

DOSSIER DE RESERVATION

Le Quadrant

Documents à joindre :

- Contrat de réservation HT ou TTC : X 3
- Liste du mobilier : X 3
- Bail commercial : X 2
- Plan du lot : X 3
- Plan de masse : X 3
- Descriptif : X 3
- Etat des risques : X 3
- Annexes fiscales achat HT AXYS (obligatoire si achat HT) : X 1
- Annexes fiscales achat TTC AXYS (facultatif) : X 1
- Chèque de réservation : 1000 € à l'ordre de Maître CAFLERS (non barré et sans annotations).
S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it.
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs
- Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif) proposé.

**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 :



Contrat Préliminaire
Financement Hors Taxes

CONTRAT PRELIMINAIRE

ENTRE

LE RÉSERVATAIRE

Nom	<input type="text"/>	Nom de jeune fille	<input type="text"/>
Prénoms	<input type="text"/>		
Date de naissance	<input type="text"/>	Lieu de naissance	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>		
Code Postal	<input type="text"/>	Ville	<input type="text"/>
Profession	<input type="text"/>	Employeur	<input type="text"/>
Tél. dom	<input type="text"/>	Tél. bureau	<input type="text"/>
Tél. port	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>
e-mail @	<input type="text"/>		
<input type="checkbox"/> Célibataire	<input type="checkbox"/> Marié(e)	<input type="checkbox"/> Contrat de Mariage	
<input type="checkbox"/> Divorcé(e)	<input type="checkbox"/> Séparé(e)	<input type="checkbox"/> PACS	<input type="checkbox"/> Veuf(ve)
Si marié(e), date et lieu du mariage :	<input type="text"/>		
Si divorcé(e), date et lieu du jugement :	<input type="text"/>		

LE CONJOINT OU CO-RESERVATAIRE

Nom	<input type="text"/>	Nom de jeune fille	<input type="text"/>
Prénoms	<input type="text"/>		
Date de naissance	<input type="text"/>	Lieu de naissance	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>		
Code Postal	<input type="text"/>	Ville	<input type="text"/>
Profession	<input type="text"/>	Employeur	<input type="text"/>
Tél. dom	<input type="text"/>	Tél. bureau	<input type="text"/>
Tél. port	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>
e-mail @	<input type="text"/>		
<input type="checkbox"/> Célibataire	<input type="checkbox"/> Marié(e)	<input type="checkbox"/> Contrat de Mariage	
<input type="checkbox"/> Divorcé(e)	<input type="checkbox"/> Séparé(e)	<input type="checkbox"/> PACS	<input type="checkbox"/> Veuf(ve)
Si marié(e), date et lieu du mariage :	<input type="text"/>		
Si divorcé(e), date et lieu du jugement :	<input type="text"/>		

CI-APRES DENOMME(S) LE(S) RESERVATAIRE(S),
le Réserveur ayant la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix

ET

la SARL Grand M au capital de 10 000 € immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°493 653 190 représentée par son représentant légal ou toute société qu'elle se substituerait. Siège social à Montpellier (34 070), 125 rue Gilles Martinet.

CI-APRES DENOMME(S) LE RESERVANT

PARAPHE



Art. 1 – Objet – Désignation – Affectation

Le Réserveant confère au Réserveataire qui accepte, la faculté d'acquérir dans le cadre juridique d'une vente en l'état futur d'achèvement, le bien ci-après désigné, conforme au plan et à la notice descriptive sommaire annexés au présent contrat :

Programme: Le Quadrant Ville : Montpellier Dép : Hérault (34)
N° de PC : 34172 11 V0415 Destination : Résidence de Tourisme Classée
N° de lot : [] étage : [] Type []
Nbre de pièces principales [] Surface habitable approx. [] m² - N° stationnement []

Notaire du programme: Maître CAFLERS **Notaire à :** Nice (06)

réalisera l'acte de vente du bien désigné ainsi que l'acte de prêt s'il y a lieu. La vente pourra être conclue dans les 12 mois à compter de la réception de la notification des présentes au réservataire.

Art. 2 – Prix de vente

Le prix de vente est consenti et accepté pour un montant de :

(en chiffres) [] € TTC
(en lettres) []

s'appliquant

à l'appartement : [] €HT soit : [] € TTC
au parking : [] €HT soit : [] €TTC
avec une TVA calculée au taux de 19,6% de :

au mobilier : [] €HT
soit : [] €TTC
avec une TVA calculée au taux de 19,6% de :

TOTAL TVA []

Dans le cas où le taux de TVA viendrait à être modifié, le prix de vente subirait l'incidence de cette modification au jour du paiement de tout ou partie du prix.

