

DOSSIER DE RESERVATION

Campus Canebière

Documents à joindre :

- Contrat de réservation avec lettre de banque complétée et signée : X 3
- Notice d'information résidence tourisme (annexée au contrat de réservation) : X 3
- Fiche particulière : X 3
- Bail commercial : X 3
- Liste du mobilier : X 3
- Descriptif : X 3
- Etat des risques : X 3
- Plan du lot : X 3
- Plan de masse : X 3
- Annexe fiscale ou un courrier indiquant que le client ne désire pas mandater le cabinet comptable proposé.
- Chèque de réservation : 1500€ à l'ordre de la Société Générale N°30003 03640 00052188505 02 - (non barré et sans annotations). **Le chèque de réservation est encaissé.**
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs
- Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif)

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

Pensez à valider votre option :

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

Nom client :

N°lot :

Nom conseiller :

Le

Société :

Signature :

KAUFMAN & BROAD

« CAMPUS CANEBIERE » - Résidence étudiante -

MARSEILLE (13001)

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RÉSERVATION

(préalable à une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SCI CAMPUS CANEBIERE, immatriculée au RCS de Nîmes, sous le numéro 522 149 673 domiciliée c/o SARL PARTIM dont le siège social est situé à Nîmes – 15 rue Des Sarcelles , ou toute autre société qui s'y substituerait,

Elle même représentée par Monsieur REMI HILAIRE,

Lui-même représenté par Monsieur MARC SPEISSER ayant habilité à l'effet des présentes Monsieur PATRICK MARTINS,

Ci-après dénommé "LE RÉSERVANT"

D'une part,

ET :

M / Mme / Société (n°RCS obligatoire)

.....

.....

.....

Ci après dénommés ensemble "LE RÉSERVATAIRE"

D'autre part,

EXPOSE

Le RÉSERVANT se propose de réaliser un ensemble immobilier, «**CAMPUS CANEBIERE**» situé sur la commune de MARSEILLE (**13001**).

Le RÉSERVANT a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, administratif (obtention transfert de permis de construire, recours des tiers, acquisition des terrains), commercial, technique et financier.

Ainsi, si l'appréciation des études poursuivies fait apparaître, pour quelque cause que ce soit, que l'opération ne peut être menée à bien dans le respect des objectifs d'origine, le RÉSERVANT pourra être amené à modifier le projet ou y renoncer, ce que le RESERVATAIRE accepte par avance.

La réalisation du projet est toutefois conditionnée par la réitération des différentes promesses de ventes en actes authentiques, pour le réservant.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

- Le RÉSERVANT s'engage à réserver au profit du RÉSERVATAIRE, les biens spécifiés à l'article 2, en contrepartie du versement par le RÉSERVATAIRE du dépôt de garantie visé à l'article 5 du présent contrat, le tout dans les conditions qui suivent.
Le présent contrat est soumis aux conditions des articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et l'Habitation.
- Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il se réserve, néanmoins, dans le cadre de sa commercialisation, le droit de proposer à des investisseurs ou des bailleurs, la « vente en bloc » de l'opération, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

Le présent contrat sera en conséquence caduc en cas de signature entre le RESERVANT et un investisseur, personne physique ou morale unique, d'un contrat de réservation portant sur l'ensemble de l'opération en vue de sa « vente en bloc »

Le RESERVANT informera le RESERVATAIRE de cette « réservation en bloc » dans le délai d'un mois de ladite réservation, et lui remboursera le dépôt de garantie, sans que le RESERVATAIRE puisse prétendre à aucune autre indemnité.

- Il est rappelé que le RESERVANT n'envisage qu'une opération de construction/vente des biens réservés aux présentes et que sa responsabilité ne saurait en aucun cas être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le RESERVATAIRE auprès d'un tiers au présent contrat concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées de son opération immobilière (notamment contrat de gestion locative, garanties locatives, garantie revente, etc...)

ARTICLE 2 - DESIGNATION

La réservation, objet du présent contrat, porte sur :

2.1. Description de l'opération :

L'ensemble immobilier (situé 134-138 rue de la Canebière, le 9 et le 17 rue Sénac, et les 10-12-14 et 16 rue Curiol) est composé d'une résidence étudiante d'environ 155 logements, d'un restaurant universitaire, un local (futur extension de la librairie MAUPETIT) et un local devant accueillir un restaurant.

La résidence étudiante constituera un des lots de volume de l'ensemble immobilier. A cet effet, un état descriptif de division volumétrique sera établi par le réservant et déposé au rang des minutes du notaire de l'opération.

Le réservataire reconnaît avoir été mis en mesure de prendre connaissance et de pouvoir apprécier la situation et l'environnement dudit programme.

2.2. - Consistance des biens réservés :

- Dans le Bâtiment.....dans la résidence étudiante.
- Un appartement n°..... à l'étage

de type,

d'une surface habitable approximative de m², comportant pièces

principales, entrée, cuisine, salle(s) de bains, cabinet de toilette (WC),

dégagement, rangement.

La consistance du bien réservé résulte en outre du plan de celui-ci annexé au présent contrat et dont le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire.

En cas de contradiction, la description figurant au présent contrat prévaut sur tout autre document.

Il est précisé que le réservataire a pris connaissance du bail commercial qui le lie avec la société « ODALYS Résidences », gestionnaire de la future résidence étudiante. Le logement, objet du présent contrat, est destiné à la location selon les modalités qui régissent la dite résidence étudiante.

2.2. - Qualité de la construction

Celle-ci résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, annexée au présent contrat et dont le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire et qui comprend :

- l'indication à titre prévisionnel de la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements privatifs,
- l'indication à titre prévisionnel des éléments d'équipements collectifs qui présenteront une utilité pour les biens réservés.

De plus, le réservataire a pris connaissance et signé le bon de commande précisant la nature du mobilier qui sera installé par le gestionnaire dès la livraison du bien objet des présentes. Le bon de commande est annexé au présent contrat de réservation.

2.3 - Situation Administrative

Un permis de construire n°13055.07.J.1328.PC.P0 a été délivré le 3 octobre 2008 au bénéfice de « SARL OMNIUM INVEST » et ce par arrêté municipal. Ce dernier n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait administratif.

Un transfert de permis de construire a été déposé le 12 avril 2010 au profit de la « SCI Campus Canebière».

Si le transfert de permis de construire fait l'objet d'un recours et si l'appréciation de ce recours fait apparaître, pour quelque cause que ce soit, qu'il ne peut être levé dans des conditions compatibles avec le projet envisagé et le planning initial de l'opération, le RESERVANT pourra renoncer à ce projet totalement ou en sa forme actuelle, en remboursant alors le dépôt de garantie, sans indemnités de part et d'autre ce que le réservataire accepte expressément.

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant du permis de construire et de ses modifications éventuelles, ainsi que du règlement de copropriété et, le cas échéant, de la division en volumes et/ou de l'Association Syndicale Libre que le RESERVANT établira, le RESERVATAIRE étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR

3.1. - Prix

3.1.1. - Montant

La vente des biens immobiliers ci-dessus désignés aura lieu moyennant le prix, stipulé non révisable, de :

.....€

(.....€),

Toutes Taxes Comprises (T.V.A. à 19.6 %) ; étant précisé que la vente se réalisera en tenant compte de la Taxe sur la Valeur Ajoutée en vigueur au jour de la réalisation de la vente.

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il pourra opter pour l'option du paiement de la TVA sur les encaissements, prévue à l'article 252 de l'Annexe 2 du C.G.I. qui dispose :

"Lorsque le règlement du prix se fait par acomptes, le paiement de la taxe peut se faire au fur et à mesure de leur encaissement dès lors que le redevable a présenté des garanties de recouvrement. Dans ce cas, aucun remboursement de taxe déductible ne peut être

effectué avant le dernier encaissement.

L'acquéreur ne peut déduire la taxe qu'au fur et à mesure des versements".

Ce prix se décompose de la façon suivante :

Appartement :

Mobilier :

3.1.2. – Contenu du prix

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de timbre et de publicité foncière qui resteront à la charge de l'acquéreur,
- les frais et charges de prêts sollicités par le RÉSERVATAIRE,
- le coût des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RÉSERVATAIRE,
- le montant de tous impôts et taxes, participations et autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés,
- les charges de copropriété à compter de la mise à disposition du lot à l'acquéreur,
- les frais d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, que le RESERVATAIRE devra régler le jour de la signature de l'acte authentique, ce dont il reconnaît avoir été informé.

3.1.3. – Modalités de paiement du prix

Ce prix sera payé conformément à l'échelonnement qui suit :

✓ 1500€ A la réservation	
✓ 30% A l'ouverture du chantier *	soit 30 % en cumul
(* ce compris dépôt de garantie)	
✓ 5 % Fondations achevées	soit 35 % en cumul
✓ 20 % Achèvement Plancher bas RDC	soit 55 % en cumul
✓ 10 % Achèvement Plancher bas 2^{ème} étage	soit 65 % en cumul
✓ 5 % Mise hors d'eau	soit 70 % en cumul
✓ 10 % Achèvement Menuiseries extérieures	soit 80 % en cumul
✓ 10 % Achèvement Cloisonnement intérieur	soit 90 % en cumul
✓ 5 % Achèvement des travaux	soit 95 % en cumul
✓ 5 % A la livraison	soit 100 % en cumul

En cas de réalisation de la vente, les 1 500 €, versés à titre de dépôt de garantie du présent contrat, s'imputeront sur le premier terme de paiement.

Par ailleurs, la fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente, sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément à l'échelonnement ci-dessus.

Les fractions du prix restant à payer seront réglées dans un délai de huit jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

Les fractions faisant l'objet d'appels de fonds ne portent pas intérêt, mais tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une indemnité de 1 % de la somme exigée par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement. Tout versement effectué s'imputera par priorité sur le paiement des intérêts.

