCRIPTION GENERALE.

D'une manière générale, la disposition, la nature, la qualité des matériaux que le RESERVANT se propose d'employer pour les locaux objets du présent contrat, sont établies par une note technique sommaire et un plan ci-joint, sous réserve des aménagements qui seraient rendus nécessaires pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Les plans et documents comportant les indications relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques du projet, ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, seront déposés aux rangs des minutes de l'Office Notarial de Maître EYROLLES 52 Bd du Roi René – 13100 AIX EN PROVENCE.

I. 7. DELAI D'EXECUTION

Le réservant s'engage à exécuter les travaux de telle sorte que l'Achèvement des Travaux s'inscrive dans le délai prévu visé dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

L'achèvement s'entend au sens de l'article R261-1 CCH dès lors que sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement permettant une utilisation des biens réservés conforme à leur destination.

Le délai prévisionnel des travaux est donné sous réserve de cas de force majeure ou des causes usuelles de suspension de délai, tels que les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou spéciale à l'une des entreprises travaillant sur le chantier), le redressement ou la liquidation judiciaire de l'une des entreprises effectuant des travaux, les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquences la suspension ou l'arrêt des travaux, la dépollution du sol et du sous-sol les troubles résultant de mouvements séditieux ou accidents de chantier.

L'achèvement de l'ensemble des locaux composant le programme pouvant ne pas être simultané, le réservataire devra supporter les mouvements susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement de l'immeuble.

I. 8. CONDITIONS SUSPENSIVES

Il est expressément convenu entre les parties qu'au titre des obligations du RESERVATAIRE le présent contrat n'est soumis qu'aux conditions suspensives : de l'obtention du prêt du réservataire (si cette condition a été stipulée ci-dessus), le cas échéant de l'acquisition par le RESERVANT (ou société substituée) du bien immobilier formant l'assiette du programme, le cas échéant de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme sollicitée et de l'absence de recours et de retrait administratif sur celle-ci, le tout dans les délais qui seront déterminés aux présentes.

Passée cette date et si les conditions suspensives ne sont pas réalisées le présent contrat sera automatiquement annulé, sans indemnités de part ni d'autre, et le dépôt de garantie intégralement restitué au réservataire dans le délai d'un mois.

I. 9. FORME DE LA VENTE

Le RESERVANT vendra les fractions de l'immeuble dont il envisage la construction sous la forme de vente en état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de la loi 67.3 du 3 Janvier 1967 et des textes subséquents (Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation). La date prévisionnelle d'achèvement, sous réserve de cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, est fixée dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

I. 10. ASSURANCES CONSTRUCTION - GARANTIE ACHEVEMENT

ASSURANCE CONSTRUCTIONS
Conformément à la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, le RESERVANT souscrira auprès de toute compagnie habilitée une assurance "DOMMAGES-OUVRAGES" concernant l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les biens objets des présentes, ainsi qu'une assurance "Constructeur Non Réalisateur".

GARANTIE D'ACHEVEMEMENT
La garantie prévue par l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation (issu du décret n° 78.622 du 31 Mai 1978), sera conférée soit sous la forme d'une garantie d'achèvement conformément aux dispositions de l'article R.261-18 soit sous la forme de l'article R 261-21 dudit code. Les justifications seront déposées aux rangs des minutes du Notaire au frais du RESERVANT.

I. 11. REALISATION DE LA VENTE

1 - Délai dans lequel l'offre d'achat devra être faite et communication
Le réservant invitera le réservataire à conclure, au moment choisi par la Société ou le Notaire, la vente dans le délai indiqué dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes. Cette invitation sera faite sous la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception et comprendra les éléments suivants :

- Indication du prix de vente,
- Copie du projet d'acte de vente et du Règlement de Copropriété,
- Indication, le cas échéant, des modifications de surface et d'équipement par rapport au descriptif et pièces susvisées.

2 - Délai de réalisation de la vente
Par le même courrier, le réservant ou son Notaire invitera le réservataire à acquérir les biens et droits immobiliers ci-dessus réservés, dans le délai d'un mois à compter de l'émission de ladite lettre. En raison d'un empêchement majeur dont il devra justifier, le réservataire pourra solliciter du RESERVANT un report de date à laquelle il devra ratifier son acquisition.
Si la Société lui accorde ce report, le prix de vente des locaux se trouvera majoré d'une actualisation de 1% par mois, tout mois commencé étant dû.

3 – Conditions de la vente en cas de réalisation.
La vente sera réalisée avant achèvement des constructions, en conséquence, elle sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :
La vente aura lieu avec garantie des dimensions utiles des locaux à cinq pour cent près.
Les locaux seront transférés libres de tous droits réels
Les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et devis descriptifs de la construction, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter aux constructions, pour des raisons d'ordre technique ou administratif
Le RESERVANT s'engage à terminer les travaux et, pour réaliser ce projet, conservera la qualité de maître d'ouvrage. A cet effet, il aura pouvoir irrévocable, avant ou après la vente, de

faire exécuter tous marchés de travaux, passer tous contrats de cour commune, de constitution de servitudes, d'héberges, effectuer toutes cessions de terrain nécessaires pour l'alignement, établir toute convention de voisinage, toutes acquisitions de mitoyenneté, droits de vue, sans que cette énumération soit limitative. Tous ces actes seront faits par le RESERVANT à ses frais, risques et périls et n'entraîneront pas modification du prix de base susvisé.
Le RESERVANT sera tenu à l'égard du RESERVATAIRE en cas de réalisation, de la garantie des défauts des biens et droits immobiliers vendus, dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648-2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1793-3 et 2270 du Code Civil. Il ne sera tenu que des garanties dues par le vendeur d'immeuble à construire à l'exclusion de toutes autres et notamment il ne sera tenu à aucune autre obligation de garantie des vices au sens des articles 1641 et 1649 du Code Civil, si ce n'est que dans les limites et conditions fixées ci-dessus.
Le RESERVATAIRE aura la jouissance des locaux à lui vendus à l'achèvement desdits biens et droits immobiliers et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de la vente. La date prévisionnelle fixée en première partie des présentes, est stipulée sous réserve de cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.
S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.
Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le vendeur à l'acquéreur par une lettre du maître d'œuvre.
L'acquéreur acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété qui sera établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférentes à l'immeuble. Il supportera les taxes et droits de toutes natures exigibles pour le raccordement et branchement de l'immeuble aux différents réseaux publics ou étant donnés en concession.

I. 12. PENALITES DE RETARD

Le réservant précise que le prix de vente ci-dessus sera majoré de 1 % (UN POUR CENT) par mois de retard (tout mois commencé étant dû), dans les cas suivants :
- Si le délai de réalisation de la vente n'était pas respecté du fait du RESERVATAIRE.
- Si chaque fraction du prix n'était pas payée à l'échéance indiquée à la rubrique paiement du prix.

I. 13. CONSTITUTION D'UN DEPOT DE GARANTIE

Le cas échéant et selon ce qui sera indiqué dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERS » en fin des présentes, à la garantie de la présente réservation, et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit du réservataire, celui-ci s'oblige à constituer aussitôt que les présentes auront été signées et qu'il aura en sa possession l'exemplaire lui revenant, le dépôt de la somme ci-dessus indiquée sous le titre de DEPOT DE GARANTIE, à un compte ouvert à son nom dans les livres du notaire chargé de l'opération mentionné ci-avant ou dans les comptes d'un organisme financier, cette somme versée n'étant pas productive d'intérêts.

Il demeure bien entendu que le détenteur n'encourra aucune responsabilité du fait de la mission séquestre amiable qui lui est ainsi confiée et qu'il pourra toujours s'opposer à toute demande de retrait qui ne lui apparaîtrait pas conforme au présent contrat ou aux lois en vigueur.

Si le réservataire use de son droit de rétractation dans le délai de 7 jours prévu aux présentes, le dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

I. 14. SORT DU DEPOT DE GARANTIE EN CAS DE NON EXERCICE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

1. En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt de garantie

sera viré par le dépositaire directement au compte de la Société et pour servir au paiement du prix, sur ordre du Notaire désigné, chargé de recevoir l'acte de vente.

2. Au cas où le réservant n'offrirait pas la vente dans les délais fixés aux présentes, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le dépositaire au réservataire, sur la demande de celui-ci.

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

4. Au cas où la vente serait offerte, et où le réservataire renoncerait à acquérir, pour l'une des raisons énoncées au B-C-D-E de l'article R 261.31 ci-dessous reproduit du C.C.H., ouvrant droit au remboursement du dépôt, le réservataire devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée au réservant et au dépositaire, au plus tard dans un délai d'un mois à compter de l'offre de vente.
   Le réservant devra, dans le délai de quinze jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au réservataire et au dépositaire, s'il accepte ou non cette demande et s'il reconnaît ou conteste le droit du réservataire au remboursement.

   Si le réservant reconnaît le droit du réservataire, ou à défaut de contestation, la dépositaire devra rembourser au réservataire le dépôt de garantie, au plus tard dans le délai de trois mois de la demande du réservataire. En cas de contestation du réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après la décision de justice.

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

I. 15. PRET

Si le réservataire déclare avoir l'intention de solliciter un prêt, conformément aux indications portées en tête des présentes, et si, conformément à la loi ce prêt n'était pas obtenu pour un fait ne dépendant pas de la volonté du réservataire, dans un délai de QUARANTE CINQ JOURS à compter des présentes, les parties conviennent que la présente réservation est de ce fait annulée.
Le dépôt de garantie est alors débloqué en faveur du réservataire si les conditions suivantes ont toutes été strictement remplies :

1. Le réservataire prend dans les meilleurs délais contact avec son organisme prêteur et dépose un dossier complet de demande de prêt. Il fera parvenir au réservant, une attestation de dépôt de demande de prêt.

2. Le réservataire répond immédiatement à toute demande de renseignements de la part de l'organisme et fournit tous les documents supplémentaires qui lui sont réclamés.

3. Il autorise l'organisme prêteur à tenir la Société parfaitement au courant de son dossier de prêt.

Si ces conditions n'ont pas été respectées par le réservataire, et/ou si l'offre de prêt émise par l'organisme prêteur, bien que conforme à la demande de prêt qui aura été faite par le réservataire, n'était pas acceptée par ce dernier, le dépôt de garantie sera débloqué automatiquement en faveur du RESERVANT à titre d'indemnité transactionnelle et forfaitaire.

I. 16. PRIX

Le prix stipulé dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes est FERME et DEFINITIF a été calculé en tenant compte du taux de TVA de 19,6 % actuellement

applicable. Toutefois, il est bien précisé que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, une augmentation ou une diminution de taux intervenait, le supplément ou la diminution de cette taxe serait applicable au prix TTC convenu.

Le prix ci-dessus convenu sera payé comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un CHEQUE DE BANQUE ou d'un virement SWIFT.

I. 17. PAIEMENT DU PRIX

Le prix ci-dessus sera payable de la façon suivante, observation étant ici faite que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises

- **70 %** (SOIXANTE DIX POUR CENT) *à la mise hors d'eau du Bâtiment.*
- **20 %** (VINGT POUR CENT) *à la fin de la pose des cloisons du bien acquis.*
- **5 %** (CINQ POUR CENT) *à l'achèvement du Bâtiment*
- **5 %** (CINQ POUR CENT) *à la mise à disposition des locaux à l'acquéreur*

Ces fractions étant cumulables suivant l'avancement des travaux attesté par l'Architecte de l'opération.

I. 18. MODALITES DE PAIEMENT

Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte de vente, à concurrence de la fraction correspondant aux événements techniques ci-dessus prévus et intervenus avant la conclusion de la vente.

Pour le surplus, il sera payable par fractions, en fonction de l'échelonnement des travaux, tel qu'il est prévu ci-dessus.