Art. 3 – Paiement du prix

Le prix sera payable selon l'échéancier visé (ci-dessous).

	%	Cumul
> Signature de l'acte authentique de vente	30%	30%
> Achèvement des fondations	5%	35%
> Élévation des murs	30%	65%
> Mise hors d'eau	5%	70%
> Pose menuiseries intérieures et cloisons en cours	5%	75%
> Mise hors d'air	5%	80%
> Cloisons achevées	2,61%	82,61%
> Livraison	1%	83,61%

Le solde du prix soit 16,39% lors du remboursement de la TVA .

Il est ici précisé que le dernier appel de fond sera versé en la comptabilité de Maître Cafliers , notaire sus nommé, au moyen des fonds devant provenir du remboursement de la TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE grevant le prix et payé au vendeur.



A cet effet, le réservataire aux présentes s'engage expressément et irrévocablement à, savoir :

- faire toutes les démarches nécessaires à l'effet d'obtenir son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés si nécessaire,
- donner mandat au Cabinet Axys à l'effet d'effectuer les formalités nécessaires à son assujettissement à la TVA
- réunir et transmettre au Cabinet Axys l'ensemble des documents nécessaires à l'obtention du remboursement de la TVA
- donner mandat irrévocable à l'administration de verser la somme correspondante au montant de la TVA entre les mains du notaire sus nommé
- donner ordre irrévocable au notaire sus nommé de verser la dite somme entre les mains du Vendeur.

Le réservataire déclare expressément avoir été informé que, si du fait de sa carence à remplir l'une des conditions permettant le remboursement de la TVA par l'administration entre les mains du notaire sus nommé, il sera tenu de s'acquitter personnellement et directement de l'intégralité du solde du prix dans les 15 jours de la constatation par le réservant du refus de paiement de l'administration.

Conformément aux dispositions de l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix sera payable par tranches déterminées par l'état d'avancement des travaux. Le Réservant procédera aux différents appels de fonds directement auprès de la banque du Réservataire, appels justifiés par un certificat de l'architecte de l'opération attestant de l'avancement des travaux. Seul le dernier appel de fonds correspondant au stade livraison sera débloqué sur accord express du Réservataire. Dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, par exemple pour un financement inférieur à 100% du prix de vente, les appels de fonds ne transiteraient pas par la banque, le Réservataire s'oblige à prendre toutes dispositions pour prévoir, par avance, les déblocages de fonds. Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par le réservataire, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité de la partie exigible du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Art. 4 – Mode de financement

Financement de l'acquisition

Le financement de l'acquisition s'établit comme suit:

Prix de vente HT _____

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes:

-la provision sur frais de l'acte de vente : _____

-la provision sur frais du prêt envisagé: _____

A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'établissement prêteur.

Le total s'établit à la somme de : _____

Condition suspensive d'obtention de prêt

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application des dispositions du Code de la consommation et répondant aux caractéristiques suivantes :

Organisme prêteur _____

Apport personnel : _____ €

Prêt d'un montant de : _____ €

Pour une durée de : _____

au taux maximum de _____ (% par an hors assurances)

En conséquence, le contrat de réservation est soumis en faveur du RESERVATAIRE et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Le Réservataire devra transmettre dans les 15 jours de la date de ce contrat (20 jours pour les DOM) à la société _____ les documents nécessaires à la constitution du dossier bancaire ou justifier en lettre recommandée avec accusé de réception d'un dépôt de dossier bancaire.



Le Réserveataire s'engage à justifier de l'obtention du ou des prêts au plus tard dans les 45 jours à compter de la date de signature du contrat préliminaire de réservation.

Dans le cas où le Réserveataire n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours du courrier recommandé avec accusé de réception adressé par le Réserveant, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

Le Réserveataire devra informer, sans retard, le Réserveant de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque au Réserveataire de l'offre écrite consentant le crédit aux conditions principales sus-énoncées.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt du réserveataire, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au Réserveant qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue ci-après visée.