3.2. – Financement de l'acquisition

Le RÉSERVATAIRE se propose de financer l'acquisition des biens objet de la présente réservation au moyen :

- de fonds propres d'un montant de €
- d'un prêt d'un montant de €
consenti par..... pour une durée de,
- d'un prêt d'un montant de €
consenti par..... pour une durée de,
- d'un prêt d'un montant de €
consenti par..... pour une durée de,

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que la cession de son premier rang de privilège de vendeur au profit des établissements financiers ne pourra intervenir qu'à la double condition que les fonds propres de l'ACQUEREUR soient utilisés au paiement des premiers appels de fonds, préalablement à la libération du ou des prêt(s) et que les établissements financiers s'engagent à libérer, sans conditions et sur simple présentation des appels de fonds, l'intégralité des fonds empruntés entre les mains du VENDEUR.

De même, la renonciation à l'action résolutoire du VENDEUR n'interviendra qu'à compter de la libération intégrale des fonds propres entre les mains du vendeur.

A titre de condition essentielle de la réservation, RÉSERVANT et RÉSERVATAIRE conviennent que :

- a) Le RÉSERVATAIRE s'oblige à déposer la ou les demandes de prêts dans un délai de 15 jours à compter de ce jour et à en justifier au RÉSERVANT.
- b) Il s'oblige à notifier au RÉSERVANT les offres ou refus de prêts en réponse à ses demandes, dès leur obtention et dans un délai expirant au plus tard 30 jours après la signature du présent contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne remplirait pas les obligations mises à sa charge ci-dessus, le RESERVANT pourra, si bon lui semble et après mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours, résilier le présent contrat et retrouver la libre disposition du bien.

Dans le cas où le RÉSERVATAIRE se verrait refuser le ou les prêts spécifiés dans le présent article, ce dont il devra justifier par lettre émanant du ou des organismes prêteurs, il

notifiera alors au RÉSERVANT, dans les 8 jours de cette information, par lettre recommandée avec avis de réception. Le RESERVANT pourra alors, le cas échéant, dans les 8 jours suivant la réception de cette notification, proposer au RESERVATAIRE de déposer auprès d'un autre organisme bancaire ou financier spécifique une nouvelle demande de prêt. En cas de proposition de prêt dans les conditions du présent contrat, émise par cet organisme, le RESERVATAIRE s'engage à le souscrire.

En cas de refus de prêt, et sous réserve de l'article qui suit, le RÉSERVANT remboursera alors le dépôt de garantie et reprendra la libre disposition des biens objet du présent contrat.

Cependant, si le défaut d'obtention du prêt (des prêts) résulte de la faute du RESERVATAIRE (notamment s'il a négligé d'en faire la demande dans les délais ci-dessus indiqués ou de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, l'offre reçue), le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT en application de l'article 1178 du code civil suivant lequel "la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement".

3.3. – Délai prévisionnel de livraison

Le RÉSERVANT indique que les biens faisant l'objet du présent contrat devraient être achevés au plus tard le : **3ème trimestre 2013**, au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette date prévisionnelle pourra être recalée jusqu'à l'acte de vente en fonction de l'avancement réel de l'opération, ce dont le RESERVANT informera le RESERVATAIRE au plus tard lors de la notification du projet de contrat de vente notarié.

Ce délai prévisionnel est donné sous réserve de la survenance d'un cas de force majeure, de cas fortuit ou de fait d'un tiers, et des causes légitimes de prolongation de délai, ci-après contractuellement définies, et justifiées par la présentation d'une attestation établie par le maître d'œuvre de l'opération :

les intempéries définies par les états justificatifs édités par la Chambre Syndicale des Entrepreneurs de Construction ou, à défaut, par les relevés de la station météorologique la plus proche ; les grèves générales ou partielles affectant le chantier, les entreprises ou les fournisseurs ; les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes ; les accidents de chantier ; les retards consécutifs aux sauvegardes, redressements ou aux liquidations judiciaires des entreprises intervenant sur le chantier ou des fournisseurs ; des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ; les retards imputables aux concessionnaires gaz, électricité, téléphone, eaux , les retards provenant d'anomalie du sous-sol (vices du sols, archéologie, pollution, inondation) ; retards de paiement de l'acquéreur, demande de travaux modificatifs de l'acquéreur.

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à deux fois celui pour lequel l'évènement considéré aurait eu une incidence sur la poursuite des travaux.

La non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoqués par le RÉSERVATAIRE comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront habitables ou utilisables en conformité de leur destination, conformément aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation.

3.4. – Autres conditions de la vente à intervenir

La vente des biens objet de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en état futur d'achèvement en application des dispositions de l'article L.261-3 du Code de la Construction et l'Habitation, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles ci-après précisées :

- la vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement, prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et l'Habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R.261-21 du Code de la Construction et l'Habitation, cela sans le concours de l'acquéreur, comme il est dit à l'article R.261-23 du même Code,
- le vendeur conservera les pouvoirs du Maître d'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction ou l'obtention du certificat de conformité.
- la vente aura lieu avec garantie de contenance de terrain, de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences inférieures ou égales à 5 % en plus ou en moins de surface ou des cotes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation,
- La signature du contrat de bail avec la société ODALYS Résidence, lors de la signature de l'acte.
- l'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation, des biens objet de la réservation et le paiement du solde du prix,

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

ARTICLE 4 : REALISATION DE LA VENTE

En application des dispositions de l'article R.261-30, le RÉSERVANT notifiera au RÉSERVATAIRE le projet d'acte de vente, avant la date de la signature de cet acte.

La date à laquelle la vente pourra être conclue interviendra au plus tard le

..... et sera reçue par :

Maître GENET - SPITZER
62/64 rue Montgrand
13006 MARSEILLE

Faute, par le RESERVATAIRE, d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le RESERVANT, sommation sera faite au RÉSERVATAIRE de se présenter aux jours et heures fixés devant le notaire ci-dessus désigné, étant convenu que :

- le défaut de présentation au rendez-vous de signature,
 - le refus de signer,
 - l'absence de versement de la partie du prix alors exigible,
- toute demande formulée par le RÉSERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation, vaudront renonciation de la part du RÉSERVATAIRE à la réalisation de l'acte de vente.

Le RÉSERVANT pourra disposer alors librement des biens faisant l'objet de la présente réservation et le dépôt de garantie prévu à l'article 5 lui restera définitivement acquis.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial ouvert à son nom à « Société Générale - compte réservataire : **30003 03640 00052188505 02**

la somme de : €

au moyen d'un chèque n°:

tiré sur :

représentant 1 500€ , le délai de réalisation de la vente n'excédant pas 1 an.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'au dénouement du contrat de réservation selon les hypothèses suivantes :

- 1) Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix de vente,
- 2) Cette somme sera restituée au RÉSERVATAIRE, dans les trois mois de sa demande faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le cas prévu à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous.
- 3) Cette somme sera acquise au RESERVANT qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE renonce à signer l'acte de vente, pour une raison autre que celles indiquées au précédent paragraphe.

ARTICLE 6 – REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Conformément à l'article R 261-27 du code de la construction et de l'habitation, les articles R. 261-28 à R. 261-31 de celui-ci sont reproduits ci-dessous :

ARTICLE R. 261-28

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

ARTICLE R. 261-29

Version du 31/05/2010

KAUFMAN & BROAD

"Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RÉSERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire."

ARTICLE R. 261-30

"Le RESERVANT doit notifier si nécessaire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte."

ARTICLE R. 261-31

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

- a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,
 - b) si les prix de vente excèdent 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'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,
 - e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.
- Dans les cas prévus au présent article, le RÉSERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande."

ARTICLE 7 : INFORMATIONS SUR L'ETAT DES RISQUES

La commune de Marseille, sur le territoire de laquelle est situé le bien objet des présentes est listée par arrêté. L'état des risques naturels et technologiques est annexé aux présentes

ARTICLE 8 - FORMALITES

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le RÉSERVANT élit domicile en son siège et le RÉSERVATAIRE en sa demeure sus indiquée.

Les notifications seront valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 9 - RAPPEL DES PIECES REMISES

Le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu les plans des biens immobiliers réservés, ainsi qu'une notice descriptive sommaire des parties privatives et communes annexée au présent contrat.

ARTICLE 10 - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la rédaction que lui a donnée l'article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le RÉSERVATAIRE, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter, à son seul gré et sans avoir à fournir quelque justification que ce soit quant à sa décision, dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, si cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Afin de permettre au RÉSERVATAIRE d'exercer, le cas échéant, la faculté de rétractation qui lui est ainsi offerte par le texte précité, le présent acte lui sera notifié 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.

Sera notamment considéré comme moyen présentant des garanties équivalentes, la signification par les soins d'un huissier de justice. Dans cette hypothèse, le délai de sept jours courra à compter du lendemain de cette signification.

En cas de rétractation dans le délai précité, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.

Pour la notification des présentes, le RÉSERVATAIRE élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

CONDITION D'EXERCICE DE LA RETRACTATION

La faculté de rétractation devra être exercée par le RÉSERVATAIRE auprès du RESERVANT dans les mêmes formes que la notification de l'acte, et à l'intérieur du délai

précité. Pour la notification éventuelle de la rétractation, le réservant élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

RESTITUTION DES FONDS VERSES

En cas de rétractation, le dépositaire des fonds versés par le RÉSERVATAIRE devra les restituer à ce dernier dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception ou de la copie de la signification au réservant.

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'immeubles 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 prévues

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 expresses 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 30.000 €uros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

ARTICLE 11 - APPLICATION DE LA LOI N°78-17 DU 6 JANVIER 1978 RELATIVE A L'INFORMATION, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTES

Le RÉSERVATAIRE est informé de l'utilisation par le RÉSERVANT des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat pour la tenue d'un fichier commercial informatique.