IL EST PRECISE ICI QUE LE PRIX NE COMPREND PAS :

- Les frais d'actes notariés de vente, en particulier les émoluments du Notaire (acte de vente, acte de prêts, émoluments de nantissement ou autres), les frais de publicité foncière, les honoraires du conservateur des hypothèques, la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété (et de géomètre) qui seront remboursés par le RESERVATAIRE au RESERVANT au jour de la signature de l'acte authentique de vente. Le RESERVANT accepte d'avancer les frais et émoluments de procuration et de constitution d'usage pour le compte du RESERVATAIRE, lesquels frais et émoluments lui seront remboursés directement par le notaire par imputation d'une partie des frais visés ci-dessus et inclus dans l'investissement total du réservataire.
- Les frais d'acte concernant les emprunts auxquels le réservataire pourrait avoir recours.

I. 19. ELECTION DE DOMICILE / LITIGES

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en l'étude du Notaire.

De convention expresse entre les parties, l'acte de vente des parties d'immeuble, objet des présentes, sera dressé et reçu par ledit Notaire. En cas de litige sur l'interprétation des présentes, les Tribunaux d'AIX EN PROVENCE seront seuls compétents.

I. 20. DISPENSE D'ENREGISTREMENT

Le présent acte s'analysant comme une convention "sui généris" et synallagmatique contenant à la charge du RESERVANT l'engagement non pas de vendre l'immeuble mais celui de le réserver à un acheteur, ne peut s'identifier à une promesse unilatérale de vente et n'est donc pas soumise à la formalité de l'enregistrement obligatoire. En conséquence l'enregistrement du présent contrat de réservation n'aura lieu que sur la réquisition expresse du réservataire et à

ses frais.

I. 21 REMISE DE PIECES

Le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et ses pièces jointes visées dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présents.

I. 22 FRAIS.

Le RESERVATAIRE paiera les frais des présentes, de l'acte authentique et de ses suites y compris celui de toutes demandes de pièces d'état-civil cadastrale d'urbanisme, hypothécaire, et de toutes notifications exigées par la loi.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé que les frais indiqués en seconde partie des présentes, le sont à titre prévisionnel, en fonction soit du taux d'enregistrement, soit de la T.V.A., des pourcentages pour le calcul des émoluments, des frais fixes, du régime de faveur pouvant être accordé au prêt et en fonction des garanties imposées par le prêteur, en vigueur à ce jour. En conséquence l'ACQUEREUR devra supporter toutes augmentations de frais entraînées par une modification desdits taux et pourcentages. Il déclare avoir été en outre informé que ceux-ci ont été précisés sauf à parfaire ou à diminuer en fonction du dossier définitif du RESERVATAIRE ;

I. 23. NEGOCIATION

Selon ce qui est indiqué le cas échéant dans la partie intitulée « DISPOSITIONS PARTICULIERES » le RESERVATAIRE reconnaît que la présente opération a été régularisé par l'intermédiaire de la société visée dans ladite partie à laquelle il reste seul redevable des honoraires résultant du mandat de vente régularisé antérieurement aux présentes.

Le RESERVATAIRE s'oblige à régler le montant de cette commission dés le jour de la régularisation de l'acte de vente pouvant découler des présentes par acte authentique et donne à ce titre ordre irrévocable au notaire chargé de cette opération de régler le coût de cette commission.

A défaut d'indication d'une rémunération d'un intermédiaire dans les « DISPOSITIONS PARTICULIERES » tout intermédiaire éventuel sera rémunéré directement par le VENDEUR, à ses frais exclusifs.

I. 24. COMMUNICATIONS LEGALES

Reproduction des articles R.261.28 à R.261.31 du décret n° 78.622 du 31 Mai 1978.
Pour satisfaire aux obligations réglementaires, il est rappelé que les articles R.261.28 à R.261. sont les suivants :

ARTICLE R.261-28 :
Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente, si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

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

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

ARTICLE R.261-31 :
Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :
a/Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans un délai prévu au contrat préliminaire.
b/Si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.
c/Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur à 10 % aux prévisions dudit contrat.
d/Si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire n'est pas réalisé.
e/Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.

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

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

I. 25. FACULTES DE RETRACTATION

1°) Conformément à l'article L 271-1 et L 271-5 du code de la construction et de l'habitation, le RESERVATAIRE aura la faculté de se rétracter et de renoncer au bénéficie du présent contrat dans les conditions prévues audit article ci-après littéralement retranscrit :

***"Article L.271-1** : Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeuble à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."*
"Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes."
"Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévus pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.
Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse."

***"Article L.271-2** : Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L 271-1 , nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location accession à la propriété immobilière.. SI les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue."*
"Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. SI l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation."

"Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours."
"Est puni de 200.000 francs (30.500 euros) *d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."*

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propres contre décharge. Dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou du lendemain de la remise en mains propres, le RESERVATAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.
A cet égard, le RESERVANT constitue pour son mandataire l'intermédiaire ci-après visé, aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.
Il est ici précisé à le RESERVATAIRE que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.
Par ailleurs, et en cas de pluralité de RESERVATAIRE, la rétractation d'un seul entraînera caducité des présentes.

2°) Les présentes conventions sont, le cas échéant, soumises aux dispositions de la loi du 22 Décembre 1977 relative au démarchage à domicile (modifiée par la loi N° 89-421 du 23 Juin 1989). En conséquence les parties font aux présentes le ***Rappel des dispositions des articles L.121-21, L.121-23 à L.121-27 du Code de la Consommation.***

Art. L.121-21 "Est soumis aux dispositions de la présente loi, quiconque pratique ou fait pratiquer le démarchage, au domicile d'une personne physique, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, afin de lui proposer l'achat, la vente, la location vente ou la location avec option d'achat de biens, ou la fourniture de services.

Est également soumis, aux dispositions de la présente loi, le démarchage dans les lieux non destinés à la commercialisation du bien ou du service proposé et notamment l'organisation par un commerçant ou à son profit de réunions ou d'excursions afin de réaliser les opérations définies à l'alinéa précédent.

Art. L.121-23 "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° Nom 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 marchandises ou objets offerts ou des services proposés.
5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et les délais de livraison des marchandises ou objets, ou d'exécution de la prestation de services,
6° Coût des travaux global à payer, 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.

Art. L.121-24 : "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 pris en conseil d'état 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.

Art. L.121-27 "A la suite d'un démarchage par téléphone ou par tous moyens techniques assimilables, le professionnel doit adresser au consommateur une confirmation de l'offre qu'il a faite. Le consommateur n'est engagé que par sa signature. Il bénéficie alors des dispositions

prévues aux articles L.121-16 et L.121-19.

Art. L.121-25 "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 demande d'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.

Art. L.121-26 "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 quelque prestation de service de quelque nature que ce soit.
En conséquence le présent acte ouvre droit pour le L'ACQUEREUR à l'exercice de la faculté de rétractation prévu par les articles 1, 2, 2bis et 3 de ladite loi, retranscrit aux présentes.

Le bordereau d'annulation visé dans le texte de l'article L.121-24 dudit code, figure aux termes des présentes ce que les parties reconnaissent expressément.

I. 26 AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu.

II. – DISPOSITIONS PARTICULIERES

II. 1 – RESERVANT

La société dont les caractéristiques suivent :

Dénomination **« 13 LEVANT FV »**,	Forme Société civile de construction vente
Capital : 6.300.000,00 euros	Siège social 452/456 avenue du Prado 13008 - MARSEILLE
Greffe d'immatriculation : MARSEILLE	N° d'immatriculation : 487.756.876.
Représentée par Monsieur Ory COHEN	Qualité : Mandataire

II. 3 - RESERVATAIRE

MONSIEUR (1)	MADAME (1)
NOM……....	**NOM DE JEUNE FILLE**……....
PRENOMS……....	**PRENOMS**……....
LIEU DE NAISSANCE……....	**LIEU DE NAISSANCE**……....
DATE DE NAISSANCE……..	**DATE DE NAISSANCE**……..
PROFESSION ……..	**PROFESSION** ……..

DOMICILE……

TELEPHONE……

MOBILE……....

MAIL……

DATE DU MARIAGE …….. **LIEU DE MARIAGE** ……..

REGIME MATRIMONIAL ……

OU TOUTE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE QU'IL LUI(LEUR) PLAIRA DE SE SUBSTITUER.

(1) JOINDRE COPIE DES CARTES D'IDENTITE ET DU LIVRET DE FAMILLE

II. 3. OBJET DU CONTRAT

Le (les) Lot(s) de copropriété ci-après dans un ensemble immobilier devant faire l'objet d'une rénovation lourde dans un immeuble élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, ci-après désignée.

COMMUNE : FERNEY VOLTAIRE (Ain)	CADASTRE : *section AK 170 et 171 pou 5.339 Mètres carrés*
PLAN DE VENTE n°	ETAGE.....
TYPE.....	SUPERFICIE HABITABLE.....
PARKING (S) n°.....	

Une quote-part de la propriété des parties communes de l'immeuble, déterminée ainsi qu'il est dit à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, sera attachée à l'appartement et à ses annexes ci-dessus désignés.

II. 4. DEPOT DE GARANTIE ( ) <u>OUI</u> ( ) <u>NON</u> (2)

Le réservataire dépose la somme de :

.....Euros **(3)**

soit un maximum de 5 % du prix. Cette somme devant être transférée sur un compte spécialement ouvert à cet effet.

Chèque n°	en date du .....
Tiré sur	

II. 5. REALISATION

Délai maximum de l'offre de vente :.....	Dans les deux mois des présentes
Achèvement des Travaux :.....	Avril 2011

II. 6 PIECES JOINTES

SONT JOINTS :

- CONDITIONS GENERALES,
- ETAT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS.
- PLAN DE L'APPARTEMENT,
- NOTICE SOMMAIRE DESCRIPTIVE.

(2) METTRE UNE CROIX DANS LA BONNE REPONSE.
(3) SI OUI - CHEQUE A L'ORDRE DE LA SCP EYROLLES & ASSOCIES, NOTAIRES A AIX EN PROVENCE, 52, BOULEVARD DU ROI RENE

II. 7 PIECES A JOINDRE.

A JOINDRE :

- COPIE DES CARTES D'IDENTITE ET LIVRET DE FAMILLE,
- LE CAS ECHEANT CHEQUE DE DEPOT DE GARANTIE.

II. 8. PRIX

LA RESERVATION EST CONSENTIE MOYENNANT
LE PRIX T.V.A INCLUSE (HORS FRAIS) (4)**…….€.**

Le prix stipulé FERME et DEFINITIF a été calculé en tenant compte du taux de TVA de 19,6 % actuellement applicable. Toutefois, il est bien précisé que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, une augmentation ou une diminution de taux intervenait, le supplément ou la diminution de cette taxe serait applicable au prix TTC convenu.

Le prix ci-dessus convenu sera payé comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un CHEQUE DE BANQUE ou d'un virement SWIFT.

II. 9. PRET ENVISAGE ( ) <u>OUI</u> ( ) <u>NON</u> (5)

MONTANT……..…€

DUREE MINIMUM…….

TAUX MAXIMUM (HORS ASSURANCE)……% L'AN

DATE LIMITE D'OBTENTION DU PRET (45 JOURS MAXIMUM) ..……..

BANQUE……..

<u>MENTION MANUSCRITE</u> (6)

A recopier de la main des acquéreurs : « Je soussigné(e) (nom et prénom), reconnais avoir été informé que si je recours à un ou plusieurs prêts autres que ceux éventuellement indiqués ci-dessus, je ne pourrai me prévaloir de la non obtention de ce ou ces prêts pour mettre fin aux présentes en application du statut protecteur des articles L. 312-1 et suivant du code de la consommation.

SIGNATURE(S)

(4) VOIR GRILLE
(5) METTRE UNE CROIX DANS LA BONNE REPONSE.
(6) A N'UTILISER QUE SI LE OU LES PRETS NE COUVRENT PAS TOUT LE PRIX ET LES FRAIS.