Financement du solde du prix

Le réserveataire déclare expressément que le solde du prix correspondant au montant de la TVA ne sera payé ni directement ni indirectement même partiellement à l'aide d'un prêt

Non recours à un crédit

Le Réserveataire déclare qu'il finance la présente cession ou partie de celle-ci sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant du champ d'application de l'article L.312-2 du Code de la consommation.

Il est informé que s'il entend ultérieurement solliciter un semblable prêt, il ne pourra pas bénéficier du dispositif institué par les dispositions précitées et appose de sa main, conformément aux dispositions de l'article L. 312-17 du Code de la consommation, la mention manuscrite ci-après :

« Je soussigné, déclare ne pas vouloir financer *la présente cession (ou partie de la présente cession à hauteur de + + + + Euros)* au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurai malgré tout recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L. 312-16 du Code de la consommation ».

Précision étant ici faite que la mention manuscrite ci-dessus **devra être reproduite**, savoir :

- a minima à hauteur du montant du remboursement de la TVA,
- augmenté éventuellement de la partie du prix non financé par le crédit.

Art. 5 – Date prévisionnelle de livraison

Achèvement prévisionnel de l'immeuble au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Décembre 2014

Art. 6 – Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie (ou tout versement dû par le Client au titre de l'avant-contrat dans les conditions susvisées) sera adressé par le CLIENT dans les conditions ci-dessous, dans les 8 jours suivant l'expiration du plus tardif des délais suivants :

- soit le délai de rétractation prévu par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- soit le délai de renonciation prévu par l'article L.121-25 du Code de la Consommation susvisé.

Le dépôt de garantie d'un montant de € sera versé en l'étude du notaire sus-nommé. Cette somme sera déposée sur un compte spécial ouvert à cet effet au nom du Réserveataire chez le notaire de l'opération et ne sera pas productive d'intérêts à son profit.

Il est convenu entre les parties que :

1 - Cette somme sera restituée au Réserveataire lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu.

ou

2 - Le dépôt de garantie sera restitué sans retenue ni pénalité au Réserveataire dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le Réserveataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation littéralement reproduits ci-après.

ou

3 - La somme sera acquise au Réserveant si le Réserveataire ne signe pas l'acte de vente pour un motif autre que ceux indiqués ci-dessus.



Annexes au présent contrat de réservation :

- Descriptif technique sommaire
- Descriptif mobilier
- Plan détaillé du lot
- Plan de masse
- Plan de prévention des risques
- Kit fiscal AXYS
- Bail
- Notice d'information à l'attention des investisseurs en résidence de tourisme

Fait en trois exemplaires à : _____, le ____/____/____

Signature(s) précédée(s) de la mention «lu et approuvé»

le Réservant

le Réservataire

Consultant démarcheur : _____

de la société : _____

Annulation de la commande – Faculté de renonciation et de rétractation

- Conditions :
- Compléter et signer ce formulaire
 - L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception

À l'adresse suivante : **SARL Grand M – chez Océanis Promotion au 125 rue Gilles Martinet – 34070 MONTPELLIER**

Usant de la faculté qui m' (nous) est offerte dans le cadre :

- de l'article L 121-25 du Code de la Consommation prévoyant, quand le contrat est conclu à domicile, un délai de renonciation de 7 jours à partir du jour de la commande ou de l'engagement d'achat, ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant,
- de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoyant un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la réception du contrat préliminaire de réservation signé par les deux parties.

Je (nous) soussigné(e)s :

Demeurant :

Réservataire(s) du lot n° :

Programme :

Parking :

Adresse :

Date du contrat de réservation :

Déclare(ons) ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation du bien ci-dessus désigné.

Date et Signature(s) du (des) client(s)

DISPOSITIONS LEGALES

1-ARTICLES R 261-25 À R 261-33 – L 271-1 ET L 271-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

Article R261-25

Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble. La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue. Cette note technique doit être annexée au contrat.

Article R261-26

(Décret n° 85-828 du 28 juillet 1985, art. 2 Journal Officiel du 3 août 1985)

Le contrat doit également indiquer :

- le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles L. 261-11-1 et R. 261-15 ;
- la date à laquelle la vente pourra être conclue ;
- s'il y a lieu, les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

Article R261-27

Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31.

Article R261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R261-29

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 R261-30

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R261-31

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

- Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 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

- Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;
- Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- 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 p. 100. 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 R261-32

Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L. 261-9 sont celles qui auront été conclues après le 6 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code.

Article R261-33

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 261-21, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.