Les personnes destinataires de ces informations sont au sein de la Société réservante :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif et leurs supérieurs hiérarchiques,
- les services chargés du contrôle (exemple : Commissaire aux Comptes),
- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille des informations pour l'exécution du contrat,
- les organismes publics dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société qui collecte les informations,
- les auxiliaires de Justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Toutefois, le RÉSERVANT se réserve la possibilité de céder ces informations à d'autres personnes en vue de l'utilisation de ce fichier pour des finalités exclusivement commerciales.

Le RÉSERVATAIRE est informé de ce que celui-ci dispose :

- d'un droit d'accès à ces informations à exercer dans les conditions des articles 34 et suivants de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978,
- d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions 36 à 38 de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978,
- du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 26 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

ARTICLE 12 – RAPPEL DES REGLES DE SECURITE : INTERDICTION DE PENETRER SUR LE CHANTIER

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que le chantier de construction est soumis à des règles particulières et que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier et des biens réservés est interdite aux personnes étrangères aux entreprises et à la maîtrise d'œuvre.

Le RESERVANT organisera le cas échéant des visites des biens réservés, en concertation avec les entreprises, la maîtrise d'œuvre et le coordonnateur Sécurité Protection Santé, afin de garantir au RESERVATAIRE les meilleures conditions de sécurité.

Le RESERVATAIRE sera informé des date et heure de ces visites par courrier et s'engage à ne pas pénétrer dans l'enceinte du chantier hors ces visites éventuelles organisées par le RESERVANT.

ARTICLE 12 - FACULTE DE SUBSTITUTION

Le RESERVANT pourra substituer toutes sociétés de son choix, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

Pièces annexes :

- plan de l'appartement
- plan du stationnement
- notice descriptive sommaire

Fait à, Le
(en TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX)

LE RÉSERVATAIRE

LE RÉSERVANT

NOM _____
PRENOM _____
ADRESSE _____

Société Générale

**AFFAIRE Campus Canebière
La Canebière
13001 MARSEILLE**

OBJET DEPOT DE GARANTIE

Messieurs,

Nous avons réservé auprès de Kaufman & Broad Méditerranée – Le Silo – 35, quai Du Lazaret – CS 30010 – 13304 – MARSEILLE CEDEX 02

(____) appartement(s) de (____) pièce(s) principale(s) avec ses annexes, portant le(s) numéro(s) _____ au plan.

dépendant de l'ensemble immobilier projeté à MARSEILLE 1er – La Canebière, dénommé « Campus Canebière ». Conformément aux termes de cette réservation, dont la Société susvisée vous donnera connaissance, je vous demande de bien vouloir m'ouvrir, dans vos livres, un compte spécial « dépôt de garantie » en conformité avec l'Article 11 de la Loi n°67-3 du 3 janvier 1967.

Je vous remets, ci-joint, à l'ordre **SG 30003 03640 00052188505 02**, un chèque de : _____ Euros

tiré sur _____

dont je vous demande de bien vouloir créditer ce compte.

Je vous prie, et à titre d'instruction irrévocable, de donner à cette somme l'une des affectations prévues par cette réservation, soit restitution à mon profit en totalité dans le cas prévu à l'Article R261-31 du C.C.H., soit versement en totalité à la Société Venderesse pour imputation sur la partie payable comptant du prix en cas de réalisation de la vente, soit versement à la Société à titre d'indemnité d'immobilisation dans les autres cas.

Je vous confirme que le versement à la Société Venderesse devra être opéré, soit sur mes instructions données lors de la signature de l'acte de vente, soit sur sa seule notification dans les autres cas, notamment si je n'apposais pas ma signature sur cet acte à l'expiration du délai qui m'aurait été fixé.

Vous en remerciant par avance,

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués

ANNEXE AU CONTRAT DE RESERVATION

Notice d'information des investisseurs de biens immobiliers en Résidence de Tourisme

Une acquisition en résidence de tourisme réunit plusieurs intervenants. Conformément aux Articles L 321-1 à L 321-4 du Code du Tourisme et à l'Arrêté du 23 décembre 2009 fixant les critères relatifs aux documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements en résidence de tourisme, l'objet du présent document est de préciser :

- les rôles et obligations des intervenants
- les avantages fiscaux attachés à l'investissement
- les particularités du bien concerné.

I Rôle et obligations des intervenants :

A – LE PROMOTEUR

La construction de la résidence sera assurée par la SCI CAMPUS CANEBIERE au capital social de 1000€ et inscrit au RCS sous le numéro: 522 149 673 ayant son siège social au 15 Rue des sarcelles 30 000 NIMES . Kaufman & Broad SA au capital de 5 612 011€, créée en 1978 est l'un des premiers développeurs constructeurs français d'appartements, de maisons individuelles et de bureaux.

Le promoteur s'engage vis-à-vis de l'exploitant à travailler le projet de concert avant le dépôt du permis de construire, afin de définir un niveau de prestations et de concevoir des espaces dédiés aux services qui correspondent aux attentes de l'exploitant. Le promoteur s'engage auprès de l'exploitant à livrer la résidence dans un délai donné pour permettre un démarrage d'exploitation dans de bonnes conditions.

B- L'EXPLOITANT

La gestion de la résidence sera assurée par la Société Odalys Résidences, ayant son siège social à Aix en Provence – 655 avenue René Descartes, au capital social de 3 000 000 €, et immatriculée au RCS d'Aix en Provence sous le numéro : 487 696 080

ODALYS est spécialisée dans la gestion de résidences de tourisme depuis 1998 et assure, à ce jour, l'exploitation de 270 résidences de tourisme partout en France.

L'exploitant s'engage vis-à vis de l'acquéreur sur une prise à bail pour une durée ferme et définitive de 9 ans, sans faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du Code de Commerce. Règlement des loyers payables par trimestres civils échus après une franchise de deux mois.

Il est apporté la précision suivante sur l'indemnité d'éviction due en cas de non renouvellement du bail du fait de l'acquéreur investisseur : « *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» A titre indicatif, cette indemnité peut correspondre à l'équivalent d'une à deux années de loyer annuel. En tout état de cause le juge compétent fixera en dernier ressort le montant de l'indemnité due.

C- L'ACQUEREUR –INVESTISSEUR

Il bénéficie du choix de son statut :

1 Réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts

- Possibilité d'acquérir en indivision
- L'investissement doit être réalisé directement par le contribuable et non par l'intermédiaire d'une société.
- La loi exclut expressément du bénéfice de l'avantage fiscal les logements dont le droit de propriété est démembré.

2 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel de droit commun et en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

- Possibilité d'acquérir en indivision
- Possibilité d'acquérir par l'intermédiaire d'une société telle une SARL de famille ou une Société en Nom Collectif

II Les avantages fiscaux de l'investissement en résidence de tourisme :

Dans le cadre de son opération l'investisseur peut bénéficier des avantages fiscaux suivants :

1 – TVA. Faculté d'option pour le régime de TVA sur les loyers

Dans cette hypothèse, les loyers sont assujettis à la TVA au taux actuellement en vigueur de 7%. L'investisseur bailleur recevant un loyer TTC devra payer au Trésor la TVA et conservera un loyer H.T. Cet assujettissement à TVA permet à l'investisseur de récupérer la TVA qui lui a été facturée. Ainsi, la TVA grevant le prix de l'immeuble est récupérable comme celle du mobilier ou toute autre facture (honoraires de notaire, frais de gestion comptable ou de copropriété) Pour bénéficier de ce régime, l'acquéreur doit renoncer à la franchise en base instaurée par l'article 293 F du CGI. Il lui est également recommandé de recourir à tout cabinet fiscal compétent à l'effet de procéder :

- à la déclaration d'existence fiscale

Paraphes :

- à la demande de remboursement de crédit de TVA
- aux obligations déclaratives

2- Impôt sur le revenu

2.1 Bénéfices Industriels et Commerciaux (B.I.C)

2.1.1 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel

* Dispositif Censi-Bouvard : réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts égale à 11% du prix d'achat plafonné à 300.000,00 € H.T étalée sur 9 années à compter de l'année de livraison pour les investissements réalisés en 2012. Pas d'amortissement possible sauf sur la partie du prix de vente excédant 300.000,00 € (hors valeur du terrain).

Pas de clause recette possible (indexation).

* Si l'acquéreur n'opte pas pour la réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du C.G.I, il sera soumis au régime normal des loueurs en meublé non professionnels avec faculté d'amortissement.

2.1.2 Achat en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

Pour être éligible au statut de loueur en meublé professionnel, l'article 151 septies du code général des impôts impose :

_ un loyer annuel minimum de 23.000,00 Euros T.T.C

_ les recettes des loyers excèdent la somme des autres revenus d'activités, traitements, salaires et pension de retraite.

_ être immatriculé au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel.

En tout état de cause, la possibilité de récupération de T.V.A et les réductions d'impôts (Loueur en Meublé Professionnel, Loueur en Meublé Non Professionnel, dispositif Censi-Bouvard) ne peuvent s'obtenir qu'à la condition expresse du classement de la résidence de tourisme.

La Résidence Campus Canebière à Marseille :

Ses caractéristiques techniques :

La construction est conforme à la règlement en vigueur au stade du dépôt du permis.

Sa situation :

En voiture : Le réseau autoroutier permet d'atteindre aisément le centre ville de Marseille :

- A55 dite autoroute du littoral en provenance de Nîmes pour arriver directement sur le Vieux-Port.
- A7 dite autoroute Nord pour la gare SNCF et la gare routière (suivre la direction centre ville).
- A50, autoroute Est, en provenance de Nice et Toulon.

En avion :

L'Aéroport International Marseille-Provence se situe à une trentaine de kilomètres de Marseille.

Des autobus et des taxis relient en moins de 30 mn, l'aéroport au centre ville.

En train :

La ligne TGV Méditerranée relie Paris à Marseille en 3 heures, et Lyon à Marseille en 1h30.

La gare Saint-Charles permet également de joindre la Bretagne, Lille, Bruxelles, la Bourgogne et la Lorraine.