II. 10 ANNULATION DE COMMANDE

ANNULATION DE COMMANDE
Loi n° 72-1137 du 22 Décembre 1972

Si vous souhaitez annuler votre commande vous pouvez utiliser le bordereau détachable ci-contre.

- Compléter et signer ce formulaire :

- L'envoyer par Lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante:

Nom de la société ……..	……
Adresse de la société …….	……
Code postal et ville ……	……

- L'expédier au plus tard le septième jour à partir du jour de la commande.

Je soussigné déclare annuler la commande ci-après :

Nature du service commandé	……..
Date de la commande	……..
Nom du client	……..
Adresse du client	……..

II. 11. DESTINATION (7)

La totalité de l'ensemble immobilier constituera :

- un établissement commercial de « résidence services ». Tout propriétaire de tout lot de copropriété dudit ensemble immobilier devra, donner à bail à loyer commercial, pour une durée minimale de neuf années, son ou ses lots de copropriété au profit de l'exploitation unique de la résidence.	( ) OUI (X) NON (8)
- un établissement commercial de "Résidence de Tourisme Classée" devant alors faire l'objet d'un classement selon l'arrêté du 14 février 1986 du Ministère du tourisme. Tout propriétaire de tout lot de copropriété dudit ensemble immobilier devra, conformément aux dispositions des articles 199 deciès E à 199 déciès G du code général des impôts et de l'instruction du 4 Octobre 1999 (5 B-18-99) donner à bail à loyer commercial, pour une durée minimale de neuf années, son ou ses lots de copropriété au profit de l'exploitation unique de la résidence.	(X) OUI ( ) NON (8)
- Autre destination à préciser (9) …… - ……	( ) OUI (X) NON (8)

II. 12. BILAN FINANCIER (VARIANTE BAIL COMMERCIAL)

PRIX IMMOBILIER TTC (10)**…… .. €.**
FRAIS D'ACTE D'ACQUISITION (10)**.....€.**
FRAIS D'ACTE DE PRET(10)**.....€.**
PRIX DES MEUBLES TTC (10).....**…… €.**
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT TTC (10) .....**€.**

- DONT TVA RECUPERABLE (10)**…… €.**

En outre Le RESERVATAIRE déclare avoir été informé que le notaire rédacteur a proposé de fixer à la somme de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS (498 euros) TTC ses honoraires pour rédaction de l'acte de dépôt de pièces du bail commercial (pour un montant de 299 € TTC) ainsi que pour la réunion des documents nécessaire à la constitution de la liasse fiscale (pour un montant de 199 € TTC), lesquels honoraires seront librement fixés avec le RESERVATAIRE conformément aux stipulations de l'article 13 du Décret N° 78-262 du 8 Mars 1978 et du décret N°86-358 du 11 Mars 1986.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX sur QUINZE PAGES ;

LE RESERVANT	**LE RESERVATAIRE**
En son siège social	A ……
Le	Le .....

Bail commercial de locaux meublés

Le présent bail annule et remplace, en toutes ses dispositions, le bail initialement signé entre les Parties

Entre les soussignés :

Ci-après « le Bailleur ».

et

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

Ci-après « le Preneur ».

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet.

Le Bailleur donne à bail à titre commercial, au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce et des textes subséquents, les lots de l'état descriptif de division de l'immeuble à usage de résidence de tourisme 2 ou 3 * étoiles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et situé à FERNEY VOLTAIRE cadastré dite commune section AK, N° 170 et 171 et la quote-part des parties communes y attachée, tels que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

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

Annexe 1 – Liste du mobilier et des équipements.

Récapitulatif des biens loués :

Numéro(s) de Lot (s) :	
Type :	
Etage :	
Surface :	Mètres Carrés
Parking :	

Article 2 – Durée.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui courra à compter du jour de la livraison de la résidence, fixée, à titre prévisionnel, au 30 Décembre 2011 (ou à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition si celle-ci est postérieure à la livraison), pour expirer le 29 Décembre suivant sa neuvième année.

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

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

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

Les Locaux sont loués à usage de résidence de tourisme 2 ou 3* étoiles devant faire l'objet d'une exploitation de nature para-hôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile.

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

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

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

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

Les Parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Article 4 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  L'accueil et à la réception.
  Les langues parlées par le personnel sur site.
  Le nettoyage quotidien de l'accueil et des salons.
  Le nettoyage des unités d'habitation.
  La fourniture du linge de toilette et de maison.

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

Le service de message.

- Solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement ;

- Affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence ;

- Souscrire l'engagement de promotion touristique à l'étranger prévue à l'article 261 D 4° a) du Code général des impôts dans les conditions fixées aux articles 176 à 178 de l'annexe II du Code général des impôts ; il s'engage, en conséquence, à dépenser pendant les vingt quatre (24) premiers mois d'exploitation une somme au moins égale à un et demi pour cent (1,5%) des recettes d'exploitation de la résidence pour la recherche de la clientèle étrangère ou à conclure pendant la même période avec des organisateurs de voyages ou de séjours des contrats de mise à disposition, tels que vingt pour cent (20%) au moins des unités d'hébergement de la résidence soient réservées à des touristes étrangers. Il devra, par ailleurs, justifier, dans le délai de trois (3) mois qui suit l'expiration de la période de vingt quatre (24) mois précitée, auprès du service des impôts qu'il a rempli son engagement en produisant un état récapitulatif des dépenses qu'il a engagées ou des contrats qu'il a conclus ;

- Justifier auprès de l'administration compétente du respect dudit engagement de promotion touristique à l'étranger à l'expiration de la période de vingt quatre (24) mois susvisée ;

- Tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et de les communiquer au Bailleur à première demande de sa part, étant ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 321-2 du Code du tourisme, le Preneur sera également tenu, une fois par an, de communiquer à l'ensemble des copropriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les évènements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

B – De son côté, le Bailleur :

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

Le Bailleur pourra mandater une société tierce choisie par le Preneur qui, moyennant une somme forfaitaire de cent cinquante euros hors taxes (150 EUR HT), avancée par le Preneur et déduite des premières échéances de loyer, prendra livraison des biens loués, formulera, le cas échéant, toutes observations et réserves, et signera, en tant que de besoin, pour le compte du Bailleur le procès-verbal qui aura été établi, se chargera du suivi de la levée des réserves, et rendra compte au Bailleur de sa mission.

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

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

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

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

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

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

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

12°) *Garanties de construction* :

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

Article 5 – Loyer.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de charges de ……EUROS (……..EUR), TVA en sus, payable semestriellement à terme échu les 31 juillet et 31 janvier de chaque année.

Sans franchise quelconque.

Le loyer est constitué de la façon suivante :

- Quote-part du loyer représentative des emplacements de parking :

……..…….EUROS (……..EUR) hors taxe, + TVA selon le taux en vigueur (19,6% à ce jour),

- Quote-part de loyer représentative des locaux d'habitation et de leurs dépendances :

……..…….EUROS (……..EUR) hors taxe, + TVA selon le taux en vigueur (7% à ce jour),

Ce loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale, à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans la limite conventionnelle de un et demi pour cent (1,5%) par an.

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

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

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

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

Article 6 – Condition particulière.

De convention expresse entre les Parties, le loyer sera fixé à trente pour cent (30%) des recettes nettes effectivement encaissées par le Preneur (et réparties aux tantièmes de copropriété entre les propriétaires à bail) en cas de force majeure interrompant l'activité touristique du lieu de situation des biens loués (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes ou des biens…) ou d'évènement amenant un dysfonctionnement grave et dont la durée viendrait à excéder trois (3) jours consécutifs dans l'activité du Preneur notamment une

quelconque modification dans la destination ou l'accès des parties communes ou encore leur mauvais entretien ou fonctionnement, étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le Preneur aurait la charge ou le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes.

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

Article 7 – Plan de prévention des risques naturels et technologiques.

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

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

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-6 du code de la construction et de l'habitation ».

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

Article 8 – Protection de l'environnement.

1 Pollution :

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

« Article 8-1:
Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander la remise en l'état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

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

2 Installations classées :

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

Article 9 – Clause résolutoire.

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

Article 10 – Information du Bailleur.

Il est rappelé les dispositions suivantes :

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

« *Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.*

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

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

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

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

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

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

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

« *L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.*

Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les évènements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence ».

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

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

Article 11 – Frais – Élection de domicile – Attribution de juridiction.

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

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

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

En trois (3) exemplaires originaux dont un pour l'enregistrement.

Le BAILLEUR
A ……
Le ……..……..

Le PRENEUR
A PARIS
Le ……..

INFORMATIONS GENERALES OBLIGATOIRES DESTINEES AUX ACQUEREURS DE LOGEMENTS SITUES DANS DES RESIDENCES DE TOURISME CLASSEES (arrêté du 23 décembre 2009)

I- MENTION OBLIGATOIRE

- Mention relative à l'indemnité d'éviction (l'article L.145-14 du code de commerce) : « Le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixée au deuxième alinéa de l'article L. 145-14 susvisé. »
- Normes de construction : La construction se conformera aux lois et réglementations en vigueur, aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment, aux règles de construction et de sécurité (notamment à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA) et la réglementation Thermique en vigueur à la date du dépôt du permis de construire)
- Modalités de gestion : Les biens et droits immobiliers objet des présentes sont destinés à être vendus en lots placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Seront attachés à chaque lot de copropriété une quote-part de la propriété des parties communes de l'ensemble immobilier (article 5 de la loi du 10 juillet 1965). La destination de l'ensemble immobilier est celle d'une résidence de tourisme avec services. La destination de l'ensemble immobilier ne pourra en aucun cas être modifiée si ce n'est pas par une décision prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. L'Exploitant de la résidence de tourisme bénéficiera d'une mise à disposition gratuite des espaces communs. Ces parties communes sont fonctionnellement affectées à l'usage exclusif du gestionnaire de la résidence afin de lui permettre d'assurer les services dont il a la charge. Le gestionnaire ne pourra être inquiété dans son exploitation par les copropriétaires de ladite résidence et ce afin de préserver la destination et l'affectation de l'ensemble immobilier

II- ENGAGEMENTS DE L'EXPLOITANT VIS-A-VIS DE L'ACQUEREUR

- Engagement par l'exploitant de prise à bail commercial des lots meublés de la résidence de tourisme ;
- Engagement de l'exploitant, dans le cadre de son bail, à s'obliger dans les conditions prévues par l'article 261-d-4-b du CGI et par l'instruction dgi 3-a-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers à la TVA, à offrir aux clients de la résidence en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations suivantes : nettoyage régulier des locaux, distribution de petits-déjeuners, fourniture de linge de maison et l'accueil-réception ;
- Engagement de l'exploitant à obtenir le classement préfectoral en résidence de tourisme et à maintenir ce dernier tout au long de la durée du bail pour tout ce qui relève de sa responsabilité ;
- Engagement de l'exploitant à solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement pour tout ce qui relève de sa responsabilité ;
- Engagement de l'exploitant à souscrire l'engagement de promotion touristique à l'étranger prévue à l'article 261 D 4° a) du code général des impôts dans les conditions fixées aux articles 176 à 178 de l'annexe II du code général des impôts et à en justifier du respect auprès de l'administration compétente à l'expiration de la période des 24 premiers mois d'exploitation ;
- Engagement de l'exploitant à affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence ;
- Engagement de l'exploitant à tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux et de les communiquer au Bailleur à première demande de sa part et à communiquer, une fois par an, à l'ensemble des copropriétaires de la résidence un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence ;

III — LES DIFFERENTS STATUTS POSSIBLES DE L'ACQUEREUR-INVESTISSEUR

a) La Location Meublée Professionnelle

L'article 151 septies du Code Général des Impôts précise les conditions requises pour bénéficier du statut de Loueur en Meublé Professionnel :

- Etre inscrit au Registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en Meublé
- Réaliser des recettes annuelles supérieures à 23 000 euros et représentant au moins 50 % des revenus d'activité de l'investisseur (traitements et salaires, BIC (hors revenus de location meublée), BNC, revenus agricoles, revenus de gérant et associés)

b) La Location Meublée Non Professionnelle

Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel se définit par opposition au statut de loueur en meublé professionnel si l'une ou les deux conditions pour être loueur en meublé professionnel (définies par l'article 151 septies du code général des impôts et visées ci-dessus) ne sont pas remplies. Le statut de Loueur en meublé non professionnel est donc accessible ainsi sans autre formalité.