Article L271-1

Pour tout acte 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'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation.

Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Article L271-2

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 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

2- DÉMARCHAGE À DOMICILE EXTRAITS DU CODE DE LA CONSOMMATION

Articles L 121-23 à L121-26

Article L121-23

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

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



Article L121-24

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

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

Article L121-25

Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue. Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L. 121-27.

Article L121-26

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

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.

En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent aux souscriptions à domicile proposées par les associations et entreprises agréées par l'État ayant pour objet la fourniture de services mentionnés à l'article L. 129-1 du code du travail sous forme d'abonnement.

3- CREDIT IMMOBILIER EXTRAITS DU CODE DE LA CONSUMMATION

Articles L312-2 à L312-17

Article L312-2

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes :

1° Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :

a) Leur acquisition en propriété ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;

b) Leur acquisition en jouissance ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en jouissance, y compris lorsque ces opérations

visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;

c) Les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque le montant du crédit est supérieur à 75 000 € ;

d) Les dépenses relatives à leur construction ;

2° L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au 1° ci-dessus.

Article L312-15

L'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée et le contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées à l'article L. 312-2, doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 du présent chapitre.

Article L312-16

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié.

Article L312-17

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir du présent chapitre.

En l'absence de l'indication prescrite à l'article L. 312-15 ou si la mention exigée au premier alinéa du présent article manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article L. 312-16.



FICHE DE RENSEIGNEMENTS RESERVATAIRE

	Monsieur	Madame, Mademoiselle*
NOM		
PRENOM		
ADRESSE		
CP et VILLE		
TELEPHONE DOMICILE		
TELEPHONE MOBILE		
ADRESSE MAIL		
DATE DE NAISSANCE		
LIEU DE NAISSANCE		
NATIONALITE		
REVENUS DU FOYER IMPOSABLE (après abattement)		
NATURE DES REVENUS (SALAIRES, BIC, BNC ...)		

* nom de jeune fille pour Madame

Nombre d'enfants Mineurs Majeurs

REGIME MATRIMONIAL ADOPTE (s'il y a lieu) :

Date du contrat de mariage :

Nom et adresse du notaire :

Date de mariage :

Lieu du mariage :

En cas de divorce ou de séparation de corps :

Date du jugement :

Tribunal de :

REDACTION DU PROJET D'ACTE prévu au nom de

- Monsieur Madame
 Monsieur et Madame Mademoiselle

Société* : Représentée par :

Siège Social : Agissant en qualité de :

*indiquer « en création » s'il s'agit d'une société créée pour l'acquisition

- Application de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'information, aux fichiers et aux libertés

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 : Commissaires aux comptes),
- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille les informations pour l'exécution du contrat,
- les organismes publics, dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société réservante qui collecte les informations,
- les auxiliaires de justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Le Réservataire est informé de ses droits à l'égard des informations ainsi recueillies par le Réservant. Il dispose ainsi :

- d'un droit d'accès à ses informations, à exercer dans les conditions de l'article 39 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions de l'article 40 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 38 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.



Contrat Préliminaire

CONTRAT PRELIMINAIRE

ENTRE

LE RÉSERVATAIRE

Nom	<input type="text"/>	Nom de jeune fille	<input type="text"/>
Prénoms	<input type="text"/>		
Date de naissance	<input type="text"/>	Lieu de naissance	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>		
Code Postal	<input type="text"/>	Ville	<input type="text"/>
Profession	<input type="text"/>	Employeur	<input type="text"/>
Tél. dom	<input type="text"/>	Tél. bureau	<input type="text"/>
Tél. port	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>
e-mail @	<input type="text"/>		
<input type="checkbox"/> Célibataire	<input type="checkbox"/> Marié(e)	<input type="checkbox"/> Contrat de Mariage	
<input type="checkbox"/> Divorcé(e)	<input type="checkbox"/> Séparé(e)	<input type="checkbox"/> PACS	<input type="checkbox"/> Veuf(ve)
Si marié(e), date et lieu du mariage :	<input type="text"/>		
Si divorcé(e), date et lieu du jugement :	<input type="text"/>		

