

Les Terrasses d'Isola



Les Terrasses d'Isoola



Les Terrasses d'Isola * * * *

SOMMAIRE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Étapes chronologiques

B . Le SITE

- . Le département
- . La ville
- . Le domaine skiable
- . Les activités
- . Plan d'accès

C . La RESIDENCE

- . Descriptif
- . Plan de Masse

D . Les PLANS

- . Façades
- . Plans d'étages

E . AIDE TECHNIQUE

A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE

Les Terrasses d'Isola * * * *



LES INTERVENANTS

<u>Maître d'ouvrage :</u>	SCI LES TERRASSES D'ISOLA
<u>Architecte :</u>	Cabinet Olivier SABRAN 04370 BEUVEZER
<u>Notaires :</u>	Maître DELOMEAU / Maître VAGINAY 3 Rue Victor Hugo 44400 REZE Villa Anita Place Aimé Gassier 04400 BARCELONNETTE
<u>Gestionnaire :</u>	GROUPE CELA Malibu Village Rte de Perpignan 66140 CANET EN ROUSILLON
<u>Commercialisateur :</u>	SELECTYS 3 bis Avenue Foch 05000 GAP ☎ 04 92 565 765 www.selectys.com
<u>Cabinet fiscal mandaté :</u>	Cabinet Magnin 73494 LA RAVOIRE



LA RESIDENCE

<u>Dépôt du Permis de construire :</u>	PC06073050007	Obtenu 20/02/2006 Purgé de tout recours
<u>Nombre de logements :</u>	152 lots	
<u>Passage des actes :</u>	En Cours	
<u>Date de début des travaux :</u>	Mars 2007	
<u>Date de livraison prévisionnelle :</u>	Tranche A : Décembre 2007 Tranche B : Décembre 2008	
<u>Date de prise d'effet du bail :</u>	Tranche A: 30 Janvier 2008 Tranche B: 30 Janvier 2009	



LA RESERVATION

<u>Responsables des disponibilités :</u>	Ludivine André, Valérie ARICO et Karine SAUNIER  04 92 565 765
<u>Dépôt de garantie :</u>	5 % du prix de vente TTC par chèque établi à l'ordre de la Banque Populaire Atlantique
<u>Rentabilité :</u>	jusqu'à 3.93 %
<u>Appel de fond prévisionnel :</u>	5 % à la signature du présent contrat, 30 % aux fondations ou à la signature de l'acte authentique si celle-ci intervient avant, 15 % au plancher haut du rez-de-chausée, 10 % au plancher haut du 3ème étage, 10 % à la mise hors d'eau, 15 % aux cloisonnements périphériques, 10 % à l'achèvement des travaux, 5 % à la livraison.



LES SITES INTERNET

- www.selectys.com
- www.isola2000.com

LES ETAPES CHRONOLOGIQUES

**Lancement de la Commercialisation : Tranche B: Mai -
Juin 2007**

**Montage Dossier Financier => Tranche B: Juin -
Juillet 2007**

**Offre Prêt => Tranche A : Mars – Avril 2006
Tranche B: Juillet 2007**

**Signature Notaire => Tranche A : En cours
Tranche B: Août / Sept 2007**

**Livraison => Tranche A: Décembre 2007
Tranche B: Decembre 2008**

B.

LE SITE

« Le climat méditerranée, accompagné de la douceur de vie à l'italienne, la cohabitation des cimes majestueuses du Mercantour et des plages de la Riviera sont autant d'atouts pour séduire les clientèles touristiques avides de sport, de soleil et d'altitude. »

Les Alpes Maritimes



Complètement au sud-est de la France, longeant la Méditerranée, avec la frontière italienne à l'est, les Alpes Maritimes, la côte d'Azur et son arrière-pays possèdent des trésors touristiques réputés dans le monde entier. La particularité du département, outre sa côte prestigieuse, est d'avoir un paysage escarpé tout près du littoral. Ici, les Alpes plongent dans la mer ! A certaines périodes de l'année vous pourrez hésiter entre une journée de ski nautique et une journée de ski de piste.