IV- LES AVANTAGES FISCAUX ET FINANCIERS DE L'INVESTISSEMENT EN RESIDENCE DE TOURISME

a) Récupération de la TVA grevant l'acquisition (vente en état futur d'achèvement et vente en achevé soumis aux frais réduits):

L'Acquéreur a la possibilité de récupérer la TVA grevant son acquisition si les dispositions de l'article 261-d-4-b du CGI et de l'instruction dgi 3-a-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers à la TVA sont respectées.

Les conditions pour bénéficier de la récupération de la TVA sont les suivantes :

- Consentir la location meublée à l'Exploitant des locaux aux termes du bail commercial
- Opter pour l'assujettissement des loyers à la TVA (dans la mesure où l'acquéreur est susceptible de bénéficier des franchises mentionnées à l'article 293 B-I-1 du code général des impôts) conformément aux dispositions de l'article 293 F du Code Général des Impôts et au régime simplifié d'imposition et renoncer à la franchise en base
- Justifier de l'obtention de l'arrêté de classement en résidence de tourisme auprès de l'administration compétente
- Justifier auprès de l'administration compétente l'engagement de l'Exploitant de promotion touristique à l'étranger prévue à l'article 261 D 4° a) du code général des impôts
- Maintien par l'acquéreur de l'exploitation effective jusqu'au commencement de la vingtième année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement, faute de quoi, ce dernier sera tenu de procéder aux reversements de la TVA prévus par les articles 210 et 221 de l'annexe II au Code Général des Impôts dans les conditions de droit commun. Toutefois, en cas de cession, l'article 257 bis du Code Général des Impôts prévoit que la cession isolée d'immeubles est susceptible de bénéficier du régime de la dispense de la régularisation de TVA, sous réserve que cette cession porte sur une « universalité totale ou partielle de biens » (immeuble inscrit à l'actif immobilisé du Loueur, immeuble affecté par le Loueur à la réalisation d'une activité de location soumise à la TVA et reprise par le futur acquéreur du ou des baux en cours d'exécution)

b) Avantages liés au statut du Loueur en Meublé Professionnel

- Les frais d'acquisition des immobilisations peuvent générer un résultat fiscal BIC négatif venant en déduction du revenu imposable de l'investisseur au titre de l'année d'acquisition
- Amortissement de l'immeuble et des meubles (article 39 C du Code Général des Impôts)
- Les biens acquis n'entrent pas dans le champ de l'Impôt sur la Fortune (article 885 R du CGI) si l'investisseur est inscrit au RCS, réalise plus de 23 000 euros de recettes et que ces revenus représentent au moins 50 % de ses revenus professionnels
- L'acquisition dans le cadre de ce statut permet de faire entrer les biens dans le régime d'imposition des plus-values professionnelles. L'exonération de l'impôt sur les plus-values est totale après cinq années de statut en Loueur en Meublé professionnel et si les recettes sont inférieures à 90 000 euros par an.

c) Avantages liés au statut du Loueur en Meublé Non Professionnel

- Amortissement de l'immeuble et des meubles (article 39 C du Code Général des Impôts)
- Pour les logements neufs ou de plus de 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation faisant partie d'une résidence de tourisme classée, une réduction d'impôt (dispositions du V de l'article 90 de la loi n°2008-1425 du 27112108 de finances pour 2009 modifiées par l'article 15 de la loi n°2009-431 du 20104109 de finances rectificative pour 2009) de 11% du prix de revient d'acquisition plafonné à 300 000 euros est possible pour 2012. En contrepartie de cet avantage, en application de l'article 39 G du code général des impôts, les amortissements de l'immeuble ayant ouvert droit au bénéfice de la réduction d'impôt ne sont admis en déduction du résultat imposable qu'à hauteur de ceux pratiqués sur la fraction du prix de revient des immeubles excédant le montant retenu pour le calcul de cette réduction d'impôt.
- Etant précisé que le plafonnement global des crédits ou réductions d'impôts (pour l'année 2012) de 18.000 euros annuel augmenté de 4 % des revenus déclarés.

Signature(s) par le(s) réservataire(s)

SOCIETE 13 LEVANT FV

Residence de Tourisme *** LA SUISSE

Bon de Commande

Date

Mr/Mme

Equipement du lot N°

Fourniture et pose du mobilier définie ci-après

Lit complet	160X200
Table de chevet	
TV	
Table	
Chaises*	
Canapé/lit**	
Table basse**	
bureau	
chaise bureau	
Rideau	
lampe	

Prix Total de l'ensemble HT	
TVA 19,6%	
Total TTC	

* Chaises: 2 en T1 - 4 en T2

**Uniquement pour les T2

NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE

La présente notice descriptive a pour objet la construction d'une résidence de tourisme dénommée

RESIDENCE ODALYS - LA SUISSE -

Sur un terrain sis à : FERNEY VOLTAIRE au 13, chemin du Levant 01210 FERNEY-VOLTAIRE

Cette construction dénommée la Résidence de Tourisme

« ODALYS – LA SUISSE » comprendra :

- Une structure d'accueil et administration
- Une piscine couverte et terrasse,
- Un Immeuble de 130 logements
- Un parking de 132 emplacements

L'immeuble de 130 logements est composé de 54 T1 et 76 T2 répartis comme suit :

49 T1	**5 T1 Hand**	**71 T2**	**5 T2 Hand**

TOTAL de la Résidence de Tourisme **130 logements**

Parties Collectives de la Résidence

La structure d'accueil et administration

Hall d'accueil - Bureaux – Point Téléphonique – Bagagerie - Lingerie - Local ménage - Sanitaires - Bar - Salle petit-déjeuner - Office petit-déjeuner - Dégagement - Escalier d'accès RDC / Sous-sol

Espace détente

Hall d'accueil – Réserve - Piscine 15 x 5 M– Salle de relaxation – 2 Cabines de massage – Sauna – Jacuzzi – Hammam – Salle Fitness – Vestiaires – Sanitaires – Lingerie

Centre de conférence

Salle de séminaire 190 M² – 3 Salles de conférence – Office 22 M² – Vestiaire

Au sous-sol : Dégagement – Laverie - Local Electrique - Local Transfo - Local technique Piscine – Local ménage

1 / CARACTERISTISQUES GENERALES - LE CLOS ET COUVERT

1.1 INFRASTRUCTURES

1.1.1 FOUILLES

S.O.

1.1.2 FONDATIONS

Bâtiment Existant S.O.

1.2 MURS ET OSSATURES

1.2.1 MURS DU SOUS-SOL

Bâtiment Existant S.O.

1.2.2 MURS DE FACADES

Bâtiment Existant. La Façade sera rénovée.

1.2.3 MURS MITOYENS

Les cloisons séparatives entre logements sont prévues en placo (ossature métallique, plaques de plâtres et isolation) suivant la norme acoustique en vigueur.

1.2.4 MURS PORTEURS INTERIEURS

Bâtiment Existant S.O.

1.2.5 PLANCHERS D'ETAGES COURANT

Bâtiment Existant S.O.

1.2.6 PLANCHERS DES TERRASSES

Néant. S.O.

1.3 TOITURE

1.3.1 Toit terrasse

Considéré non accessible.

1.3.2 COUVERTURE

Toit terasse

1.3.3 ETANCHEITE DU TOIT TERRASSE

Le toit terrasse sera considéré comme inaccessible et réalisé en système bi-couche élastomère auto protégé sur isolation en panneau de laine de roche de 80 mm d'ép. Ou en polystyrène de résistance thermique équivalente.

Les évacuation des eaux de pluies de la toiture seront collectées aux descentes EP des façades par boite à eau, descente EP et envoyées au réseau pluvial.

1.4 MENUISERIES EXTERIEURES

1.4.1 MENUISERIES EXTERIEURES EN ALUMINIUM

Parties existantes non changées.

1. Portes extérieures / Accès à la structure d'accès :

Ensemble d'entrée de la résidence comprenant :
. Un sas 2 portes à la française 2 vantaux
. Systèmes de fermeture et poignées
. Ferme porte hydraulique
. Joints d'étanchéité à l'air périphérique
. vitrage isolants de sécurité

1.4.2 MENUISERIE EXTERIEURES EN ALLUMINIUM : parties créées

Les menuiseries extérieures sur les logements et la structure d'accueil seront réalisées en ALLUMINIUM Coloris Chocolat.

1. Sur Logements

Suivant la composition des façades, les types de châssis mis en œuvre seront :

- Châssis coulissant

Système de fermetures
Joints d'étanchéité à l'air périphérique
Vitrage double isolant
Volets roulants motorisés

. Les volets seront placés :

A l'intérieur dans les coffres avec système de motorisation
Dispositions et dimensions suivant adaptations

. Manœuvre électrique par boutons inverseurs sur les menuiseries

Rideaux occultant à charge de l'exploitant (fourniture et pose).

1.4.3 MENUISERIES METALLIQUES

1. Armatures portes extérieures des logements :

Blocs portes 0.93 x 2.15 ht cotes en tableau.
Les ouvrants seront conçus avec une isolation phonique.
Degré d'affaiblissement acoustique de 36 dB(A)
Serrure par carte électronique

2. Porte accès Parking

L'entrée voiture : Porte Parking basculante commandée par carte électronique et via commande accueil.
L'entrée piétonne : Un sas avec 2 Blocs portes 0.93 x 2.15 ht cotes en tableau.

2 / AMENAGEMENTS INTERIEURS

1.1 ISOLATIONS / PLAFONDS / CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.1.1 PLAFONDS

Les plafonds, seront habillés en plaques de plâtres de 13 mm d'ép. Posées sur une ossature métallique.

Les bandes seront traitées par un enduit lisse en 2 passes.

1.1.2 ISOLATIONS

Isolation des murs extérieurs : Habillage intérieur par des plaques de plâtres de 13 mm d'ép. Comprenant une isolation laine de roche posées sur une ossature métallique.

Isolation au dessus des plafonds , en laine de roche.

1.1.3 CLOISONS DE DISTRIBUTION

Toutes les cloisons de distribution et les gaines à l'intérieur des logements seront réalisées en plâtres de 13 mm d'ép. Posées sur une ossature.

Les cloisons adossées aux baignoires seront traitées en plaques hydrofuges.

Les cloisons de distributions des locaux de la Structure d'accueil autres que les voiles béton, seront réalisées en système placo (ossature métallique, plaques de plâtres et isolation)

1.1.4 FINITIONS SUR PLAQUES DE PLATRES

Toutes les bandes sur les supports en plaques de plâtres seront traitées par un enduit lissé en 2 passes avant les travaux de préparation du peintre.

1.2 MENUISERIES INTERIEURES

1.2.1 BLOCS PORTES INTERIEURS

Les bâtis des portes intérieures sont adaptés aux épaisseurs de cloisons.

Sur les séjours, les chambres et les salles de bain des ouvrant de type alvéolaires post-formé 83 x 204 ht.