LE CONJOINT OU CO-RESERVATAIRE

Nom	<input type="text"/>	Nom de jeune fille	<input type="text"/>
Prénoms	<input type="text"/>		
Date de naissance	<input type="text"/>	Lieu de naissance	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>		
Code Postal	<input type="text"/>	Ville	<input type="text"/>
Profession	<input type="text"/>	Employeur	<input type="text"/>
Tél. dom	<input type="text"/>	Tél. bureau	<input type="text"/>
Tél. port	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>
e-mail @	<input type="text"/>		
<input type="checkbox"/> Célibataire	<input type="checkbox"/> Marié(e)	<input type="checkbox"/> Contrat de Mariage	
<input type="checkbox"/> Divorcé(e)	<input type="checkbox"/> Séparé(e)	<input type="checkbox"/> PACS	<input type="checkbox"/> Veuf(ve)
Si marié(e), date et lieu du mariage :	<input type="text"/>		
Si divorcé(e), date et lieu du jugement :	<input type="text"/>		

CI-APRES DENOMME(S) LE(S) RESERVATAIRE(S),
le Réserveur ayant la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix

ET

la SARL Grand M au capital de 10 000 € immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°493 653 190 représentée par son représentant légal ou toute société qu'elle se substituerait. Siège social à Montpellier (34 070), 125 rue Gilles Martinet.

CI-APRES DENOMME(S) LE RESERVANT

PARAPHE



Art. 1 – Objet – Désignation – Affectation

Le Réserveant confère au Réserveataire qui accepte, la faculté d'acquérir dans le cadre juridique d'une vente en l'état futur d'achèvement, le bien ci-après désigné, conforme au plan et à la notice descriptive sommaire annexés au présent contrat :

Programme: Le Quadrant Ville : Montpellier Dép : Hérault (34)
N° de PC : 34172 11 V0415 Destination : Résidence de Tourisme Classée
N° de lot : [] étage : [] Type []
Nbre de pièces principales [] Surface habitable approx. [] m² - N° stationnement []

Notaire du programme: Maître CAFLERS Notaire à : Nice (06)

réalisera l'acte de vente du bien désigné ainsi que l'acte de prêt s'il y a lieu. La vente pourra être conclue dans les 12 mois à compter de la réception de la notification des présentes au réservataire.

Art. 2 – Prix et modalités de paiement

Le prix de vente est consenti et accepté pour un montant de :

(en chiffres) [] € TTC

(en lettres) []

s'appliquant

à l'appartement : [] €HT soit : [] € TTC

au parking : [] €HT soit : [] €TTC

avec une TVA calculée au taux de 19,6% de : []

au mobilier : [] €HT

soit : [] €TTC

avec une TVA calculée au taux de 19,6% de : []

TOTAL TVA []

Dans le cas où le taux de TVA viendrait à être modifié, le prix de vente subirait l'incidence de cette modification au jour du paiement de tout ou partie du prix.

Le prix sera payé de la façon suivante :

	%	Cumul
> Au démarrage des travaux de défrichage	10%	10%
> Au démarrage des travaux de terrassement	10%	20%
> Au démarrage des fondations	5%	25%
> A l'achèvement des fondations	10%	35%
> Dalle basse du rez-de-chaussée	15%	50%
> Dalle haute du rez-de-chaussée	15%	65%
> A la mise hors d'eau	5%	70%
> A la mise hors d'air	20%	90%
> Aux cloisons achevées	4%	94%
> A la livraison des locaux	6%	100%

Conformément aux dispositions de l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix sera payable par tranches déterminées par l'état d'avancement des travaux. Le Réserveant procédera aux différents appels de fonds directement auprès de la banque du Réserveataire, appels justifiés par un certificat de l'architecte de l'opération attestant de l'avancement des travaux. Seul le dernier appel de fonds correspondant au stade livraison sera débloqué sur accord express du Réserveataire. Dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, par exemple pour un financement inférieur à 100% du prix de vente, les appels de fonds ne transiteraient pas par la banque, le Réserveataire s'oblige à prendre toutes dispositions pour prévoir, par avance, les débloquages de fonds.

Art. 3 – Date prévisionnelle de livraison

Achèvement prévisionnel de l'immeuble au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1er trimestre 2015

PARAPHE

Art. 4 – Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie (ou tout versement dû par le Client au titre de l'avant-contrat dans les conditions susvisées) sera adressé par le CLIENT dans les conditions ci-dessous, dans les 8 jours suivant l'expiration du plus tardif des délais suivants :

- soit le délai de rétractation prévu par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- soit le délai de renonciation prévu par l'article L.121-25 du Code de la Consommation susvisé.