Textes de référence :

Le code de Tourisme

« **ARTICLE L 321-1:** L'Etat détermine et met en oeuvre les procédures de classement des résidences de tourisme selon des modalités fixées par décret.

ARTICLE L 321-2. L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.

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

ARTICLE L 321-3. Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme mentionnées à l'article L 321-1 du présent code doivent mentionner explicitement l'existence du droit à l'indemnité dite d'éviction à l'article L 145-14 du code de commerce en cas de refus de renouvellement du bail, ainsi que les modalités générales de son calcul.

ARTICLE L 321-4. Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme doivent comprendre l'identité du gestionnaire retenu pour gérer la résidence et répondre à des critères fixés par arrêté du ministre chargé du tourisme. »

Arrêté du 23 décembre 2009

Paraphes :

Résidence Etudiante Campus-Canebière

Rue Sénac
13 001 MARSEILLE

CONDITIONS PARTICULIERES AU CONTRAT DE RESERVATION

1 / ETAT CIVIL

	Monsieur	Madame	Co - acquéreur
Nom			
Prénom			
Date de naissance			
Lieu de naissance			
Nationalité			
Tél. Bureau			
Tél. Domicile			
Tél. Portable			
Email			
Profession			

Situation de Famille: _____ Nombre Enfants : _____
Adresse : _____
Date et Lieu de Mariage : _____

2/ NATURE DES LOCAUX RESERVES ET PRIX DE VENTE

	N° PLAN	N° DE LOT	Surface habitable	Surfaces annexes	Prix de vente en €
Appartement					

3 / DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON BATIMENT

3^e T 2013

4 / FINANCEMENT :

Apport Personnel	Emprunt total	Nature du Prêt	Montant	Banque	Durée du Prêt

5 / DEPOT DE GARANTIE : 1 500__€ à l'ordre de

SOCIETE GENERALE

N° Chèque	Banque	Date du chèque
	Nom : _____ Localité : _____	

6 / STIPULATIONS SPECIALES : _____

7 / DATE SIGNATURE ACTE AUTHENTIQUE : _____

Le _____

LE RESERVANT
(mention lu et approuvé)

LE RESERVATAIRE
(mention lu et approuvé)

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 qu'un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance.

A défaut d'établissement de cet état des lieux du fait du Preneur ou du Bailleur, celui-ci sera effectué par voie d'huissier par la partie la plus diligente, le coût dudit état des lieux demeurant à la charge de la partie défaillante.

2°) *Assurances* : Le Preneur devra assurer et maintenir assurés pendant tout le cours du bail ses aménagements et équipements, mobiliers, supports informatiques et électroniques, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, de dommages électriques, de tempêtes, grêle, neige sur les toitures, de catastrophes naturelles, de perte d'usage (dans la limite de 24 mois de loyer), de vol, d'actes de vandalisme, d'attentats, de dégâts des eaux, de bris de glace, de frais de déplacement et remplacement desdits objets et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs, les pertes de jouissance consécutives à un sinistre et les recours des voisins et des tiers, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une représentation en France.

Le Preneur devra également souscrire pour les montants suffisants un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés aux tiers du fait de son occupation des locaux, du fait de ses aménagements et installations, du fait de ses travaux exécutés par lui ou encore du fait de ses préposés.

Le Preneur s'engage à payer ponctuellement les primes et à justifier du tout à première réquisition du Bailleur ; ce faisant le Preneur agira tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées.

La ou les polices d'assurance souscrites par le Preneur devront prévoir une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Bailleur souscrira au travers de la copropriété une police d'assurance garantissant l'immeuble contre tous les événements énumérés par l'assurance du Preneur, étant précisé que l'ensemble immobilier et les installations de

nature immobilière dont il est doté seront assurés pour leur valeur de reconstruction à neuf ou de remplacement.

Le Bailleur et le Preneur veilleront à la cohérence et à la complémentarité de leurs assurances respectives.

Pour ce faire et à titre de réciprocité, il est convenu entre les parties que le Bailleur, ainsi que ses assureurs, renoncent expressément à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer, tant à l'encontre du Preneur que de ses assureurs.

Le Preneur fera en outre son affaire personnelle de tout dommage causé aux aménagements qu'il aura effectué dans l'immeuble ainsi que tout dommage causé aux mobiliers, matériels, marchandises et tout objet lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit.

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

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

5°) *Réparations autres que locatives* : A souffrir sans indemnité toutes les réparations autres que locatives, alors même que leur durée excéderait quarante (40) jours et sous réserve, sauf cas de force majeure, qu'elles soient effectuées en tenant compte des contraintes d'exploitation saisonnière du Preneur.

Au cas où ces réparations seraient effectuées sans tenir compte de ces contraintes et rendraient totalement impossible l'exploitation des lieux loués, les loyers seraient suspendus prorata temporis.

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

Il est précisé que le Bailleur prendra en charge une somme de onze euros hors taxes (11 EUR HT) par mètre carré et par an, révisable dans les mêmes conditions que le loyer, et correspondant à une participation aux charges de gestion de la Résidence.

7°) *Fiscalité* : A acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (taxe professionnelle et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

B – De son côté, le Bailleur :

8°) *Livraison des biens loués* :

Le Bailleur s'oblige à mandater une société tierce choisie par le Preneur qui, moyennant une somme forfaitaire de cent cinquante euros hors taxes (150 EUR HT), avancée

par le Preneur et déduite des premières échéances de loyer, prendra livraison des biens loués et signera pour le compte du Bailleur le procès-verbal qui aura été établi.

9°) *Cession de droit au bail – Sous-location* : Autorise le Preneur à céder son droit au bail (de manière isolée ou en l'intégrant à la cession du fonds de commerce), à charge de l'en prévenir par lettre recommandée avec AR au moins un (1) mois à l'avance, étant précisé que le cessionnaire devra présenter les mêmes garanties d'honorabilité et de solvabilité que le cédant et qu'aucune modification ne devra être apportée aux dispositions du présent bail.

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

10°) *Mandat de représentation aux assemblées générales de copropriété* : Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le bailleur donne mandat au Preneur ou à toute autre personne indiquée par ce dernier de le représenter, aux assemblées générales de copropriété pendant toute la durée du présent bail, dans le respect de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

A cet effet, il devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que la société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations, en son lieu et place, dans l'intérêt commun du Mandant et du Mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le Mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du Mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute grave du Mandataire dans l'exercice de sa mission.

Toutefois, il est convenu que le Bailleur ne donnera pas mandat au Preneur de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le propriétaire.

11°) Charges du Bailleur

Le Bailleur supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables » notamment l'assurance des parties communes honoraires du syndic, frais administratifs de la copropriété et celles définies à l'article 606 du Code Civil ainsi que les taxes foncières et de façon plus générale, les taxes qui sont ordinairement à la charge des propriétaires bailleurs.

Comme indiqué ci-dessus, le Bailleur prendra en charge une somme de onze euros hors taxes (11 EUR HT) par

mètre carré et par an, révisable dans les mêmes conditions que le loyer, et correspondant à une participation aux charges de gestion de la Résidence.

Cette somme ne se confond pas avec les autres charges assumées par le Bailleur dans le cadre du présent bail.

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 aura la charge de faire exécuter les travaux.

Article 5 – Loyer – Révision du loyer.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de _____, TVA en sus, payable trimestriellement à terme échu les 15 juillet, 15 octobre, 15 janvier et 15 avril de chaque année sur le compte du Bailleur dont les coordonnées lui seront communiquées.

Par exception, une franchise de deux (2) mois de loyers et charges sera accordée par le Bailleur au Preneur à compter de la date de prise d'effet du présent bail, soit, à titre prévisionnel, entre le 30 septembre et le 30 novembre 2013.

Ce loyer sera révisé à la date du 3^{ème} anniversaire de la date de prise d'effet du bail, à l'issue de chaque période triennale, en fonction de la variation de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE dans la limite conventionnelle de 1,5% par an.

Indice de référence étant le dernier publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail.

Le Bailleur déclare 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.

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le Preneur, à cet effet, le Bailleur donne expressément mandat au Preneur d'émettre matériellement à son nom, pour son compte et sur sa demande des factures de loyer en détaillant le montant du loyer et la TVA y afférent.

Article 6 – Condition particulière.

De convention expresse entre les Parties, le loyer sera temporairement ramené à 30% des recettes nettes effectivement encaissées par le Preneur selon justificatifs comptables (et réparties aux tantièmes de copropriété entre les propriétaires à bail) en cas de force majeure interrompant l'activité du lieu de situation des biens loués (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au

libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes ou des biens...) ou d'évènement amenant un dysfonctionnement dans l'activité du Preneur, indépendant de la volonté de celui-ci.

Cette clause n'a pas vocation à s'appliquer dans l'hypothèse ou 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 technologiques 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.*

Fait à _____, le _____,
En deux (2) exemplaires originaux.

Le BAILLEUR

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 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 – Compensation

Dans un souci de simplicité, les parties autorisent la compensation des dettes et créances certaines, liquides et exigibles pouvant exister entre elles.