La quincaillerie comprend :

- les poignées métalliques

- serrures à condamnation de l'intérieur pour bain et WC (dé-condamnation extérieure)
- serrures simples pour les portes annexes
- serrures simples pour les chambres
- serrures électroniques pour l'entrée de l'appartement

1.2.2 PORTES DE PLACARDS

Portes de placard coulissantes, rails haut et bas, finitions des panneaux décoratifs de couleur, placards toute hauteur

Equipement à l'intérieur des placards, aménagement en panneaux mélaminés :

. Avec ½ penderie et ½ étagère avec rayonnages

1.2.3 TRAPPES DE VISITES DES GAINES TECHNIQUES

Encadrement en bois dur, panneau démontable en bois, comportement au feu suivant réglementation.

PLINTHES

Les plinthes seront assorties au revêtement de sol.

1.2.4 MOULURES ET HABILLAGES

Sans objet.

1.2.5 EQUIPEMENT DIVERS DE LA STRUCTURE D'ACCUEIL

La Banque d'accueil est à charge de l'exploitant (fourniture et pose).

Cloisonnements des locaux vestiaires de la piscine réalisés en plaques hydrofuges peintes.

Cloisons mobiles sur la salle de séminaire réalisé en panneaux amovibles sur rails de guidage.

Signalétiques générale avec repérage des principaux axes de vies de la résidence, répartition et numérotation des logements ; tableau du plan de situation de la résidence avec éclairage.

1.3 CHUTES ET CANALISATIONS

1.3.1 CHUTES EAUX PLUVIALES

Existantes

1.3.2 CHUTES EAUX USEES

Les canalisations chutes eaux usées et eaux vannes seront en PVC de diam.100 mm.
Les chutes eaux usées et eaux vannes seront encoffrées dans des gaines intérieures compris ventilation primaire hors toiture.

1.3.3 BRANCHEMENT AUX EGOUTS

Existant

3/ FINITIONS ET EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.1 SOLS ET PLINTHES

1.1.1. EN PIECES PRINCIPALES

Le revêtement de tout les Appartements RdC et Etage est prévu en sol souple PVC
Compris plinthes assorties en périphérie ht 70 mm, pose collée sur enduit de ragréage.

3.1.2 EN PIECES D'EAU / SALLES DE DOUCHES

Le revêtement de sol des salles de douches est prévu en sol souple PVC compris plinthes assorties en périphérie ht 70 mm, pose collée sur enduit de ragréage collée sur étanchéité.

3.1.3 SOLS DE LA STRUCTURE D'ACCUEIL

Le revêtement des sols des locaux de la structure d'accueil est prévu en carrelage, les plinthes de hauteur de 70 mm sont assorties au sol :

. de format 30 x 30 ou 40 x 40 pour l'Accueil, Salle petits déjeuners, Office, bureau, dégagements, ,.

. de format 20 x 20 ou 30 X 30 pour les locaux communs sanitaires, ménages, réserves

3.1.4 SOLS DE LA PISCINE

Le revêtement de sols des plages, des locaux de la piscine est prévu en carrelage antidérapant adapté à cet usage, plage de récupération de l'eau à la périphérie du bassin, les plinthes seront à gorge préformée assorties au sol :

. Le revêtement de la pataugeoire est prévu en carrelage

. Le revêtement du bassin est quant à lui recouvert d'un liner en PVC de couleur.

3.1.5 SOLS DU CENTRE DE CONFERENCE

Hall, vestiaires, salles de conférences et salle de séminaire en dalles moquette.
Office carrelage 30 x 30 ou 40 x 40

2.2 PEINTURES ET REVETEMENTS MURAUX

2.2.1 PEINTURES ET FINITIONS EXTERIEURES

Bâtiment existant (voir 1.2.2)

3.2.1 PEINTURES INTERIEURES

Finitions en peinture sur Logements :

. Entrée / Dégagement : peinture lisse lessivable
. Séjour : peinture lisse lessivable
. Chambres : peinture lisse lessivable
. SDB : peinture lisse lessivable

Finitions en peinture sur structure d'accueil :

. Hall d'accueil / Salles d'accueil : peinture lisse lessivable
. Sanitaires : peinture lisse lessivable dessus faïences
. Locaux communs : peinture lisse lessivable

2.2.2 REVETEMENTS MURAUX

En salles de bains et salles de douches, revêtements muraux en faïences

. Toute hauteur au pourtour des locaux, compris habillage du tablier de baignoire

En kitchenette, revêtements de faïence sur espace laissé libre entre meubles haut et bas et sur la même hauteur sur le pourtour de l'évier et son plan de travail.

Sur sanitaires / structure d'accueil, revêtements muraux en faïence, sur une hauteur de 1m40.

Sur Piscine :

. Revêtements muraux au pourtour du bassin en grès émaillé sur toute plage.
. Sur douches et pédiluves, grès émaillé toute hauteur
. lisse sur les parois du bassin (sol et murs)

2.3 EQUIPEMENTS GENERAUX

2.3.1 EQUIPEMENT DES KITCHENETTES

Toutes les kitchenettes seront intégrées dans un meuble 3 portes.

Aménagement des kitchenettes comprenant :

. 1 hotte aspirante avec filtre à charbon
. 1 plaque de cuisson vitrocéramique 2 feux
. 1 évier avec égouttoir en inox ou résine encastré au plan de travail, avec robinetterie de type mitigeur
. 1 lave vaisselle 6 couverts
. 1 four micro-ondes grill
. 1 réfrigérateur avec freezer
. 4 prises de courant 10/16 A+T

Le plan de travail avec fileur pour goutte d'eau.

. Alimentation EC/EF et évacuation pour l'évier
. Alimentation EF avec robinet d'arrêt et évacuation pour le lave vaisselle.

Les cuisines des logements pour PMR seront conçues avec équipements spécifiques.

2.3.2 EQUIPEMENTS SANITAIRES

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le compteur général de la résidence est installé par la Cie des Eaux.

A partir de ce compteur, il sera créé l'alimentation de la résidence en desserte enterrée ou encastrée réalisée en tube polyéthylène jusqu'aux pénétrations dans les logements et la structure d'accueil, compris vannes d'arrêt accessibles ; l'ensemble des réseaux extérieurs étant mis en place dans une tranche commune .

Un compteur Eau spécifique sera prévu pour la Piscine.

2. DISTRIBUTIONS / EVACUATIONS

La distribution intérieure en eau sera réalisée en tubes encastrés sous fourreaux apparent suivant la configuration du logement.

La distribution d'eau chaude individuelle se fera sous tubes depuis des ballons électriques généraux situés dans les sous sols de la résidence.

Les évacuations de tous les appareils sont prévues en tubes PVC de diamètre normalisé reliés aux attentes.

. Branchements pour lave vaisselle, positionnés suivants les équipements.

. Les ballons eau chaude seront équipés d'un contacteur heure creuse avec commande forcée de jour sur le tableau électrique.

3. APPAREILLAGES SANITAIRES

Les appareils sanitaires prévus sont de couleur blanche, la robinetterie de type mitigeur de marque Groet ou similaire.

Pour les logements :

. Lavabos simples encastrés sur un plan de toilette en bois laqué, miroirs verticaux et spots lumineux, robinetterie de type mitigeur.
. Meuble avec étagères de rangement et tiroir.
. Baignoires en acrylique de 1m60 minimum, robinetterie de type mitigeur, colonne de douche avec pommeau large multi-jets avec inverseur, support mural et flexible.
. Pare douche.
. Cuvettes de WC suspendues en porcelaine vitrifiée avec réservoir attenant et mécanisme silencieux à bouton double poussoir, abattant rigide, posé sur bâtis support encastré dans une gaine technique.

Pour les logements handicapés :

Douches avec siphon, équipés d'une robinetterie de type mitigeur thermostatique, ensemble douchette avec pomme multi-jet, glissière sur support mural et flexible double agrafage de longueur de 2m 00.
. Accessoires sanitaires réglementaires : barre de maintien d'angle sur douche, rideau de douche et siège rabattable.

Lavabos de type « Paracelus » sans trop plein pour utilisation en fauteuil roulant

Cuvettes de WC suspendues sur bâtis support, avec barre de relevage murale.

Pour les sanitaires handicapés et locaux communs de la structure d'accueil :

Lavabos de type « Paracelsus » sans trop plein pour utilisation en fauteuil roulant, avec robinetteries à commande infrarouge.

Cuvettes de WC suspendues, avec barre de relevage murale.

Miroirs et accessoires sanitaires, sèche-mains pour les sanitaires communs.
Branchements et attentes dans les offices pour les laves vaisselle, et branchement et attentes dans les laveries pour les laves linge dans les différents locaux à positionner suivant les équipements.

3.3.3 TRAITEMENT D'EAU DE LA PISCINE

Traitement d'eau de la piscine comprenant :

. L'alimentation en eau potable au départ d'un compteur d'eau spécial installé en local technique, compris compteur, disconnecteur, clapet de non retour contrôlé et vannes d'arrêt.

.L'eau sera chauffé par un système de pompe à chaleur permettant une régulation constante de la température.

. Équipements des pièces à sceller de hautes qualités livrées avec bride, cache bride visserie inox et joints autocollants
. Skimmers avec panier verrouillable, plateau d'aspiration, couverture à fermeture à clip

.buses de refoulement et traversées de parois, diamètre de rotule adaptable au débit souhaité
. Bonde de fond avec grille, sortie pour valve hydrostatique
. Prise balai
. Un régulateur automatique de niveau assurera le remplissage et le maintien du niveau d'eau par flotteur
. Projecteurs répartis au pourtour du bassin avec lampe 100 W – 12 V alimentés par transfo basse tension

. Les alimentations seront en tous points conformes aux normes en vigueur ; les raccords en PVC rigides, garantis en pression de service à 10 bars, y compris tous les tubes en PVC souples, coudes, vannes ¼ de tour et autres accessoires nécessaires etc.

. L'ensemble pompe-filtre aspiration et refoulement :
. pompe avec entrées d'aspiration, corps en matériaux de synthèse inaltérables, axe moteur acier inox 316 L garniture inox 316/viton, pré filtre non bouchable et démontable en 3 parties, conçues pour un usage intensif, fonctionnement silencieux, couvercle transparent et autobloquant.
. filtre à sable : corps en polyester moulé, renforcé et armé de fibre de verre , cuve garantie 5 ans, couvercle transparent avec manomètre et vis de purge , bouchon de vidange, vannes latérales et voies avec témoin de circulation d'eau ; masse de sable filtrante composée de sable 30/40 microns
. Débits des équipements calculés pour les besoins de l'installation

. Un coffret électrique de filtration sera installé dans le local technique piscine: le pilote de filtration gérera les fonctions suivantes retenues : régulation automatique de niveau, horloge électronique à réserve de marche, temps de filtration selon la température de l'eau

. Le traitement d'eau sera assuré par un système hydro électrolyseur

. Électrolyseur entièrement électro mécanique, livré avec électrode de mise à la terre
. Cellules autonettoyantes à plaques pleines
. Protection de la cellule par disjoncteur en façade
. Témoins de circulation d'eau, de mise tension et de production du clore
. Détecteur de débit
L'agent désinfectant sera régulé automatiquement par l'appareil avec indication continue de la valeur pH, alarme pH bas et haut, ajustement automatique du liquide correcteur, pompe 2/4 l/h à 1 bar, livré avec accessoires et raccordements

. L'alimentation en eau courante et perdue des pédiluves sera réalisée par prélèvement sur circuits de traitement du bassin, après injection de désinfectant.