Le dépôt de garantie d'un montant de 1000€ sera versé en l'étude du notaire sus-nommé. Cette somme sera déposée sur un compte spécial ouvert à cet effet au nom du Réservataire chez le notaire de l'opération et ne sera pas productive d'intérêts à son profit.

Il est convenu entre les parties que :

1 - Cette somme sera restituée au Réservataire lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu.

ou

2 - Le dépôt de garantie sera restitué sans retenue ni pénalité au Réservataire dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le Réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation littéralement reproduits ci-après.

ou

3 - La somme sera acquise au Réservant si le Réservataire ne signe pas l'acte de vente pour un motif autre que ceux indiqués ci-dessus.

Art. 5 – Mode de financement

Condition suspensive d'obtention de prêt

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application des dispositions du Code de la consommation et répondant aux caractéristiques suivantes :

Organisme prêteur : _____
Apport personnel : _____ €
Prêt d'un montant de : _____ €
Pour une durée de : _____
au taux maximum de _____ (% par an hors assurances)

En conséquence, le contrat de réservation est soumis en faveur du RESERVATAIRE et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Le Réservataire devra transmettre dans les 15 jours de la date de ce contrat (20 jours pour les DOM) à la société _____ les documents nécessaires à la constitution du dossier bancaire ou justifier en lettre recommandée avec accusé de réception d'un dépôt de dossier bancaire.

Le Réservataire s'engage à justifier de l'obtention du ou des prêts au plus tard dans les 45 jours à compter de la date de signature du contrat préliminaire de réservation.

Dans le cas où le Réservataire n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours du courrier recommandé avec accusé de réception adressé par le Réservant, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

Le Réservataire devra informer, sans retard, le Réservant de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque au Réservataire de l'offre écrite consentant le crédit aux conditions principales sus-énoncées.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt du réservataire, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au Réservant qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue ci-après visée.

Non recours à un crédit

Le Réservataire déclare qu'il finance la présente cession sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant du champ d'application de l'article L.312-2 du Code de la consommation.

Il est informé que s'il entend ultérieurement solliciter un semblable prêt, il ne pourra pas bénéficier du dispositif institué par les dispositions précitées et appose de sa main, conformément aux dispositions de l'article L. 312-17 du Code de la consommation, la mention manuscrite ci-après :

« Je soussigné, déclare ne pas vouloir financer *la présente cession* (ou *partie de la présente cession à hauteur de +++++ Euros*) au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurai malgré tout recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L. 312-16 du Code de la consommation ».



Précision étant ici faite que la mention manuscrite ci-dessus **devra être reproduite dès lors que le crédit éventuellement sollicité ne couvre pas l'intégralité du prix.**

Art. 6 – Risques naturels et technologiques

Le réservataire reconnaît avoir été informé par le réservant de la situation des biens acquis au regard des risques naturels et technologiques.

Il est ci-annexé l'état des risques naturels et technologiques en vigueur à la date de la signature des présentes.

Art.7 - Conditions particulières relatives à la location et condition de remboursement de la TVA

Le Réserveataire s'engage sous peine de nullité des présentes à signer concomitamment un bail commercial d'une durée minimum de [] ans avec la société []

Le Réserveataire s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à la société Axys à l'effet de faire en son nom auprès de la Recette des Impôts dont il dépend, les démarches nécessaires pour procéder aux demandes de remboursement de crédit de TVA résultant des dépenses.

Art.8 Démarchage à domicile

Outre la faculté de rétractation relatée ci-après (en vertu de l'article 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), le RESERVATAIRE a la possibilité de résilier le présent contrat, par le simple envoi, en lettre recommandée avec accusé de réception du coupon détachable ci-joint, dans les sept jours, jours fériés compris, de la signature du présent contrat, étant précisé que, si le délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il sera prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant, et ce, conformément aux articles L-121-21 et suivants du Code de la Consommation, relatifs au démarchage à domicile, et notamment les articles L-121-23 à L-121-26 reproduits ci-après. »

Art. 9 – Acte authentique

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.