Les deux sites ne sont qu'à une heure de voiture l'un de l'autre. L'ensoleillement est aussi légendaire avec ses 320 jours de beau temps annuels.

Les Alpes d'Azur

Tout à fait au nord du département, les Alpes se présentent avec leurs sommets enneigés et leurs stations de ski ensoleillées dont certaines sont à 1 heure de la mer. 80 % des Alpes Maritimes appartiennent à la montagne.

L'hiver, tous les sports de neige sont praticables et l'été les 325 km de rivières navigables offrent la possibilité de faire du canyoning ou du canoë kayak.



Le Parc Naturel du Mercantour

Le parc Naturel du Mercantour propose un ensemble de paysages exceptionnels où l'ensemble des espèces animales et végétales ont pu être préservées grâce aux conditions climatiques favorables et à la main attentive de l'homme. Du Col de Tende à l'Ubaye, le parc s'étend sur plus de 120 km et

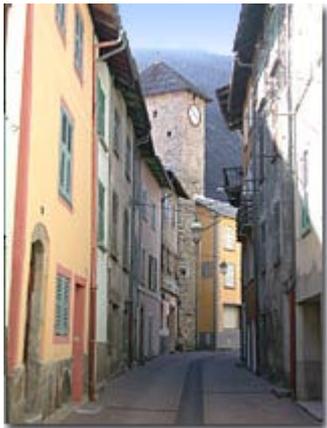
Isola 2000



Au cœur des Alpes du Sud, dans le massif du Mercantour, la station grand plaisir vous offre à moins de 100 km de Nice et aux frontières de l'Italie un domaine de 120 km de pistes qui s'étend de 1800 à 2610 m garantissant, par son altitude et sa situation, neige et soleil.