. Accessoires :
. Échelles :
. Échelles double accès en acier inox poli - Nombre : 2 (1 de chaque côté du bassin)
. Nombre de marches adaptées à la profondeur du bassin, crosse supérieure à 0m90 de haut
. Livrées avec ancrage de fixation et enjoliveurs
. Mains courantes pour l'accès du bassin par l'escalier
. Balais à aspiration équipé de disque et de déflecteurs spécifiques, branchement sur le circuit de filtration, tuyau haute résistance, antiblocage, réglage automatique
. Accessoires d'entretien de nettoyage et produits pour désinfection et nettoyages des différents équipements sont à la charge de l'exploitant

. Les essais de fonctionnement et d'étanchéité ; les mesures et l'analyse biologique de l'eau avant mise en service, rinçage et remplissage à la demande
. les raccordements électriques sont dus au départ de l'attente fournie par l'électricien dans le local technique piscine ; un coffret électrique avec protection par inter différentiel 30mA ; les câbles électriques, leur section, leur section, leur protection mécanique et les raccordements des différents équipements seront en tous points conforme aux normes en vigueur pour ces installations ; pour la sécurité, un coup de point d'arrêt d'urgence sera placé à proximité du bassin et accessible de tous.

.L'évacuation des eaux :

Les rejets d'eau seront réalisés conformément aux réglementations en vigueur et dans un souci de respect de l'environnement.

Production ECS / Equipements sanitaires :

Le réseau d'ECS sera bouclé au plus près des douches et la conception des réseaux sera adaptée à la lutte contre la légionellose elle permettra de réaliser des chocs thermiques réguliers sans risque pour les utilisateurs.

Les douches seront de type à jet grosses gouttes.

Tous les équipements sanitaires seront suspendus de manière à faciliter le nettoyage.

Les équipements pour les sanitaires handicapés et les douches handicapés seront prévus (barre de maintien de relevage, siège de douche …)

3.3.4 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

1. ORIGINE DE L'ENERGIE ELECTRIQUE

Raccordement de la résidence en électricité au réseau EDF depuis le réseau basse tension suivant décision du concessionnaire.

. Mise en place d'un comptage tarif vert desservant 3 sous comptages
. Ensemble d'équipements de sécurité,
. Disjoncteurs de tête de protection

2. ALIMENTATION GENERALE / TGBT

L'alimentation se fait depuis le poste de comptage installé à la structure d'accueil et placé au Sous Sol du bâtiment situé dans le local TGBT.

Le TGBT est implanté dans un local technique aménagé au Sous Sol.

Il regroupera tous les organes de protection et de coupure des départs principaux alimentant les tableaux divisionnaires, les départs vers les logements et les utilisations spécifiques nécessitant de fortes puissances électriques.

Le réseau d'alimentation électrique des logements sera réalisé en desserte extérieure, en câbles enterrés jusqu'aux pénétrations dans les gaines techniques intérieures et sous

les tableaux de protection des logements ; l'ensemble des réseaux extérieures étant mis en place dans une tranchée commune.

3. CANALISATIONS ET CHEMINEMENTS

Canalisations principales et secondaires réalisées en câbles U 1000 R02V avec respect de la NFC 15.100

Canalisations de sécurité réalisées en câbles CR1.
Cheminement des canalisations principales sur chemins de câbles galvanisés à chaud ou PVC en sous-sol technique pour la structure d'accueil et piscine.

4. EQUIPEMENTS GENERAUX DES LOCAUX :

Les Logements

L'installation sera du type encastré sous tube ; elle sera réalisée conformément aux normes applicables aux résidences de tourisme.

Tableau du logement

. Type préfabriqué avec plastron et porte
. 1 disjoncteur différentiel
. Protection des lignes d'éclairage, et des prises

Halls d'entrée

. 1 point lumineux sur va et vient (2 points lumineux pour les dégagements > à 3m)
. 1 prise de courant 16 A+T en plinthe

Séjour

. 1 point lumineux central sur simple allumage
. 1 applique par couchage avec va et vient
. 3 prises 16 A+T en plinthe dont 1 prise à proximité immédiate du couple conjoncteur téléphone/télévision
. 1 prise TV
. 1 prise téléphone interne réseau

Chambre

. 1 point lumineux central sur simple allumage
. 1 applique par couchage avec va et vient
. Prises de courant CONFORT 16 A : 1 par couchage

Kitchenettes

. 4 circuits spécialisés pour prises (lave vaisselle , frigo, four micro-ondes)

Salle de bains

. 1 point lumineux central en plafond sur simple allumage
. 1 point mural pour miroir
. 1 point mural pour sèche cheveux
. 1 prise de courant 16 A+T
. Les interrupteurs et la PC se trouveront nécessairement en dehors du volume de protection.

. Les canalisations alimentant les points lumineux comporteront un conducteur de protection

LA STRUCTURE D'ACCUEIL

L'installation sera du type encastré sous gaine ou en apparent en plénum, elle sera réalisée conformément aux normes en vigueur.

Armoire électrique spécifique à la structure d'accueil et pour l'ensemble des locaux.

Hall d'accueil

. Points lumineux intégrés en plafonds
. Spots répartis au droit du meuble accueil
. 5 prises de courant 16 A+T
. 1 prise téléphone
. 1 prise informatique

Bureaux
. Points lumineux intégrés en plafonds en simple allumage
. 3 prises de courant 16 A+T
. 1 prise téléphone
. 1 prise informatique
. 1 prise fax

Salle de séminaire
. Points lumineux intégrés en plafonds
. Prises de courant 16 A+T
. Prise téléphone
. Prises informatique

Office
. Hublot central en plafond en simple allumage
. 4 circuits spécialisés pour prises
. 2 prises au dessus du plan de travail

Salle de petit déjeuner

. Points lumineux intégrés en plafonds en simple allumage
. 3 prises 16 A+T en plinthe

Réserves / Locaux Ménage / Bagagerie

. Hublot central en plafond en simple allumage
. 1 prise de courant 16 A+T

Sanitaires

. Hublot central en plafond en simple allumage
. 1 prise de courant 16 A+T
. 1 point électrique pour sèche-mains

Eclairage de l'entrée

. Par applique murales
. Par spot sous l'enseigne de la Résidence

.Commande sur cellule crépusculaire et horloge programmable sur services généraux

Eclairage de sécurité

. Éclairage de sécurité par blocs autonomes pour l'ensemble des locaux.

LA PISCINE

L'installation sera du type encastré sous tube ; elle sera réalisé conformément aux normes en vigueur ; sous tube PVC apparent pour les locaux techniques en sous-sol.

Armoire électrique spécifique aux locaux de piscine.

Piscine

. Arrêt coup de poing à proximité du bassin accessible de tous
. Éclairage par projecteurs fixés en hauteur sur les murs et placés en dehors du volume du bassin

Tous locaux

. Éclairage des locaux par hublots

Locaux Techniques

. Attentes spécifiques pour ventilation, déshumidificateur, traitement d'eau

Vestiaires

. Hublots étanches en plafond
. 1 attente pour sèche-cheveux

Laverie

. Hublot central en plafond en simple allumage
. 1 prise de courant 16 A+T
. 2 prises pour machines lave-linge et sèche linge

Eclairage de sécurité

. Éclairage de sécurité par blocs autonomes pour l'ensemble des locaux

Le bassin sera doté de bloc type Phare qui sera placé en dehors du plan d'eau.
En plus des règles générales, les blocs doivent être étanche et de classe II. Balisage et ambiance suivant réglementation concernant les établissements sportifs couverts (arrêté du 04/06/1982).

3.3.5 CHAUFFAGE – VENTILATION

Les études thermiques sont calculées suivant l'application de la réglementation RT 2005

1. LES LOGEMENTS ET LA STRUCTURE D'ACCUEIL

L'installation sera du type encastré sous tube

Chauffage/Climatisation

. L'installation du chauffage et de la climatisation est prévue par un système VRV pompe à chaleur réversible distribué par des ventilo-convecteurs contrôlé par un boité mural pour les logements et les parties communes. Les salles de bains seront chauffées par un radiateur sèche serviettes.

Ventilation mécanique

. Les logements et la structure d'accueil seront ventilés par une ventilation mécanique.

. Le réseau d'extraction d'air se fera par les gaines

. Les débits d'extraction seront conformes aux règlements sanitaires pour ce type d'établissement.

. Les entrées d'air frais se feront mécaniquement par un système double flux

. Le groupe VMC de la structure d'accueil et des logements sera déterminé par les calculs ; il sera installé dans les combles perdus ou sur une toiture terrasse

2. TRAITEMENT D'AIR DE LA PISCINE

La ventilation, la déshumidification et le chauffage de la piscine seront assurés par une centrale de traitement d'air double flux avec récupération de chaleur placée dans le local technique en sous-sol.

Les réseaux de soufflage et de reprise d'air seront réalisées en gaine acier galvanisé comportant un calorifuge.

Le soufflage s'effectuera en plage et en plafond, celui-ci sera orienté principalement vers les vitrages afin d'éviter tout problème de condensation.

La reprise s'effectuera principalement en partie haute et par le local technique.

Les vitesses d'air seront calculées afin d'obtenir es vitesses d'air résiduelles très faibles pour ne pas provoquer de gêne des utilisateurs de la piscine.

La ventilation hygiénique réglementaire des vestiaires et des annexes sera assurée par un traitement d'air double flux avec récupérateur. Les vestiaires seront très largement ventilés afin d'éviter tout problème d'odeurs.

3.3.6 EQUIPEMENTS DE TELEVISION – TELEPHONE - INTERPHONE

La distribution télévision et FM du bâtiment se fera depuis une antenne collective (réception par parabole) placée sur le toit jusqu'aux prises d'antenne individuelles installées dans le séjour des logements, distribution de toutes les chaines françaises(TF1 FVT 2/3 ARTE M6 etc.) et internationales .

La distribution du téléphone sera en d'un « autocom » à la charge du gestionnaire.

. il sera prévu un point phone visible à l'accueil et un poste téléphonique dans l'accueil de l'espace détente

. Un espace téléphonique intérieur sera implanté au RDC

La Résidence sera équipée d'un système WIFI permettant l'accès internet aux clients

L'ensemble des réseaux extérieurs pour TV / PTT (espace téléphonique) étant mis en place dans une tranchée commune

3.3.7 EQUIPEMENTS DE SECURITE

La structure d'accueil de la résidence sera pourvue d'extincteurs appropriés aux besoins et répartis suivant les normes de sécurité en vigueur ; des plans d'évacuation des locaux seront affichés.

. Extincteurs à eau pulvérisée de 6 litres répartis dans l'établissement à raison d'un par 200 m2 et dont la distance les séparant, ne dépassera pas 15 ml

. Extincteurs à la charge du gestionnaire

4/ LES EXTERIEURS

4.1 TERRASSES

Sans objet

4.2 CLOTURES

Sans objet

5 / ANNEXES COLLECTIVES EXTERIEURES

5.1 VOIERIES ET STATIONNEMENTS

5.1.1 VOIERIES D'ACCES

La voirie de desserte de la résidence est prévue depuis le chemin du Levant

La Composition de la voierie est communal avec finition en enrobés

5.1.2 DELIMITATION ET MARQUAGES DES STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules est défini sur le plan de masse Architecte ; il est prévu **130** places de parking.

Marquage au sol

. Séparations des emplacements matérialisées non numérotés

. Lignes en peinture spéciale précisant le cheminement piétonnier, repérage pour emplacement PMR.

5.1.3 ECLAIRAGES

Public et ASL

5.2 EQUIPEMENTS DIVERS

5.2.1 BOITES AUX LETTRES

5.3 RESEAUX DIVERS

5.3.1 EAU

La demande du compteur général de la résidence à la Société des Eaux sera effectuée par le gestionnaire.

5.3.2 ELECTRICITE

Raccordement de la Résidence au réseau EDF

La demande du compteur individuel au fournisseur d'énergie sera effectuée par le gestionnaire.

5.3.3 TV DISTRIBUTION COLLECTIVE

L'antenne TV ou satellitessera du type collectif avec réception par parabole (chaines françaises et internationales), elle sera installée sur le toit.