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

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

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

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

Le PRENEUR
ODALYS

BON DE COMMANDE MOBILIER - T1

	LOT N°
ÉQUIPEMENT MOBILIER SEJOUR	T1
banquette lit (<i>y compris sommiers et matelas</i>)	1
Table repas (dim. En fonction du nbre de pax)	1
Chaise ou tabouret	2
Meuble 1 ou 2 portes (bas ou haut en fonction du style souhaité)	1
Table basse ou bout canapé	1
Miroir	1
Luminaires (à titre indicatif / en fonction des points lumineux)	T1
Plafonnier séjour et/ou chambre	1
Plafonnier entrée et/ou kitch.	1
Plafonnier SdB / WC	1
Applique ou lampe banquette lit	1
Textile	T1
Protège matelas	ok
Couverture	ok
Oreiller	ok
Housse hôtelière banquette lit	1
Rideaux ou voilage	ok
ÉQUIPEMENT ACCESSOIRES SdB (en fonction du nbre de sanitaires)	T1
Patère 2 ou 3 têtes	1
Porte serviettes	1
Poubelle	1
Dérouleur WC	1
Balai + porte balai WC	1
DIVERS EQUIPEMENTS	T1
Kit Vaisselle complet	ok
Décoration en fonction du type d'appartement	ok

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

Prix de vente HT

T.V.A. 19,6%

Total TTC

3 700,00 €

725,20 €

4 425,20 €

Fait à

Le

Le Réservant

Le Réservataire

BON DE COMMANDE MOBILIER - T2

	LOT N°
ÉQUIPEMENT MOBILIER SEJOUR	T2
Table repas (dim. En fonction du nbre de pax)	1
Chaise ou tabouret	3
Meuble 1 ou 2 portes (bas ou haut en fonction du style souhaité)	1
Table basse ou bout canapé	1
Miroir	1
ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T2
Tête de lit pour lit en 90	2
Sommiers tapissier en 90 (avec pieds)	2
Matelas en 90 (HR 35 - ep. 13cm)	2
Chevet ou tablette sur tête de lit	2
Luminaires (à titre indicatif / en fonction des points lumineux)	T2
Lampe chevet ou appliques chambres	2
Plafonnier séjour et/ou chambre	1
Plafonnier entrée et/ou kitch.	1
Plafonnier SdB / WC	1
Textile	T2
Protège matelas	ok
Couverture	ok
Oreiller	ok
Jeté de lit	2
Rideaux ou voilage	ok
ÉQUIPEMENT ACCESSOIRES SdB (en fonction du nbre de sanitaires)	T2
Patère 2 ou 3 têtes	1
Porte serviettes	1
Poubelle	1
Dérouleur WC	1
Balai + porte balai WC	1
DIVERS EQUIPEMENTS	T2
Kit Vaisselle complet	ok
Décoration en fonction du type d'appartement	ok

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

Prix de vente HT

T.V.A. 19,6%

Total TTC

4 500,00 €

882,00 €

5 382,00 €

Fait à

Le

Le Réservant

Le Réservataire

SCI CAMPUS CANEBIERE

KAUFMAN & BROAD MEDITERRANEE

Le Silo d'Arenc
35 Quai du Lazaret
CS 30010
13304 MARSEILLE Cedex 2

NOTICE DESCRIPTIVE

(Prévue par l'article R 261.13 du CCH suivant l'arrêté du 10 mai 1968)

MARSEILLE 1^{er}

«**CAMPUS CANEBIERE**»

Rue Sénac – Rue Curiol – La Canebière
13001 MARSEILLE

ENSEMBLE IMMOBILIER DE 155 LOGEMENTS COLLECTIFS

CHAPITRE 1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

CHAPITRE 3 - ANNEXES PRIVATIVES

CHAPITRE 4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

CHAPITRE 5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

La présente opération « CAMPUS CANEBIERE », située Rue Sénac – Rue Curiol – 13001 Marseille, est un ensemble immobilier comprenant 155 logements étudiants, un Restaurant Universitaire, des activités commerciales.

La présente notice s'applique à la Résidence Etudiante, constituée en partie d'immeubles existants réhabilités situés rue Curiol, La Canebière, cœur d'Ilot et Immeuble de cour.

En conséquence les matériaux mis en œuvres seront conformes aux prescriptions utiles au respect de :

- La Réglementation Thermique par éléments conformément à l'arrêté du 03/05/2007.
- La prise en compte d'une amélioration acoustique des façades rénovée selon note de calcul du BET acoustique.
- La norme électrique NFC 15-100

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. Fouilles

Excavation pour exécution du sous sols des ouvrages créés.

Stockage d'une partie des terres de fouilles pour mise en remblais après travaux, suivant besoin.

Enlèvement des terres excédentaires aux décharges publiques.

1.1.2 Fondations

Suivant étude de sol, fondations par semelles filantes ou isolées, pieux ou micro pieux ; puits ou radier.

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1 Murs du sous-sols

1.2.1.1 Murs périphériques :

Périphérie en parois spéciales et/ou Murs en béton armé banché (épaisseur donnée par le calcul béton), ou murs en maçonnerie suivant préconisations du rapport de sol,. Une partie des murs d'infrastructures existants en périphérie des anciens immeubles pourront être conservés. Des entrées d'eaux ponctuelles seront admises au droit des parois enterrées, conformément au DTU 14.1 « Structures relativement étanches ».

1.2.1.2 Murs de refends :

Murs en béton armé banché (épaisseur donnée par le calcul béton) , murs en maçonnerie ou murs existants conservés.

1.2.2. Murs de façades

Réalisés en béton banché, en maçonnerie, ou murs existants, y compris doublage intérieur, polystyrène ou équivalent selon localisation , épaisseur selon prescription du calcul thermique.

Ces murs recevront selon plan architecte :

- un enduit hydraulique monocouche
- une peinture, ou un traitement de rénovation.

Selon prescription de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.2.3. Murs pignons

Sans objet

1.2.4. Murs mitoyens

Murs existants conservés ou mur en maçonnerie.

1.2.5. Murs extérieurs divers (loggias - séchoirs)

Sans objet

1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Voiles en béton armé ou murs en maçonnerie, ou murs existants conservés.

1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs

Entre locaux privatifs contigus :

Voiles en béton armé ou murs en maçonnerie, ou complexe de plaques de plâtres et ossatures métalliques avec matelas de laine minérale incorporé.

Suivant destination, doublages éventuels par complexe isolant thermique ou acoustique, d'épaisseur suivant préconisation du BET.

Entre locaux privatifs et parties communes :

Voiles en béton armé ou murs en maçonnerie, ou complexe de plaques de plâtres et ossatures métalliques avec matelas de laine minérale incorporé.

Suivant destination, doublages éventuels par complexe isolant thermique ou acoustique, d'épaisseur suivant préconisation du BET.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Dallage sur terre plein

Dallage flottant en béton armé sur terre plein, coulé sur forme compactée.

Suivant la nature du sol, remplacement du dallage flottant par une dalle portée en béton armé ou par un radier en béton armé.

1.3.2. Planchers des logements

Planchers sur étage courant :

- Sur parties restructurées :

Plancher existant réhabilité par création d'une chape de compression sur structure existante ; Adjonction d'un faux plafonds en sous-face.

- Sur parties neuves :

Pré dalles ou dalle pleine en béton armé d'épaisseur suivant calculs de structure et normes en vigueur.

Aspect soigné en sous-face destiné à recevoir une peinture.

Surfaçage avant pose du revêtement de sol.

Plancher sous terrasses:

Idem planchers sur étage courant.

Isolation thermique au droit des locaux chauffés en panneaux de mousse polyuréthane ou polystyrène posés sous l'étanchéité, selon préconisation du BET.

1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, techniques, entrées, circulations et locaux chauffés

Dito 1.3.2

1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Dito 1.3.2

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1. Entre pièces principales

Plaques de plâtre associées à une structure alvéolaire type « PLACOPAN » ou équivalent, d'épaisseur 50 mm, traitement hydrofuge dans les pièces humides, ou de type placostyl épaisseur 72 mm, sans laine de roche.

1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service

Idem article 1.4.1.

1.4.3. Cloisons démontables

Sans objet.

1.5. ESCALIERS

1.5.1. Escalier Principal

Sans objet.

1.5.2. Escaliers de secours

Escalier des parties communes en béton armé préfabriqué ou coulé en place

1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Désenfumage des parties communes aux étages par gaines collectives selon imposition à la réglementation en vigueur.

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux

Dans les pièces humides, ventilation mécanique par conduits souples ou métalliques disposés dans les gaines techniques des logements, reliés à un groupe d'extraction collectif situé en terrasse.

1.6.3. Conduits d'air frais

Arrivée d'air frais par entrées d'air situées en façades ou dans les menuiseries des pièces sèches.

1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie

Néant.

1.6.5. Ventilation haute de chaufferie

Néant.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Descentes intérieures ou extérieures en P.V.C, ou en zinc selon préconisation de l'architecte.

1.7.2. Chutes d'eaux usées

Descentes intérieures en P.V.C dans les gaines techniques.

1.7.3. Canalisations en sous-sol

Sans objet.

1.7.4. Branchements aux égouts

Evacuations sur réseau urbain suivant instructions des Services Techniques de la Ville.

1.7.5. Barbacanes et trop-pleins

Selon nécessité.

1.7.6. Alimentation en gaz
Sans objet.

1.8. TOITURES

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

Selon corps de Bâtiment :

- Charpente bois avec couverture en tuile de terre cuite de type romane.
- Charpente bois avec couverture sur bâtiment cour , en zinc ou tuiles en terre cuites, ou équivalent selon avis de l'architecte.
- Charpente métallique sur atrium central existante rénovée et couverte de résille métallique.

1.8.2. Etanchéité et accessoires

Pour les terrasses situées au-dessus des locaux chauffés, étanchéité par complexe multicouche élastomère, avec isolation thermique.

Protection des terrasses inaccessibles par gravillons ou système auto-protégé ou terrasses végétalisées (type SOPRANATURE ou équivalent) selon projet de l'architecte.

1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Sortie en toiture terrasse des ventilations primaires de chute.

Souche métallique pour ventilation mécanique des logements, équipement thermiques et exutoires de désenfumages positionnés en combles, toitures et toitures terrasses.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

Revêtement de sol PVC U3P3, teinte selon choix de l'architecte avec plinthes PVC.

2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service (Cuisine, salle de bains, salle d'eau et wc)

-Dito 2.1.1 hormis pour les salles de bains accessibles PMR.

-Mise en place d'un « concept douche » par mise en place de revêtement PVC en sols et murs, coloris selon choix de l'architecte.

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements

Idem article 2.1.2

2.1.4 Sols des balcons, loggias et terrasses

Néant.

2.2. REVETEMENTS MURAUX (Autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service (Salle de bain et salle d'eau)

Faïences dimension 20 x 20, ou 20 x 25 au droit de la douche sur une hauteur de 1,80 m depuis le sol.