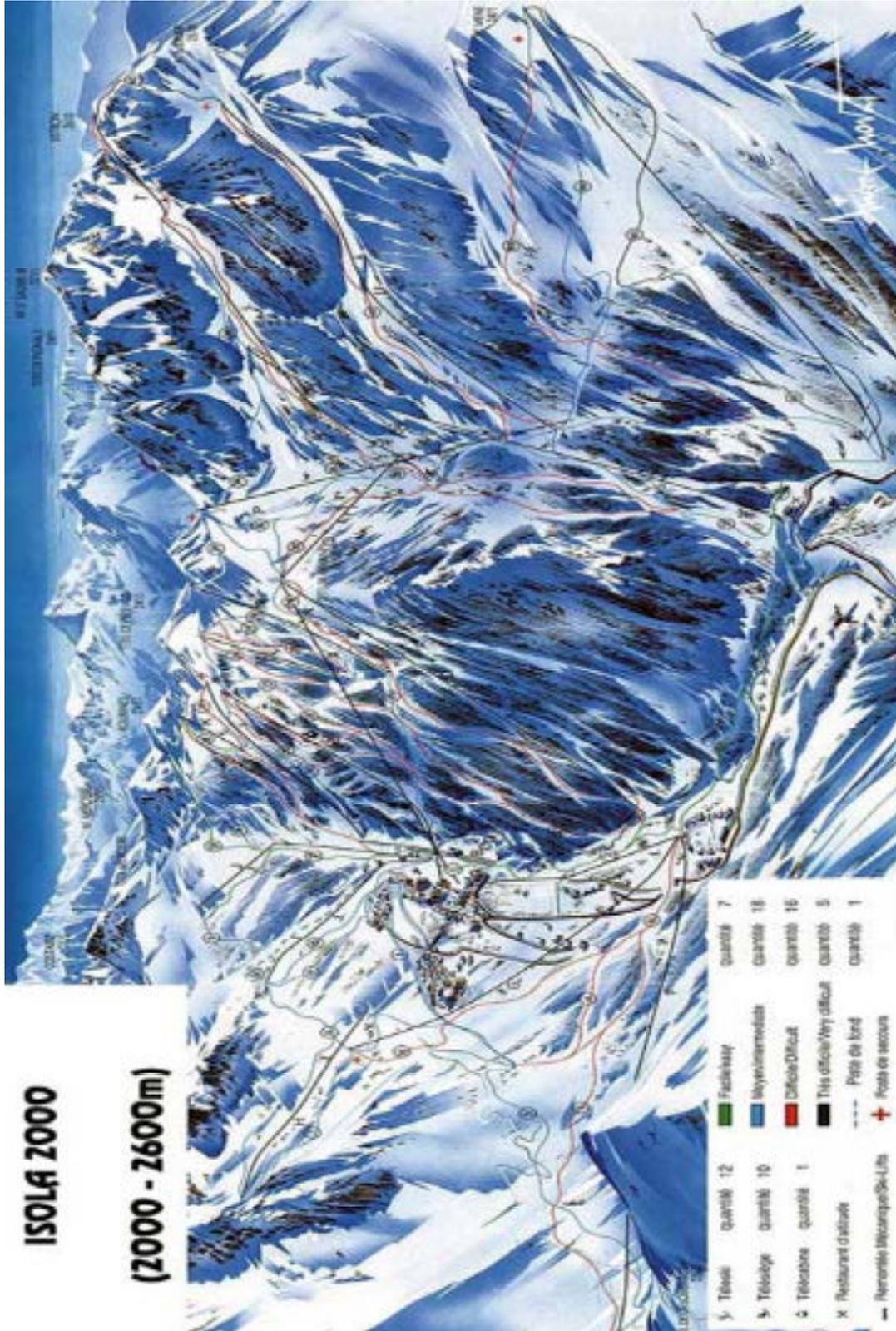
de



Créée il y a plus de 30 ans, Isola 2000 s'est rapidement imposée comme l'une des plus agréables stations françaises. Une telle notoriété, bien vite reconnue au-delà nos frontières, ne doit rien au hasard. Isola 2000 bénéficie en effet d'une station géographiquement privilégié, profitant d'un vrai soleil méditerranéen et d'un enneigement exceptionnel.



Domaine skiable



Domaine skiable



- Altitude du village : 2000 m
- Altitude minimum / maximum : 2000 m—2600 m
- 120 km de pistes
- 24 remontées mécaniques
- 45 pistes : 7 vertes, 20 bleues, 14 rouges, 4 noires
- 16 canons à neige
- Les amateurs de sensations fortes pourront se régaler sur le domaine aménagé de halfpipe, snowpark, boarder.



Les Activités

Pratiquez un nombre impressionnant d'activités !



Réalisez des descentes de rêve à **ski ou en surf**. Une **patinoire naturelle** au cœur de la station est le rendez-vous favori des petits et des grands.

De jour comme de nuit, conduisez de superbes scooters des neiges. Les autres activités hivernales : héliski, chiens de traîneaux, calèche, form'tonic, ski de nuit, conduite automobile sur glace, hélicoptère, raquettes, kart cross.



Isola 2000 est également ouverte l'été. Venez découvrir la montagne à cheval ou en calèche. Venez swinguer le plus haut golf d'Europe à 2000 mètres d'altitude.

Les amoureux de l'eau pourront plonger dans une piscine chauffée ciel couvert. Perfectionnez vos coups droits et revers. 9 courts de tennis sont à votre disposition. Découvrez le fabuleux site du Mercantour en VTT.



Les Activités

Découvrir le patrimoine d'Isola



A quelques kilomètres de la station d'Isola 2000, vous découvrirez le calme et la sérénité du village d'Isola à travers son patrimoine historique et sa culture locale.

A 17 km de la station, ce village pittoresque a su garder ses traditions et sauvegarder son patrimoine qui témoigne de son riche passé.



Le clocher St Pierre : Magnifique clocher alpestre carré du 12^{ème} siècle, il est l'unique vestige de l'ancienne église Saint Pierre, abandonnée au 16^{ème} siècle. Gardien du Parc des loisirs pour enfants, il vous souhaite la bienvenue à l'entrée du village.