Annexes au présent contrat de réservation :

- Descriptif technique sommaire
- Descriptif mobilier
- Plan détaillé du lot
- Plan de masse
- Plan de prévention des risques
- Kit fiscal AXYS
- Bail
- Notice d'information à l'attention des investisseurs en résidence de tourisme

Fait en trois exemplaires à : [] , le [] / [] / []

Signature(s) précédée(s) de la mention «lu et approuvé»

le Réserveant

le Réserveataire

Consultant démarcheur : []

de la société : []

Annulation de la commande – Faculté de renonciation et de rétractation

- Conditions :
- Compléter et signer ce formulaire
 - L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception

A l'adresse suivante : **SARL Grand M – chez Océanis Promotion au 125 rue Gilles Martinet – 34070 MONTPELLIER**

Usant de la faculté qui m' (nous) est offerte dans le cadre :

- de l'article L 121-25 du Code de la Consommation prévoyant, quand le contrat est conclu à domicile, un délai de renonciation de 7 jours à partir du jour de la commande ou de l'engagement d'achat, ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant,
- de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoyant un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la réception du contrat préliminaire de réservation signé par les deux parties.

Je (nous) soussigné(e)s :

Demeurant :

Réservataire(s) du lot n° :

Programme :

Parking :

Adresse :

Date du contrat de réservation :

Déclare(ons) ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation du bien ci-dessus désigné.

Date et Signature(s) du (des) client(s)

DISPOSITIONS LEGALES

1-ARTICLES R 261-25 À R 261-33 – L 271-1 ET L 271-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

Article R261-25

Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble. La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue. Cette note technique doit être annexée au contrat.

Article R261-26

(Décret n° 85-828 du 28 juillet 1985, art. 2 Journal Officiel du 3 août 1985)

Le contrat doit également indiquer :

- le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles L. 261-11-1 et R. 261-15 ;
- la date à laquelle la vente pourra être conclue ;
- s'il y a lieu, les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

Article R261-27

Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31.

Article R261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R261-29

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 R261-30

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R261-31

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

- Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 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

- Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;
- Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- 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 p. 100. 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 R261-32

Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L. 261-9 sont celles qui auront été conclues après le 6 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code.

Article R261-33

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 261-21, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.

Article L271-1

Pour tout acte 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'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation.

Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Article L271-2

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 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

2- DÉMARCHAGE À DOMICILE EXTRAITS DU CODE DE LA CONSOMMATION

Articles L 121-23 à L121-26

Article L121-23

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

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



Article L121-24

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

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

Article L121-25

Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue. Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L. 121-27.

Article L121-26

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

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.

En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent aux souscriptions à domicile proposées par les associations et entreprises agréées par l'État ayant pour objet la fourniture de services mentionnés à l'article L. 129-1 du code du travail sous forme d'abonnement.

3- CREDIT IMMOBILIER EXTRAITS DU CODE DE LA CONSUMMATION

Articles L312-2 à L312-17

Article L312-2

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes :

1° Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :

a) Leur acquisition en propriété ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;

b) Leur acquisition en jouissance ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en jouissance, y compris lorsque ces opérations

visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;

c) Les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque le montant du crédit est supérieur à 75 000 € ;

d) Les dépenses relatives à leur construction ;

2° L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au 1° ci-dessus.

Article L312-15

L'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée et le contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées à l'article L. 312-2, doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 du présent chapitre.

Article L312-16

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié.

Article L312-17

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir du présent chapitre.

En l'absence de l'indication prescrite à l'article L. 312-15 ou si la mention exigée au premier alinéa du présent article manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article L. 312-16.



FICHE DE RENSEIGNEMENTS RESERVATAIRE

	Monsieur	Madame, Mademoiselle*
NOM		
PRENOM		
ADRESSE		
CP et VILLE		
TELEPHONE DOMICILE		
TELEPHONE MOBILE		
ADRESSE MAIL		
DATE DE NAISSANCE		
LIEU DE NAISSANCE		
NATIONALITE		
REVENUS DU FOYER IMPOSABLE (après abattement)		
NATURE DES REVENUS (SALAIRES, BIC, BNC ...)		