Mise en place de « concept douche » mural pour les salles de bains PMR.

2.2.2. Revêtements muraux dans les autres pièces

Néant.

2.3. PLAFONDS (Sauf peintures, tentures)

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

Dalle en béton armé, destinée à recevoir une projection de type gouttelette grain fin, en étage courant, ou faux plafonds en plaque de plâtres

Localement, pour masquer des dévoiements de canalisations, certaines pièces intérieures peuvent recevoir un faux-plafond ou un caisson suspendu en plaques de plâtre (soffite).

2.3.2. Plafonds des séchoirs à l'air libre

Sans objet.

2.3.3. Plafonds des loggias

Néant.

2.3.4. Sous-face des Terrasses

Idem 2.3.3

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales

Châssis fixes et/ou ouvrants à la française, en P.V.C blanc, ou bois selon localisation et imposition de l'ABF.

Double vitrage selon préconisation du BET Thermique et acoustique.

2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service

Idem article 2.4.1.

2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS.

2.5.1. Pièces principales.

Occultation par volets bois existants rénovés ou remplacés selon cas ; volet roulant en PVC, ou rideau intérieur occultant ; selon prescription ABF.

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. Huisseries et bâtis

Huisseries métalliques pour toutes les portes intérieures.

2.6.2. Portes intérieures

Portes isoplanes lisses, à âme alvéolaire finition pré-peintes.
Quincaillerie alu sur plaque .
Serrure bec de canne à mortaiser.
Serrure à condamnation pour salles de bains, salles d'eau et wc.
Butées de portes caoutchouc.

2.6.3. Impostes en menuiseries

Néant.

2.6.4. Portes palières

Porte palière pare-flamme en bois à âme pleine, un vantail , destinée à être peinte.
Ferrage par paumelles anti-dégondables.
Seuil à la suisse et joint au pourtour.
Serrure encastrée 3 points.
Poignées extérieure et intérieure, finition chromée ou aluminium au choix de l'architecte
Butée de porte caoutchouc.

2.6.5. Portes de placards

Façades de placard coulissantes, finition lisse en mélaminé blanc dans la gamme du fabricant (ROLER ou équivalent), suivant plans.
Pour une largeur de placard inférieure ou égale à 100 cm, porte pivotante, toute hauteur.

2.6.6. Portes de locaux de rangements (dressings, celliers)

Idem article 2.6.2.

2.6.7. Moulures et habillages

Néant.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1. Garde-corps et barres d'appui

Garde-corps des balcons et barres d'appuis selon plans de façades :

- en serrurerie peinte ou laquée d'usine, teinte au choix de l'Architecte. Fixée sur la maçonnerie
- et/ou allège en maçonnerie surmontée d'un garde corps en serrurerie
- et/ou en maçonnerie

Mains-courantes et garde-corps métalliques peints sur escaliers des parties communes, teinte au choix de l'Architecte.

2.7.2. Grille de protection des baies

Néant.

2.7.3. Ouvrages divers

Résille métallique sur charpente en cœur d'îlot et en façades de certaines circulations selon projet de l'architecte.

2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.8.1. Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1. Sur menuiseries

Sur menuiseries P.V.C. : Néant.

Sur menuiseries bois : 2 couches de peinture acrylique pour extérieur, teinte au choix de l'architecte.

2.8.1.2. Sur fermetures et protections

Sur volets P.V.C. : Néant.

Sur volets bois : idem 2.8.1.1, teinte au choix de l'architecte.

2.8.1.3. Sur serrurerie

Brossage et application de deux couches de peinture anti-corrosion ou laquée d'usine, teinte au choix de l'architecte.

2.8.1.4. Sur sous-faces et rives des balcons

Néant.

2.8.2. Peintures intérieures

2.8.2.1. Sur menuiseries

Sur menuiseries P.V.C. : Néant.

Sur menuiseries bois : Impression et deux couches de peinture acrylique, satinée ou mate suivant destination, teinte au choix de l'architecte.

2.8.2.2. Sur murs

Pièces sèches et cuisine ouverte sur séjour : Enduit blanc projeté , type « gouttelette », finition écrasée.
Pièces humides : Enduit blanc projetée, spécial pièces humides, type « cachet violet », finition écrasée.

2.8.2.3. Sur plafonds

Pièces sèches et cuisine ouverte : Enduite blanc projeté, type gouttelette, finition grain fin.

2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers

Peinture acrylique blanche satinée sur parties apparentes des canalisations.

2.8.3. Papiers peints

Néant.

2.8.4. Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.)

Néant.

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. Equipements ménagers

2.9.1.1. Ensemble Kitchenette

Ensemble composé d'un évier inox une cuve avec robinetterie mitigeuse, et d'un égouttoir, de deux plaques électriques posés sur un meuble bas en mélaminé blanc, un réfrigérateur type « table-top », capacité 140 l environ, dans emplacement spécifique.

2.9.1.2. Appareils et mobilier

Néant.

2.9.1.3. Evacuation des déchets

Néant.

2.9.1.4. Armoire sèche-linge

Néant.

2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1. Distribution d'eau froide

Colonnes montantes en P.V.C. pression avec robinet d'arrêt et manchette pour pose ultérieure d'un compteur individuel.

Distribution intérieure en tube P.E.R., apparente ou encastrée dans le plancher pour l'alimentation en eau froide des appareils sanitaires à partir des colonnes montantes.

2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage

Néant.

2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle

Production d'eau chaude sanitaire par ballon électrique à accumulation posé sur support trépied ou mural ; implantation selon plan.

Capacité 100L pour les T1, 150L pour les T2 et 200 L pour les T3.

Distribution en ou tube PER incorporé dans le plancher pour l'alimentation en eau chaude des appareils sanitaires.

2.9.2.4. Evacuations

Réseaux collecteurs apparents en P.V.C.

2.9.2.5. Distribution du gaz

Néant.

2.9.2.6. Branchements en attente

Néant.

2.9.2.7. Appareils sanitaires

Bac à douche en céramique blanc, type POLO de chez Zoom, ou OPTION de chez JACOB DELAFON.

Vasque à recouvrement en céramique blanche sur plan et meuble blanc sans tiroir, (type Essence CULINA ou Florence LSIBO) Bandeaux lumineux à ampoules incandescentes- Miroir sans encadrement.

Ensemble W-C bloc blanc cuvette posée avec réservoir , abattant double et économiseur d'eau, type POLO de chez Zoom.

2.9.2.8. Robinetterie

Mitigeur avec disques céramiques de type CERALINE de chez IDEAL STANDARD ou POLO de chez Zoom.

2.9.2.9. Accessoires divers

Néant.

2.9.3. Equipements électriques

2.9.3.1. Type d'installation

Courant monophasé 220 volts.
Installation conforme à la norme NF C 15-100.

2.9.3.2. Puissance à desservir

Suivant besoins et recommandations du fournisseur d'électricité.
Comptage pour chaque logement situé en tableau électrique, ou abonnement unique à la demande du gestionnaire.
Tableau d'abonné type semi-encastré avec portillon.

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

Petit appareillage électrique blanc type PURE de chez ARNOULD, ou ALCYON de chez Alombard ou SERIE 22 de chez SIMON ou équivalent.

Entrée :

- 1 point lumineux central ou en applique sur S.A ou VV selon configuration.
- 1 prise PC 16A+T

SEJOUR ou PIECE PRINCIPALE des T1 :

- 5 prise PC 16A+T minimum et 1 PC supplémentaire par tranche de 4m² au delà de 20m².
- 1 point lumineux central sur SA ou VV selon configuration
- 1 prise TV/FM
- 1RJ 45 à côté de la prise TV
- Convecteur électrique avec thermostat électronique (puissance adaptés aux besoins)

CHAMBRE PRINCIPALE (T2 et T3)

- 3 prises de courant.
- 1 point lumineux central en plafond sur SA
- 1 RJ 45 téléphone
- Convecteur électrique avec thermostat électronique (puissance adaptées aux besoins)

AUTRES CHAMBRES (T3)

- 3 prises de courant.
- 1 point lumineux central en plafond sur SA
- 1 RJ 45 téléphone
- Convecteur électrique avec thermostat électronique (puissance adaptées aux besoins)

KITCHENETTE

- 1 point lumineux en applique au dessus évier à 1.50 sur SA.
- 3 prises de courant Confort 16A+T à +1.10m du sol
- Une prise ou boîte terminale 16 A+T pour raccordement du réfrigérateur Top
- Une prise ou boîte terminale 32A+T pour raccordement des plaques électriques.

Pour le T3

- 2 prises de courant 20A+T sur circuite spécial (pour I.L et LV) point lumineux

WC séparé selon plan

- 1 point lumineux en plafond

Salle de Bain / Salle d'Eau

- 1 point lumineux central en SA.
- 1 point lumineux en applique pour bandeau lumineux
- 1 PC à 1.10m,
- 1 Convecteur électrique

2.9.3.4. Sonnerie de porte palière

Néant

2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations

2.9.4.1. Type d'installation

Chauffage électrique direct par convecteur.

2.9.4.2. Températures intérieures résultant au centre des pièces

19 °C assurée pour la température minimale extérieure de base de -5 °C.

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur

Convecteurs électrique à sortie frontale avec thermostat électronique type Atlantic F117 ou F617 selon note de calcul réglementaire thermique.

2.9.4.4. Conduits de fumée

Néant.

2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation

Conduits en tôle acier galvanisé ou conduits souples et bouches d'extraction V.M.C dans les pièces humides.

2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais

Bouches de ventilation en façades ou dans menuiseries extérieures des pièces principales

2.9.5. Equipement Intérieur des placards et pièces de rangement

2.9.5.1. Placards

Équipement des placards en mélaminé blanc avec une étagère charpentière toute largeur et penderie, séparation verticale et 3 rayonnages horizontaux pour les placards de largeur supérieure à 80 cm.