5.3.4 EGOUTS

Bâtiment Existant

5.3.5 TELECOMMUNICATIONS

La distribution du téléphone se fera depuis la desserte extérieure France Télécom.
Le raccordement de l'accueil au réseau France Télécom sera réalisé par l'administration de France télécom et les numéros attribués aux demandeurs selon les disponibilités ; la demande de raccordement auprès du fournisseur de téléphonie est à la charge du gestionnaire.

5.3.6 EVACUATION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Bâtiment existant

Nota :

Les différentes possibilités de choix de coloris le seront que dans la limite de l'avancement du chantier.

La SCI 13 Levant ne peut apporter des modifications à la présente qu' en cas de force majeure, notamment en cas de réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, impossibilités techniques la mettant dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier.

Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement devront être de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les côtes et surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction et que la société pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus (voir 2).

L'implantation des équipements et appareils est, figurée à titre indicatif. Les retombées, soffites, faux plafonds, canalisation et convecteurs n'y sont pas figurés.

Fait à Marseille, le

Ministère de l'Ecologie
et du Développement Durable

Etat des risques naturels et technologiques

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

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

n° 2006-87 du 15 Février 2006 mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

13 Chemin du Levant 01210 Ferney Voltaire

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

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

Les risques naturels pris en compte sont :

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

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

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

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique ☐ **Effet de surpression** ☐ **Effet toxique** ☐

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

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique , modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone **Ia** ☐ zone **Ib** ☒ zone **II** ☐ zone **III** ☐ Zone **0** ☐

pièces jointes

6. Localisation

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

Fiche d'information sur les risques majeurs

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom **SCI 13 Levant FV**

rayer la mention inutile

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom

rayer la mention inutile

9. Date **à** **Marseille** **le**

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

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

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

Quelles sont les personnes concernées ?

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

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

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- **Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :**
  1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
  2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
  3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
  4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

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

Où consulter les documents de référence ?

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

Qui établit l'état des risques ?

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

Quelles informations doivent figurer ?

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

Comment remplir l'état des risques ?

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

Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

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

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

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

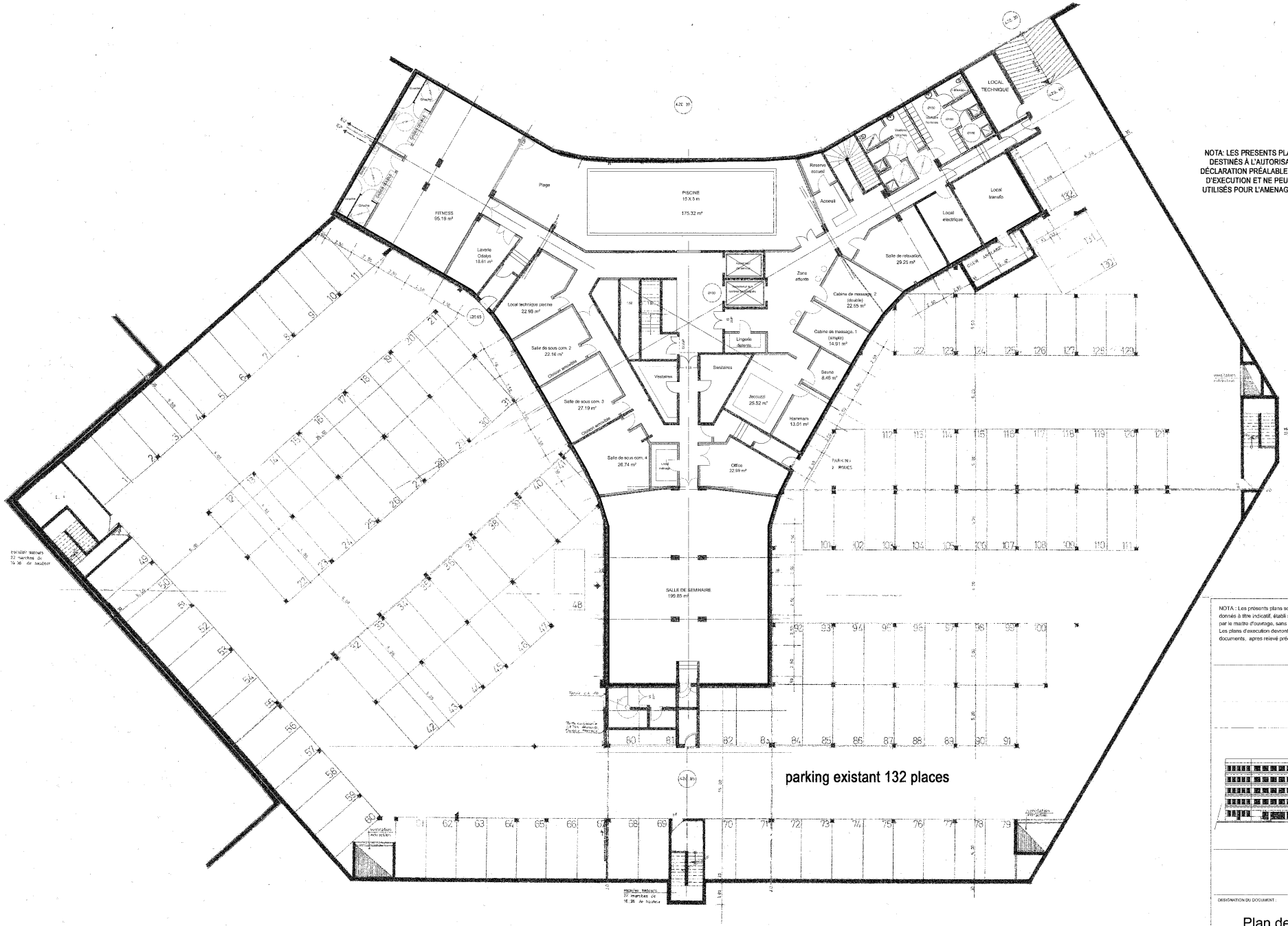
La conservation de l'état des risques

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

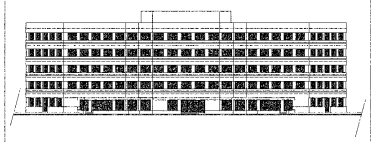
Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

Ministère de l'écologie et du développement durable - 20, avenue de Ségur 75012 PARIS - standard 01 42 19 20 21 - www.ecologie.gouv.fr

NOTA: LES PRESENTS PLANS SONT EXCLUSIVEMENT DESTINÉS À L'AUTORISATION ADMINISTRATIVE DE DÉCLARATION PRÉALABLE, IL NE SONT PAS DES PLANS D'EXECUTION ET NE PEUVENT EN AUCUN CAS ETRE UTILISÉS POUR L'AMENAGEMENT FUTUR DES LOCAUX



NOTA : Les présents plans sont des plans de principe
donnés à titre indicatif, établi sur la base des documents fournis
par le maitre d'ouvrage, sans relevé de geometre, ni base précise.
Les plans d'execution devront etre réalisés dans l'esprit des presents
documents, apres relevé précis des existants.



DESIGNATION DU DOCUMENT :

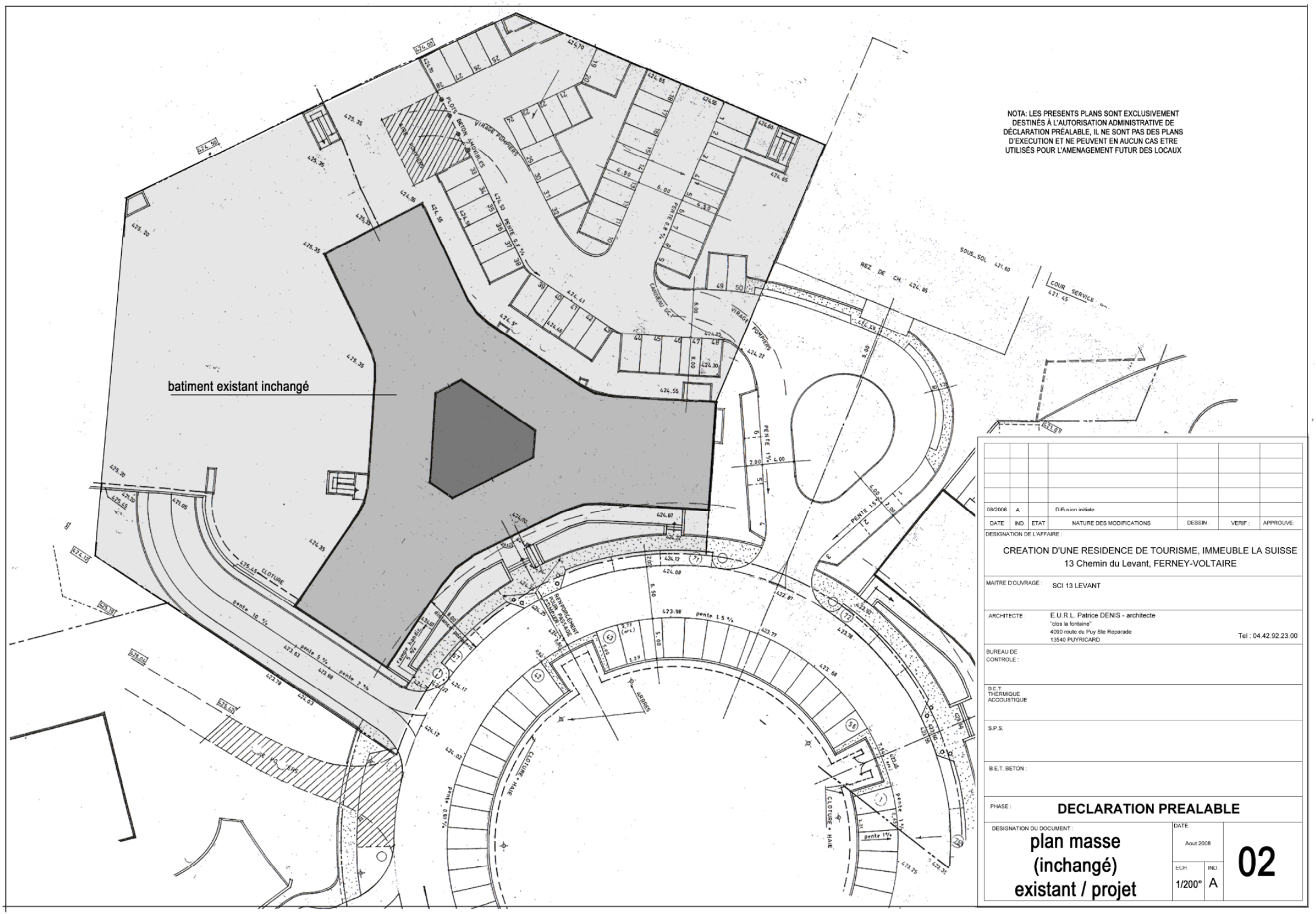
Plan de sous sol

DATE :
Février 2010

ECH. 1/100

IND. C

01



DATE	IND.	ETAT	NATURE DES MODIFICATIONS	DESSIN :	VERIF :	APPROUVE:
08/2008	A		Diffusion initiale			

DESIGNATION DE L'AFFAIRE :

CREATION D'UNE RESIDENCE DE TOURISME, IMMEUBLE LA SUISSE
13 Chemin du Levant, FERNEY-VOLTAIRE

MAITRE D'OUVRAGE : SCI 13 LEVANT

ARCHITECTE : E.U.R.L. Patrice DENIS - architecte
"clos la fontaine"
4090 route du Puy Ste Reparade
13540 PUYRICARD
Tel : 04.42.92.23.00

BUREAU DE CONTROLE :

D.E.T.
THERMIQUE
ACCOUSTIQUE

S.P.S.