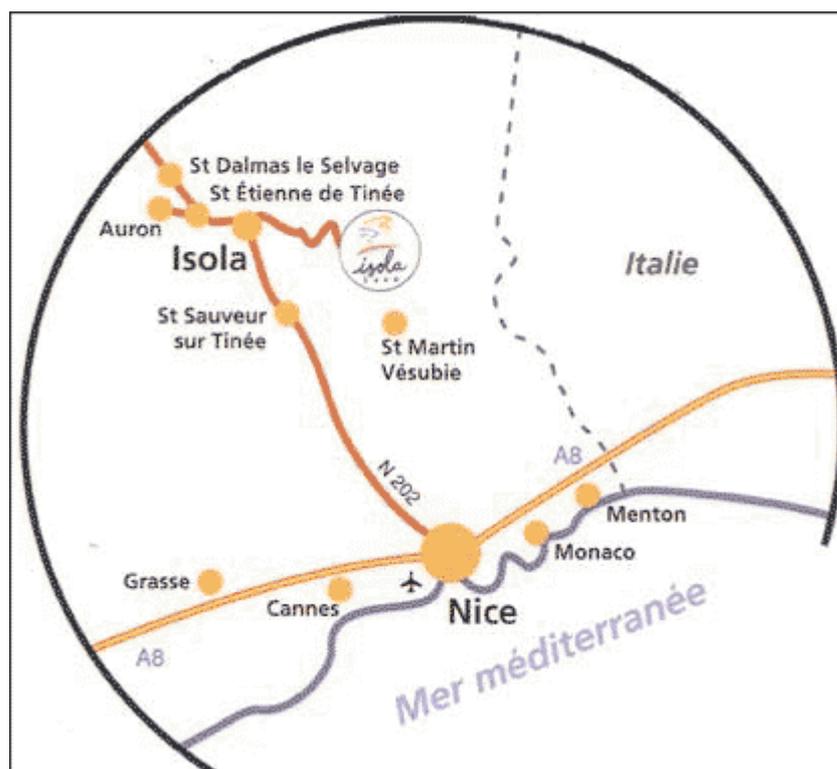
L'église St Pierre : Sa construction dura de 1679—1682. Eglise paroissiale digne de ce nom baroque, elle possède 6 autels dont un Sacré-Cœur de Jésus et dédié à la Vierge Marie.

La chapelle de Ste Anne de la Confrérie des Pénitents Blancs : Propriété intégrale de la Confrérie des Pénitents Blancs encore très active, cette magnifique chapelle date de 1465. Elle a été restaurée entre 1818 et 1823. Toutes les peintures intérieures des plafonds sont en terre de Sienne, les objets de culte, une Ste Anne de bois du 19^{ème} siècle.

La Chapelle St Roch : Construite au 16^{ème} siècle pour conjurer une épidémie de peste, qui épargna d'ailleurs le village, elle fut restaurée en 1877. Elle abrite une superbe toile du 12^{ème} siècle et un autel très particulier : une meule de moulin en pierre taillée à la main. La St Roch, le 16 août est une fête très populaire

Et bien d'autres à visiter.... Les lavoirs communaux, le four communal, le moulin à grain, cascade de Louch et fontaines...

Plan d'Accès



En voiture, au départ de :

Paris : 919 km
Lyon : 452 km
Marseille : 262 km

Trajet Nice-Isola 2000 :

Quitter l'autoroute A8 à la sortie St Isidore / Digne et emprunter la RN 202 pendant environ 28 km.

Prendre ensuite sur la droite la D 2205 en direction de St Sauveur sur Tinée et St Etienne de Tinée jusqu'à Isola Village. Dans le village prendre à droite la D 97 jusqu'à Isola 2000.



En avion :

Aéroport Nice-Côte d'Azur à 84 km Tél. : 04 93 21 30 30

C.

LA RESIDENCE



Les Terrasses d'Isola * * * *



Découvrez notre dernière réalisation à caractère traditionnel, nichée au sein de la station d'Isola 2000.

Parfaitement intégrées à leur environnement, les Terrasses d'Isola font appel à des matériaux de grande qualité respectant l'architecture et l'aspect des constructions d'autrefois.

La construction, à caractère traditionnel, associé à des solutions techniques actuelles, garantit un confort et un agrément complétant à merveille la qualité du site.