2.9.5.2. Pièces de rangement

Néant.

2.9.6. Equipements de télécommunications

2.9.6.1. TV

- 1 prise dans le séjour.

2.9.6.2. Téléphone

2 pièces et plus :

- 1 prise dans le séjour.
- 1 prise dans chaque chambre.

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

Interphone sur la porte du hall d'entrée de la résidence.

Clé sur organigramme en combinaison avec la porte d'entrée d'appartement.

Commande d'ouverture de la porte d'entrée de la résidence étudiante : Système d'interphone, relié aux appartements.

2.9.7. Autres équipements

Néant

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES

Néant.

3.2. PARKINGS ET BOXES EN RDC

Néant.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE – ACCEUIL –CAFETARIA

4.1.1. Sols

Carrelage en grés cérame de dimensions et coloris suivant plan de décoration.

Mise en place d'un tapis essuie-pieds encastré selon calepinage de l'architecte.

4.1.2. Parois

Peinture ou revêtement décoratif lessivable selon plan de décoration.

4.1.3. Plafonds

Faux-plafond en plaques de plâtre avec 2 couches de peinture acrylique, finition mate.

4.1.4. Eléments de décoration

Miroir selon plan de décoration.

4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Porte d'entrée à l'immeuble composé d'un ensemble en acier laqué vitré, fermeture par ventouses électromagnétiques.

Commande par interphone relié aux appartements.

4.1.6. Boîte aux lettres et à paquets

Ensemble de boîtes aux lettres situé à l'entrée de la Résidence.

4.1.7. Tableau d'affichage

A proximité de l'ensemble de boîtes aux lettres, corbeille à papier.

4.1.8. Chauffage

Convecteur selon besoin dans zone cafétéria, ménages.

4.2. CIRCULATIONS DES COULOIRS ET ETAGES

4.2.1. Sols

Au rez-de-chaussée et circulations extérieures en étage: Carrelage, grés cérame format 30x30 , avec plinthes assorties .

Aux Etages : Pour les circulations intérieures y compris emmarchements des couloirs : Sol PVC U4P3 avec plinthes PVC.

4.2.2. Murs

Circulations Intérieures : Peinture ou enduit décoratif projeté finition suivant plan de décoration, ou revêtement textile.

Circulations Extérieures : Traitement de façade dito 1.2.2

4.2.3. Plafonds

Circulations Intérieures : Enduit projeté type gouttelette ou faux plafond selon exigence acoustiques.

Circulations Extérieures : Sous-face de dalles en béton peinte.

4.2.4. Eléments de décoration

Néant.

4.2.5. Chauffage

Néant.

4.2.6. Portes

Portes pleines coupe-feu ou pare-flammes suivant réglementation, finition peinture.

4.2.7. Equipement électrique

Appareils décoratifs ou spots encastrés commandés par minuterie.

4.3. CAGES D'ESCALIERS ENCLOISONNES

4.3.1. Sols des paliers

En béton surfacé, finition peinture de sol.

4.3.2. Murs

En béton ou maçonneries, finition enduit projeté type « Bagar » ou équivalent.

4.3.3. Plafonds

En béton, finition enduit projeté type « Bagar » ou équivalent.

4.3.4. Escaliers (marches, contre-marches)

Marches et contre-marches en béton surfacé, finition peinture de sol.

Sous-face en béton, finition enduit projeté type « Bagar » ou équivalent.

Mains courantes, finition peinture, teinte au choix de l'Architecte.

4.3.5. Chauffage, ventilation

Néant.

4.3.6. Eclairage

Appliques commandés par boutons poussoirs sur minuterie.

4.4. LOCAUX COMMUNS

**SALLE DE REUNION - REMISE EN FORME – BAGAGERIE – LAVERIE –
LINGERIE – BUREAU – OFFICE – LOCAL MENAGE**

- Revêtement de sol PVC U4P3 avec plinthes PVC
- Peinture gouttelette projetée mur et plafonds avec finition peinture satinée pour locaux humides (laverie)
- Eclairage par plafonniers ou appliques sur simple allumage.
- Prises de courants 20A pour machine à laver, laverie.
- Attentes EF et évacuation pour machine à laver, laverie.

4.4.1. Local de réception des ordures ménagères

Dallage du sol en béton armé, finition carrelage de sol.
Murs en voiles de béton armé ou maçonneries, finition brute.
Porte d'accès, serrurerie, finition peinture.
Eclairage par hublot étanche commandé par interrupteur temporisé.
Robinet de puisage et siphon de sol.

4.4.2. Divers Locaux

Electriques.

4.4.3. Sous-station de chauffage

Néant.

4.4.4. Local des surpresseurs

Néant.

4.4.5. Local machinerie d'ascenseur

Machinerie « embarquée », dans la gaine ascenseur.

4.4.6. Local ventilation mécanique

Extracteur en combles ou terrasse technique.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS - MONTE-CHARGES (Sans Objet)

Ascenseur pour 8 personnes maximum

Charge utile 630 kg.

Vitesse 0.60 m/s minimum.

Portes palières automatiques, deux vantaux à ouverture latérale, en acier inox à rez-de-chaussée et à peindre (teinte au choix de l'Architecte) dans le sous-sol et en étages.

Sol : dito revêtement de sol du hall du rez-de-chaussée.

Eléments de décoration de la cabine : parois dans gamme du fabricant, éclairage de sécurité, faux-plafond partiel, miroir, main courante.

Liaison phonique entre la cabine et une société de surveillance.

5.2. CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE COLLECTIVE

Néant.

5.3. TELECOMMUNICATIONS

5.3.1. Téléphone

Depuis le réseau public, distribution dans les gaines techniques palières.
Raccordement aux joncteurs des logements.

5.3.2. Antennes TV et radio

Antenne hertzienne collective compatible à la réception de la TNT (décodeur à charge de l'acquéreur).

Depuis l'antenne collective, distribution jusqu'aux prises TV/FM des logements.

5.4. RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATIONS DES ORDURES MENAGERES

Un local poubelles pour le tri sélectif décrit à l'article 4.7.1.

5.5. VENTILATION DES LOCAUX

Idem article 1.6.2. et 3.2.5.

5.6. ALIMENTATION EN EAU

5.6.1. Comptages généraux

Depuis le branchement d'eau collectif, comptage d'eau froide en regard ou local, selon prescriptions de la Ville.

5.6.2. Colonnes montantes

En acier galvanisé ou P.V.C. pression, dans les gaines techniques palières.

5.6.3. Branchements particuliers

Sur colonnes montantes situées dans les gaines techniques palières, avec robinet de barrage, y compris manchette en attente pour pose ultérieure d'un compteur divisionnaire (fourniture, pose, entretien et relevé à la charge du gestionnaire)

5.7. ALIMENTATION EN GAZ (selon nécessité BBC)

Néant.

5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1. Comptages des services généraux

Dans gaine technique palière ou local technique spécifique suivant exigences ERDF.

5.8.2. Colonnes montantes

Dans gaines techniques palières.

5.8.3. Branchements et comptages particuliers

Compteurs électriques installés par le concessionnaire dans les tableaux d'abonnés des logements, avec un système de téléreport ou comptage unique selon demande du gestionnaire.

Alimentation du disjoncteur situé dans chaque logement.

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

6.1. VOIRIE

néant

6.1. ESPACES VERTS

Néant

6.6. CLOTURES

6.6.1. Sur rue

Grille d'entrée du 9, rue Sénac commandée par interphone, relié aux appartements.

6.6.2. Avec les propriétés voisines

Murs existants

6.6.3. Entre jardins à usage privatif à rez-de-chaussée

Sans Objet.

6.7. RESEAUX DIVERS

6.7.1. Chauffage Urbain

Néant.

6.7.2. Gaz

Néant.

6.7.3. Eau

Branchement sur réseau public sous voirie et alimentation à partir du compteur général.

6.7.4. Electricité

Desserte pour usage tout électrique depuis le poste de transformation, avec coffret(s) de coupure, suivant exigences ERDF.

6.7.5. Postes d'incendie, extincteurs

Poteau ou bouche incendie normalisé sur voie publique selon le demande des services de secours.

6.7.6. Egouts

Raccordements à l'égout public suivant les prescriptions de la Ville.

6.7.7. Epuration des eaux

selon réglementation locale.

6.7.8. Télécommunications

Raccordement sur réseau public depuis chambre de tirage Télécom.

6.7.9. Drainage du terrain

Néant.

6.7.10. Evacuation des eaux de pluies et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux

Par bouches à grilles et raccordement à l'égout public.

NOTA : La société peut apporter des modifications, admises de plein droit, de prestations, de structure, d'agencements intérieurs et extérieurs, dans le but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'opération, ou en cas de force majeure légitime, notamment :

- en cas de réglementation administrative contraignante,
- en cas de faillite d'entreprise ou de fournisseur,
- en cas de défaut ou retard d'approvisionnement,
- en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier,
- si des impossibilités techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition.

En outre, l'acquéreur ne pourra en aucun cas réclamer l'une des prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où les matériels et matériaux de remplacement fournis par le constructeur sont de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les cotes et surfaces mentionnées dans la présente notice et 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.

L'implantation des équipements ou appareils est par ailleurs mentionnée dans la présente notice et figurée sur les plans à titre indicatif. Les retombées, soffites et faux plafonds sont représentés sur les plans à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer en fonction d'impératifs techniques.

Les canalisations et convecteurs n'y sont pas figurés.

Les différentes possibilités de choix de coloris qui seront offertes ne pourront être exercées que dans la limite d'avancement du chantier.

Le parc de stationnement n'est pas soumis à la norme NFP 91.120.

L'acquéreur reconnaît ces clauses comme étant essentielles sans quoi le constructeur n'aurait pas contracté avec lui.