B.E.T. BETON :

PHASE : **DECLARATION PREALABLE**

DESIGNATION DU DOCUMENT :

plan masse (inchangé) existant / projet

DATE: Aout 2008

ECH. 1/200°

IND. A

02

SODAREX INVEST

LA SÉCURITÉ COMPTABLE ET FISCALE DE VOTRE INVESTISSEMENT

LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL

Adresse de Correspondance

SODAREX-INVEST

Société d'Expertise Comptable

Rue La Motte Picquet

33300 BORDEAUX

Tel : 05.56.69.62.72

Fax : 05.56.50.87.07

LETTRE DE MISSION
LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL
L.M.N.P

LE SOUSSIGNE

M _____
(Nom et prénom)
Demeurant _____
(Adresse complète)
_____

Ville _____ Code postal _____

Téléphone _____ Fax _____

Portable _____ Mail _____

Ayant acquis le(s) lot(s) n°_____

De la Résidence « La Suisse »

Située à Fernay Voltaire Code postal 01 210

Mandate par la présente le Cabinet SODAREX-INVEST, afin d'effectuer les missions suivantes :

1 / DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE LA TVA

Mission

- Constitution Dossier Permanent Client
- Déclaration de début d'activité (imprimé P0)
- Inscription au Centre des Impôts
- Rédaction de la lettre d'option TVA réel.
- Etablissement de la demande de remboursement de TVA, dans le trimestre suivant la livraison de l'immeuble.
- Suivi du dossier auprès de l'administration jusqu'au versement effectif de la TVA.

Honoraires

Honoraires arrêtés forfaitairement à **100 € HT** soit 119.60 € TTC soit (hors débours éventuels).

Ces honoraires seront facturés une seule fois à la date de signature de l'acte.

Il est expressément convenu que cette mission n'inclut pas pour SODAREX-INVEST l'appréciation du bien fondé du droit à déduction exercé par le client.

2 / MISSION COMPTABLE

Mission

- Tenue de la comptabilité au réel
- Etablissement de la Déclaration Annuelle de TVA. (CA/12)
- Déclaration fiscale BIC de fin d'année (N° 2031 et suivants),
- Bilan Comptable Annuel.
- Production des Informations Fiscales et Sociales pour Déclarations personnelles.

Ces travaux d'exécution représentent une mission convenue de mise en forme fiscale et une mission de Présentation de vos comptes annuels. Ils sont donc effectués uniquement en fonction des données fournies par vous-même pour chaque arrêté annuel et des documents d'achat et d'emprunt fournis à l'origine de l'investissement.

La mission, d'une durée initiale de Un (1) an, se renouvellera par tacite reconduction pour une année supplémentaire faute d'avoir été dénoncée par l'une ou l'autre des parties trois mois avant l'expiration de l'exercice social en cours.

Cette mission comptable ne comprend aucun conseil de quelque nature concernant le bien fondé du montage juridique et fiscal.

Honoraires

Honoraires arrêtés forfaitairement, par exercice comptable, à **350 € HT** soit 418.60 € TTC (hors débours éventuels).

L'acquisition d'un lot supplémentaire, en plus de celui inclus dans l'Investissement initial, donnera lieu à la perception d'un montant complémentaire d'honoraires de **70 € HT** par Lot et par exercice comptable.

Ces honoraires seront facturés chaque année, au mois de février, la première fois l'année suivant l'acquisition du bien

Le prix de la mission fera l'objet d'une révision annuelle en application de l'indice Syntec. En conséquence, les honoraires varieront au mois de février fonction de l'évolution annuelle de l'indice Syntec en respectant un indice plancher de 2%.

Ces honoraires n'intègrent pas l'assistance et le suivi de tout contrôle fiscal éventuel. Cette mission pourra être effectuée par la SODAREX-INVEST en cas de besoin et fera l'objet d'une facturation séparée.

3 / OPTION ADHESION A UN CENTRE DE GESTION AGREE

(Voir la notice annexée à la fin de la lettre de mission)

- Adhésion à un Centre de Gestion Agréé, coût annuel H.T 164.00 €

Tableau comparatif des coûts H.T « Sans » et « Avec »
Adhésion à un Centre de Gestion Agréé.

	Sans Adhesion CGA	Avec Adhésion CGA
Honoraires Mission Comptable	350.00 €	350.00 €
Adhésion à un CGA		164.00 €
Demande de Remboursement de TVA	100.00 €	100.00 €
Coût Total HT	450.00 €	614.00 €
Crédit Impôt adherent C.G.A		-614.00 €
(Somme déduite d l'impôt sur le Revenu à payer l'année suivante)		
Coût de la Gestion Fiscale et Comptable	**450.00 €**	**0.00 €**

L'adhésion au centre de Gestion Agréé vous permet donc, si vous y êtes éligible, de ramener le Coût de la gestion fiscale et comptable de votre Investissement **à 0 € chaque Année** et donc de bénéficier d'une économie de **450.00 € H.T la première année et 350.00 € H.T les années suivantes** sous réserve que vous ne soyez pas par ailleurs déjà membre d'un Centre de Gestion Agréé au titre d'une autre activité imposée en B.I.C.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous retourner un exemplaire de la présente lettre de mission, en nous précisant quelle(s) mission(s) vous choisissez en portant la mention manuscrite « **Bon pour accord** » ou « **Non Souscrite** » dans la colonne « **Choix** » sur la correspondante suivie de votre signature:

	Choix	**Signature**
Mission 1 : Demande de Remboursement Initial de TVA		
Mission 2 : Mission Comptable Annuelle		
Adhésion Centre de gestion Agréé		

Si vous ne souhaitez pas adhérer à un centre de gestion, ou si vous êtes déjà membre d'un centre de gestion agréé, cochez la case ci-dessous pour préciser dans quel cas vous vous situez.

☐ Non, je ne souhaite pas adhérer à un Centre de Gestion Agréé.
☐ Non, je suis déjà adhérant à un Centre de Gestion Agréé.

Notre mission ne prendra effet qu'à réception de votre accord.

En vous remerciant de la confiance que vous voulez bien nous témoigner,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Fait à _____

Le _____

La Personne physique
(Signature et Mention manuscrite « Bon pour accord »)

SODAREX-INVEST

Frédéric SELLAM
Expert Comptable

PS : Parapher toutes les pages du contrat.

TRANSMISSION DE COURRIER

La personne devra préciser à quelle adresse elle souhaite recevoir les courriers en provenance du Cabinet SODAREX-INVEST, si elle était différente de celle figurant en en-tête des présentes.

M _____
(Nom et prénom)

Demeurant _____
(Adresse complète)

_____

Ville _____ Code postal _____

Email :

La Personne physique
(Signature)

OPTIONS FISCALES ET MANDAT FISCAL

Je Soussigné (ou Nous soussignés) :

Nom et Prénoms

Demeurant :

Ville : Code postal :

Téléphone : Fax :

Portable : Mail :

Ayant acquis le(s) lot(s) n° :

De la Résidence « La Suisse »

Située à Fernay Voltaire Code postal 01 210

Déclare par la présente :

1- Mandater et donner pouvoirs à la société d'expertise comptable SODAREX-INVEST sise rue La Motte Picquet à BORDEAUX (33300) afin de réaliser toutes les formalités relatives à mon immatriculation au Centre des Impôts adéquat, signer pour mon compte toute déclaration nécessaire afin d'obtenir le remboursement de la TVA qui sera directement versé sur le compte bancaire dont le RIB est joint à la présente dans le Cadre de la Mission 1 décrite ci-dessus.

2- Opter pour le Régime Réel en matière de TVA et renoncer à la franchise de base en application de l'Article 293 F du CGI.

3- Mandater et donner pouvoirs à la société d'Expertise-comptable SODAREX-INVEST pour répondre à toute demande de l'administration fiscale et recevoir tout courrier relatif à mon dossier et d'effectuer toute démarche gracieuse ou contentieuse s'y rapportant.

Fait à

Le

Pour le(s) Client(s) Pour SODAREX-INVEST
Bon pour Mandat Bon Pour Acceptation de Mandat

ADHESION A UN CENTRE DE GESTION AGREE
POURQUOI ?

Madame, Monsieur,

La loi de finances 2006 a instauré une majoration de **25% du résultat imposable** pour les contribuables exerçant une activité BIC ou BNC qui ne sont pas membre d'un CGA (CENTRE DE GESTION AGREE), adhésion qui permettait auparavant d'obtenir un abattement de 20% sur le résultat imposable.
Pour la plupart d'entre vous, votre résultat fiscal est déficitaire les premières années, donc nous pourrions considérer que ce nouveau texte est sans conséquences pour vous.

Mais, il convient de prendre en compte les deux éléments suivants :

- **Réalisation de Bénéfices**

  Votre activité peut générer des bénéfices à divers titres :

  - Remboursement anticipé de l'emprunt.
  - Lorsque l'emprunt est terminé.
  - Lorsque le bien est amorti.

- **Le remboursement intégral des honoraires de comptabilité et d'adhésion à un centre de gestion**

  L'article 199 quater B du CGI, attribue **une réduction d'impôt sur le revenu** à hauteur des honoraires et cotisation CGA payés, plafonnée à 915 € par an, pour les adhérents à un Centre de Gestion Agréé exerçants une activité dont les recettes sont inférieures aux limites du micro-BIC (ce qui est votre cas).

L'adhésion à un Centre de Gestion Agréé va donc permettre d'éviter une majoration de 25% de vos résultats en cas de réalisation de bénéfice et **d'obtenir le remboursement intégral de nos honoraires et du coût de la cotisation au CGA**, **par le crédit d'impôt de 915 €.**

Nous vous indiquerons, bien entendu, dans quelle case il convient de porter cette somme qui sera déduite l'année suivante du montant de l'impôt à payer.

Nous avons négocié avec le centre de gestion GE.T.I un tarif préférentiel de 195 € TTC par an.

Donc, outre le fait d'éviter d'être imposé éventuellement sur 125 % de votre bénéfice et si vous n'exercez pas déjà par ailleurs une activité commerciale (activité BIC), l'adhésion à un Centre de Gestion Agréé vous permet d'obtenir le remboursement intégral de vos frais de suivi comptable et fiscal de votre investissement.

Nous vous invitons donc à choisir l'option « Adhésion à un Centre de Gestion Agréé».

CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI.

Article 199 quater B En vigueur
Edition du 31 mars 2002.

Modifié par Loi 2001-1275 2001-12-28 art. 84 Finances pour 2002 JORF 29 décembre 2001.

En vigueur depuis le 31 Mars 2002

Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt.
Première Partie : Impôts d'Etat.
Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées.
Chapitre premier : Impôt sur le revenu.
Section V : Calcul de l'impôt.
II : Impôt sur le revenu.
2° : Réduction d'impôt accordée aux adhérents de centres de gestion ou d'associations agréés.

Les titulaires de revenus passibles de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles ou bénéfices non commerciaux dont le chiffre d'affaires ou les recettes sont inférieurs aux limites du forfait prévu aux articles 64 à 65 B ou des régimes définis aux articles 50-0 et 102 ter et qui ont opté pour un mode réel de détermination du résultat et adhéré à un centre de gestion ou à une association agréés bénéficient d'une réduction de la cotisation d'impôt sur le revenu égale aux dépenses exposées pour la tenue de la comptabilité et, éventuellement, pour l'adhésion à un centre de gestion ou à une association agréés. Cette réduction, plafonnée à 915 euros par an, s'applique sur le montant de l'impôt sur le revenu calculé dans les conditions fixées par l'article 197 et dans la limite de ce montant. Les dispositions du 5 du I de l'article 197 sont applicables.
Cette réduction d'impôt est maintenue également pour la première année d'application de plein droit du régime réel normal ou simplifié d'imposition des bénéfices agricoles.

Codification : Décret 2002-923 2002-06-06.

Textes associés : Instruction 2000-12-20 4G-2-00.

Codes cités : CGI 197, 64 à 65 B, 50-0, 102 ter.