Situation :

Les Terrasses d'Isola profitent d'un emplacement privilégié à proximité du cœur de la station et des pistes. En épousant idéalement la configuration naturelle du terrain, vous profitez d'un panorama de qualité sur la vallée et les pistes. Son orientation sud-ouest vous permettra de bénéficier d'un ensoleillement maximal.



- Emplacement -



- Vue sud-ouest (1) -



- Vue sud-ouest (2) -

Une architecture respectueuse des traditions :

Composé de deux bâtiments, l'ensemble est construit dans le respect des traditions locales. Les façades en pierres reconstituées, les habillages en bois de façades mêlés aux enduits de teintes chaudes, les couvertures en bardeaux de bois de mélèze illustrent ce côté tradition et contribuent à renforcer le positionnement haut de gamme de la résidence.

Les Terrasses d'Isola * * * *



Exemples de prestations en résidences 3 étoiles

Les Prestations 4 étoiles :

Le concept d'hébergement en Résidence de Tourisme en 4 étoiles (conforme en tout point à l'arrêté du 14 février 1986 fixant les normes de classements dans Hôtels et Résidences de Tourisme) répond à la demande croissante d'une clientèle de plus en plus nombreuse et exigeante.

Les prestations, les services, les équipements fonctionnels où le confort se conjugue à l'esthétique et au pratique, font de la résidence un modèle haut de gamme fidèle aux précédentes réalisations du groupe.

Des espaces et des services dédiés à votre bien-être vous sont proposés :

Espace forme : Piscine intérieure chauffée avec spa intégré et terrasses formant un espace fitness, le tout avec vue sur la vallée. Hammam, sauna.

Espace services : Vaste salon d'accueil, service ménage, bagagerie, laverie, locaux skis...



Exemples de prestations en résidences 3 étoiles

Des appartements fonctionnels et confortables :

Les appartements des Terrasses d'Isola bénéficient des prestations soignées et étudiées. La conception des appartements est liée à la longue expérience des opérateurs (promoteur, architecte, gestionnaire). Tout a été minutieusement étudié pour vous offrir un cadre de vie agréable et chaleureux. La plus grande rigueur a été apportée au choix des matériaux afin d'obtenir des prestations soignées. Imaginés par notre décoratrice d'intérieur, les appartements sont décorés avec goût et bénéficient de prestations raffinées : harmonie des couleurs, chaleur des matériaux, convivialité de la décoration...



Chaque appartements bénéficie d'espaces optimisés et fonctionnels. De larges baies vitrées prolongées de balcons ensoleillés offrent espace et luminosité. Les agencements et le mobilier sur mesure contribuent à utiliser l'espace au mieux pour apporter charme et confort. Une large typologie d'appartements est proposée afin de pouvoir répondre aux attentes de chacun.