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° 060690600203 du 8 FEVRIER 2006 mis à jour le 11 septembre 2009

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

134/138/140 La Canebière, 10 à 16 Rue Sénac – MARSEILLE – 13001

Cadastre 01 06 A 83/85/89/115/116/124/125/181

01 06 A 184/185/186

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

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

oui non

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

oui non

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

oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation	<input checked="" type="checkbox"/>	Crue torrentielle	<input type="checkbox"/>	Remontée de nappe	<input type="checkbox"/>
Avalanche	<input type="checkbox"/>	Mouvement de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	Sécheresse	<input checked="" type="checkbox"/>
Séisme	<input type="checkbox"/>	Cyclone	<input type="checkbox"/>	Volcan	<input type="checkbox"/>
Feux de forêt	<input checked="" type="checkbox"/>	autre	Industriel – Transport de matières dangereuses		

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

ARRETE PREFECTORAL + CARTOGRAPHIES SUR 20 PAGES

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. **Vendeur - Bailleur** Nom prénom

SCI CAMPUS CANEBIERE

rayez la mention inutile

8. **Acquéreur – Locataire** Nom prénom

rayez 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] En outre, et en vertu de la même législation, le vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2011 et de l'article L128-2 du code des assurances et que par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre

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'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

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

Comment remplir l'état des risques ?

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

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 1^{er} 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



FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS

CONSEIL EN ENTREPRISES - EXPERTISE COMPTABLE

LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL

« **Personne physique : Investissement effectué
dans une résidence avec services
- EHPAD / Résidence de tourisme / Résidence
pour étudiants - »**

FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS

« Jean-Paul FOUGERE »

15 Avenue Montesquieu

33160 SAINT MEDARD EN JALLES

Tel : 05.56.05.24.08

Fax : 05.56.95.96.98

Mail : jfougere@fiduexperts.com

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

LE(S) SOUSSIGNE(S)

Nom et prénom : _____

Demeurant : _____

Ville : _____ Code postal : _____

Téléphone : _____ Fax : _____

Portable : _____ Mail : _____

Activité Professionnelle actuelle : _____

Avez-vous déjà exercé une activité non salariée : OUI ou NON

Si OUI : Nature de cette activité : _____
N° SIREN de cette activité : _____

Avez-vous déjà le statut de Loueur en meublé Professionnel ou Non Professionnel :
OUI ou NON

Ayant acquis le(s) lot(s) n° _____ En date du : _____

De la Résidence : _____

Situé à : _____ Code postal : _____

La date d'achèvement des travaux est fixée au _____ ou est prévue au _____

La date de livraison est fixée au _____ ou est prévue au _____

Mandate par la présente le Cabinet FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS, afin
d'effectuer la mission suivante :

1 / IMMATRICULATION AU CENTRE DES IMPOTS ET DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE LA TVA

Missions

- Déclaration de début d'activité (imprimé POi),
- Rédaction de la lettre d'option TVA au mini-réel trimestriel,
- Rédaction de la lettre d'option au régime BIC simplifié,
- 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 du forfait initial

Honoraires arrêtés forfaitairement à **100 € HT** soit 119,60 € TTC (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 FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS l'appréciation du bien fondé du droit à déduction exercé par le client.

Honoraires complémentaires en cas de demande expresse

Le forfait initial prévoit une seule demande de remboursement de crédit de TVA effectuée lors de la livraison de l'immeuble.

L'investisseur peut demander au cabinet FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS d'effectuer une ou plusieurs autres demandes de remboursement de crédit de TVA au fur et à mesure de l'avancement des travaux et du paiement des acomptes.

Dans ce cas, les honoraires sont arrêtés forfaitairement à **100 € HT** soit 119,60 € TTC par demandes de remboursement de TVA trimestrielles en sus de celle comprise dans le forfait initial.

Acquisition de lots supplémentaires

L'acquisition d'un lot supplémentaire, en plus de celui (ceux) inclus dans l'investissement initial, nécessitera :

- La rédaction de la lettre d'option à la TVA (mini-réel),
- L'établissement de la demande de remboursement de TVA, dans le trimestre suivant la livraison de l'immeuble,
- Le suivi du dossier auprès de l'administration jusqu'au versement effectif de la TVA.

Et donnera donc lieu à la perception d'un montant complémentaire d'honoraires de **100 € HT** soit 119,60 € TTC par lot et payable une seule fois à la date de signature du nouvel acte.

2 / MISSION COMPTABLE ET FISCALE

Missions annuelles

- Tenue de la comptabilité,
- Etablissement des déclarations de TVA trimestrielles,
- Etablissement de la déclaration fiscale n°2031 de fin d'année,
- Production des informations fiscales et sociales pour votre déclaration personnelle.

Ces travaux d'exécution représentent une mission convenue de mise en forme fiscale. 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 Trois (3) ans, 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 annuels

Honoraires arrêtés forfaitairement, par exercice comptable, à **300 € HT** soit 358,80 € TTC (hors débours éventuels) pour un maximum de 2 lots actés en une seule fois.

L'acquisition d'un lot supplémentaire dans un EHPAD ou une résidence, en plus de celui (ceux) inclus dans l'investissement initial donnera lieu à la perception d'un montant complémentaire d'honoraires de **70 € HT** soit 83,72 € TTC par lot et par exercice comptable. Dans le cas d'une acquisition supplémentaire hors EHPAD ou Résidence, l'estimation de nos honoraires complémentaires fera l'objet d'un devis adapté à la situation.

Ces honoraires seront facturés chaque année, au mois de mai, la première fois l'année qui suit la date de livraison et payable par prélèvement automatique.

Le prix de la mission fera l'objet d'une révision annuelle en application de l'indice des prix des services comptables. En conséquence, les honoraires varieront au mois de janvier en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix des services comptables 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 FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS en cas de besoin et fera l'objet d'une facturation séparée.

La réalisation de nos missions implique le respect des normes générales établies par le Conseil supérieur de l'Ordre des Experts-Comptables.

Nos relations seront réglées sur le plan juridique tant par les termes de cette lettre que par les conditions générales d'intervention établies par notre profession.

3 / ADHESION A UN CENTRE DE GESTION AGREE

L'adhésion au centre de gestion agréé permet de bénéficier des avantages suivants :

- **Bénéficiaire d'une réduction d'impôt sur le revenu** à hauteur des honoraires comptables réglés ;
- **Bénéficiaire d'une réduction du délai de reprise de 3 à 2 ans** en cas de contrôle du résultat ou de la TVA par le Service des Impôts des Entreprises (contrôle fiscal) ;
- **Eviter une majoration de 25% du résultat imposable**, lorsque le résultat est bénéficiaire.

Pour plus de détails, voir la notice annexée à la fin de la lettre de mission.

Coût supplémentaire annuel :

- Coût de l'adhésion à un Centre de Gestion Agréé : **140 € HT**, soit 167,44 € TTC
- Honoraires comptables complémentaires (formalités et déclarations au CGA) : **125 € HT**, soit 149,50 € TTC

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

	Sans adhésion CGA	Avec Adhésion CGA
Honoraires missions comptables et fiscales annuelles HT	300 €	300 €
Cotisation de l'adhésion à un CGA HT	- €	153 €
Honoraires complémentaires comptables CGA HT	- €	125 €
Coût total HT	300€	578 €
Réduction d'impôt adhérent C.G.A (somme déduite de l'impôt sur le revenu à payer l'année suivante) Δ En cas de non imposition, ce crédit n'est pas restituable	- €	578 €
Coût de la gestion comptable et fiscale	300 €	- €

TOTAL GAIN Adhésion CGA

300 €

(Sous réserve que vous ne soyez pas par ailleurs imposé pour une autre activité en B.I.C)

Si vous ne souhaitez pas adhérer à un centre de gestion, ou si vous êtes déjà membre d'un centre de gestion, cochez une case ci-dessous :

Non, je ne souhaite pas adhérer à un Centre de Gestion Agréé.

Non, je suis déjà adhérent à un Centre de Gestion Agréé: Lequel : _____

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous retourner un exemplaire de la présente lettre de mission, après signature et en portant la mention « Bon pour accord ».

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

Au cas, où la réservation du lot, objet de la présente, ne serait pas réitérée dans un acte authentique, notre lettre de mission deviendrait caduque de plein droit.

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 »)

FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS

« Frédéric SELLAM »

Expert comptable DPE

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 FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS, si elle était différente de celle figurant en en-tête des présentes.

M _____
(Nom et prénom)

Demeurant _____
(Adresse complète)

Ville _____ Code postal _____

La Personne physique
(Signature)

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° : _____

Du programme : _____

Situé à : _____ Code postal : _____

Déclare par la présente :

1 – Mandater et donner pouvoirs à la société d'expertise-comptable FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS sise 11 Avenue de Chavailles – Bât G – Bureaux Bordeaux à Bruges (33525) 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 mon 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 normal en matière de TVA et renoncer à la franchise de base en application de l'Article 293 F du CGI.

3 – Mandater et donner pouvoir 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 afin d'effectuer toute démarche gracieuse ou contentieuse s'y rapportant et établir les déclarations périodiques et annuelles de TVA si besoin.

Fait à : _____

Le : _____

Pour le(s) Client(s)
Bon pour Mandat

Pour FIDUCIAIRE EXPERTS CONSEILS
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, donc nous pourrions considérer que ce nouveau texte est sans conséquences pour vous.

Mais, il convient de prendre en compte les trois 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 forfait (ce qui est votre cas).

- **La réduction du délai de reprise de 3 à 2 ans** en cas de contrôle du résultat ou de la TVA par le Service des Impôts des Entreprises (Abaissement de la prescription fiscale).

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 une réduction d'impôt sur les revenus.**

Il convient de souligner que cette réduction d'impôt est limitée à 915 € par an, qu'elle n'est pas restituable et qu'elle n'est applicable que si vos loyers de la location meublée (complétés, le cas échéant, du chiffre d'affaires de vos autres activités commerciales imposées en BIC) sont inférieurs à 32.100 euros.

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 ACTIF-CGA un tarif préférentiel de 167,44 € TTC par an.

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.