Emplacement

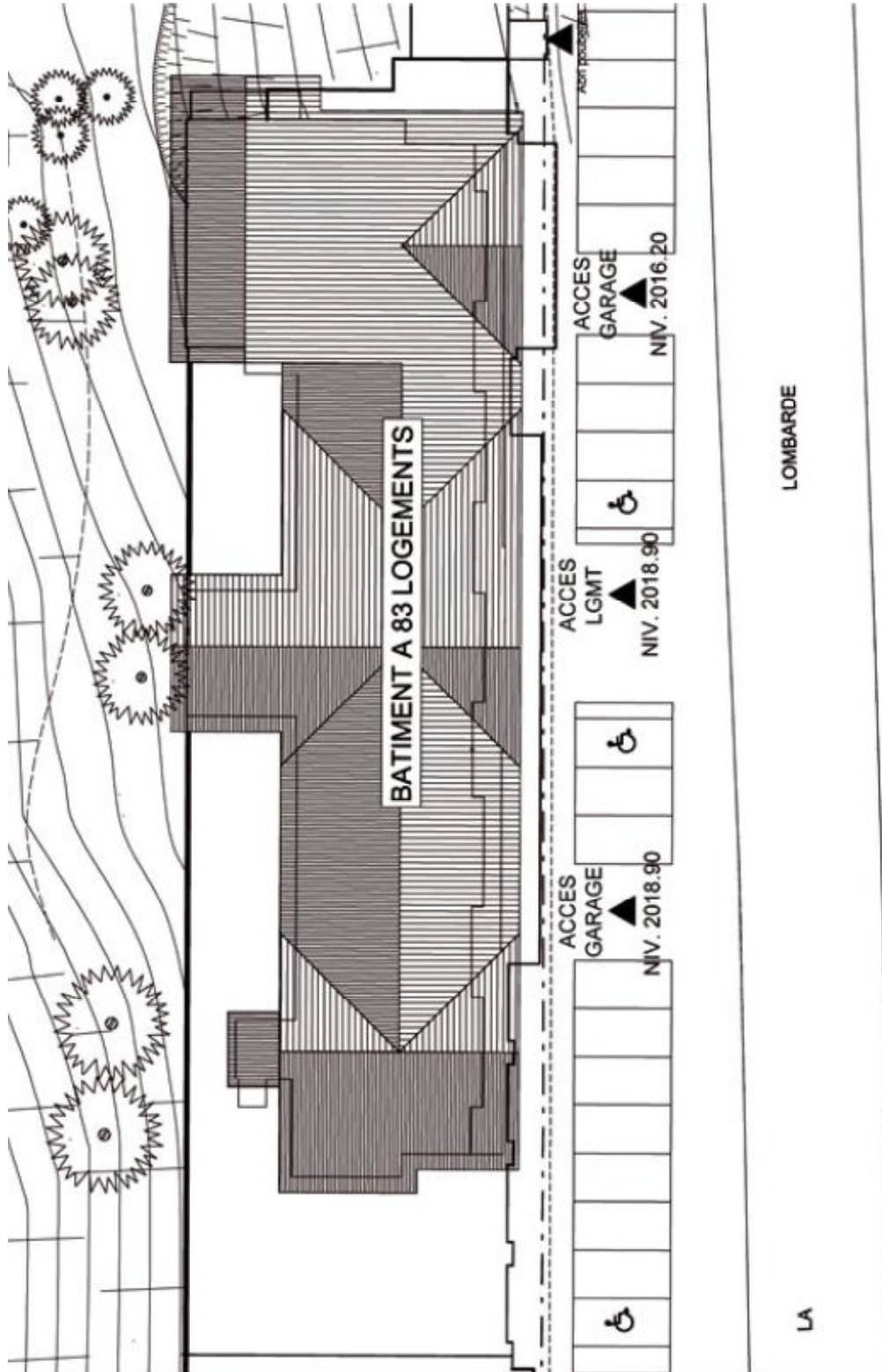


Vue sud-ouest (1)



Vue sud-ouest (2)

Plan de Masse



D.

LES PLANS

LES FACADES

PLANS D'ETAGES

E.

AIDE TECHNIQUE

LOYER

Quelques précisions :

- **Bail Commercial** de 11 Ans et 11 mois fermes.

Paiement des loyers garantis quelque soit l'occupation de la Résidence.

- **Prise d'effet :**

1^{ère} Tranche

Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement.

- ☞ Terminaison des travaux Décembre 2007
- ☞ Mise en service de la Résidence 30 Janvier 2008
- ☞ Prise d'effet du bail 30 Janvier 2008

PAIEMENT DU LOYER

Cela concerne la partie du loyer payable en numéraires seulement.

1ère Tranche

Démarrage du Loyer au 30 Janvier 2008

◆◆◆◆◆

☞ Règlement du loyer à la fin du 2^{ème} trimestre civil complet suivant la mise en service de la Résidence soit :

1^{er} paiement - Fin Juin 2008

☞ Ensuite règlement dans le mois qui suit l'échéance du trimestre civil

2^{ème} paiement – Fin Septembre 2008

3^{ème} paiement – Fin Décembre 2008

Et ainsi de suite.....

◆◆◆◆◆

CHEQUE CRÉDIT VACANCES

En plus du loyer en numéraire garanti, un chèque crédit vacances d'une valeur de 1 200 € pour un appartement 6 couchages, 1 350 € pour un 8 couchages, 1 550 € pour un 12 couchages est accordé par appartement acquis.

Ce chèque crédit vacances constitue un avantage en nature. Il est utilisable dans tout le catalogue du gestionnaire, indépendamment dans les résidences de montagne ou de bord de mer.

Egalement, il peut être utilisé pour des besoins d'hébergement sur les sites de thalassothérapie et de balnéothérapie exploités à l'enseigne THALACAP (www.thalacap.fr).

Cet avantage en nature reçoit un traitement fiscal défini ci-après.

1°) Définition du revenu locatif annuel (à déclarer au titre des revenus fonciers)

Le revenu locatif s'établit en tenant compte du loyer annuel en numéraire payé par le Gestionnaire auquel il y a lieu d'ajouter le montant de l'avantage en nature (chèque crédit vacances).

Par exemple : Acquisition de l'appartement A203

Montant du loyer en numéraire	4 140 €
Montant crédit vacances	<u>1 200 €</u>
	5 340 €

Montant du revenu foncier à déclarer 5 340 € avant déduction des frais et charges (voir la note de synthèse fiscale ci-après).

2°) Paiement de la TVA

La TVA à payer au titre du loyer en numéraire est égale à celui-ci multiplié par 5.5 %

La TVA à payer au titre de l'avantage en nature est équivalente au montant du chèque vacances multiplié par 5.5 %

Exemple

TVA due sur le loyer en numéraire

$$4\,140 \text{ €} \times 5.5 \% = 227.70 \text{ €}$$

TVA due sur l'avantage en nature :

$$1\,200 \text{ €} \times 5.5 \% = 66.00 \text{ €}$$

□ ***Total de la TVA due***

$$227.70 + 66.00 = \mathbf{293.70 \text{ €}}$$

TAXES FONCIERES

Une taxe foncière est due par l'acquéreur toutefois la Résidence « LES TERRASSES D'ISOLA » bénéficie d'une exonération pendant deux ans du paiement de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

▫ ***Soit l'année de l'Acquisition :***

La **SARL « LES TERRASSES D'ISOLA »** facture la Taxe Foncière de l'année sur les propriétés non bâties au prorata des millièmes des copropriétaires et de la date d'acquisition.

Exemple :

Un appartement 6 couchages acheté en Mai 2007

Taxe Foncière due pour 7 mois (Mai à Déc.) 9 € environ

▫ ***Soit l'année N + 1 de l'Acquisition :***

Les Services Fiscaux facturent la Taxe Foncière uniquement sur la base des propriétés non bâties et ce suivant déclaration H² (voir ci-après).

Coût environ : 15 € par an et par appartement.

▫ ***Soit l'année N + 2 de l'Acquisition :***

Idem année N + 1

□ ***Soit l'année N + 3 de l'Acquisition :***

Les services Fiscaux facturent la Taxe Foncière sur les propriétés bâties suivants les coûts prévisionnels définis ci-après.

Exemples d'APPARTEMENTS

	N° Lot	TAXE FONCIERE*
T3 -8 couchages	201	450 €
T3 – 6 couchages	203	400 €
T3 duplex – 12 couchages	702	600 €
T3 duplex – 8 couchages	704	500 €
T3 duplex – 12 couchages	801	700 €

* Montant des taxes foncières communiqué par le centre des impôts fonciers de Nice 2
(pour l'année 2006)

**La Taxe Foncière reste à la charge
du propriétaire mais est déductible dans
le cadre des revenus fonciers**

CHARGES NON RECUPERABLES

L'ensemble des charges locatives est à la charge du Gestionnaire.

Seules les charges ***non récupérables*** au sens du Décret 87 712 du 26 Août 1987 restent à la charge du propriétaire.

Il s'agit :

1. Des Honoraires du Syndic (qui représentent la copropriété face au Gestionnaire).
2. De L'assurance de l'immeuble pour la part propriétaire.

Ces coûts s'établissent pour un lot à environ 120 Euros HT moyen /an.

Les coûts définitifs seront calculés au prorata des millièmes de charges.