* nom de jeune fille pour Madame

Nombre d'enfants Mineurs Majeurs

REGIME MATRIMONIAL ADOPTE (s'il y a lieu) :

Date du contrat de mariage :

Nom et adresse du notaire :

Date de mariage :

Lieu du mariage :

En cas de divorce ou de séparation de corps :

Date du jugement :

Tribunal de :

REDACTION DU PROJET D'ACTE prévu au nom de

- Monsieur Madame
 Monsieur et Madame Mademoiselle

Société* : Représentée par :

Siège Social : Agissant en qualité de :

*indiquer « en création » s'il s'agit d'une société créée pour l'acquisition

- Application de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'information, aux fichiers et aux libertés

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 informatif. 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 : Commissaires aux comptes),
 - les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille les informations pour l'exécution du contrat,
 - les organismes publics, dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société réservante qui collecte les informations,
 - les auxiliaires de justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.
- Le Réservataire est informé de ses droits à l'égard des informations ainsi recueillies par le Réservant. Il dispose ainsi :
- d'un droit d'accès à ses informations, à exercer dans les conditions de l'article 39 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
 - d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions de l'article 40 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 38 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.

**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 SARL Grand M au capital de 10 000 €, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 493 653 190 représentée par son représentant légal ou toute société qu'elle se substituerait. Siège social à Montpellier (34 070), 125 Rue Gilles Martinet.

OCEANIS a acquis depuis 1998 une expérience reconnue dans le cadre de la construction ou de la réhabilitation de résidences de tourisme. Depuis sa création OCEANIS a réalisé 44 résidences de tourisme.

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 d'exploitation PARK & SUITES, ayant son siège social au 125 Rue Gilles Martinet 34 070 MONTPELLIER, au capital social de 5 000 000 €, et immatriculée au RCS sous le numéro : 479 987 869.

PARK & SUITES gère à ce jour 55 résidences.

L'exploitant s'engage vis-à-vis de l'acquéreur sur une prise à bail pour une durée ferme et définitive de 15 ans, sans faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du Code de Commerce. Règlement des loyers se fera mensuellement à terme échu après une franchise de 3 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
- 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 Le Quadrant à MONTPELLIER :

Il est prévu qu'elle fera l'objet d'une demande de classement en catégorie 3 étoiles. Le promoteur et l'exploitant s'engagent à faire toute diligence pour obtenir ce classement au plus tard dans les douze mois de la date de livraison (ou de la date d'achat si celle-ci était postérieure).

Ses caractéristiques techniques :
La construction est conforme à la réglementation RT 2005, en vigueur au stade du dépôt du permis.

Sa situation :



« **ARTICLE L 321-1:** L'Etat détermine et met en œuvre 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

Signature



Contrat Préliminaire
Financement Hors Taxes

CONTRAT PRELIMINAIRE

ENTRE

LE RÉSERVATAIRE

Nom	<input type="text"/>	Nom de jeune fille	<input type="text"/>
Prénoms	<input type="text"/>		
Date de naissance	<input type="text"/>	Lieu de naissance	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>		
Code Postal	<input type="text"/>	Ville	<input type="text"/>
Profession	<input type="text"/>	Employeur	<input type="text"/>
Tél. dom	<input type="text"/>	Tél. bureau	<input type="text"/>
Tél. port	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>
e-mail @	<input type="text"/>		
<input type="checkbox"/> Célibataire	<input type="checkbox"/> Marié(e)	<input type="checkbox"/> Contrat de Mariage	
<input type="checkbox"/> Divorcé(e)	<input type="checkbox"/> Séparé(e)	<input type="checkbox"/> PACS	<input type="checkbox"/> Veuf(ve)
Si marié(e), date et lieu du mariage :	<input type="text"/>		
Si divorcé(e), date et lieu du jugement :	<input type="text"/>		

LE CONJOINT OU CO-RESERVATAIRE

Nom	<input type="text"/>	Nom de jeune fille	<input type="text"/>
Prénoms	<input type="text"/>		
Date de naissance	<input type="text"/>	Lieu de naissance	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>		
Code Postal	<input type="text"/>	Ville	<input type="text"/>
Profession	<input type="text"/>	Employeur	<input type="text"/>
Tél. dom	<input type="text"/>	Tél. bureau	<input type="text"/>
Tél. port	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>
e-mail @	<input type="text"/>		
<input type="checkbox"/> Célibataire	<input type="checkbox"/> Marié(e)	<input type="checkbox"/> Contrat de Mariage	
<input type="checkbox"/> Divorcé(e)	<input type="checkbox"/> Séparé(e)	<input type="checkbox"/> PACS	<input type="checkbox"/> Veuf(ve)
Si marié(e), date et lieu du mariage :	<input type="text"/>		
Si divorcé(e), date et lieu du jugement :	<input type="text"/>		

CI-APRES DENOMME(S) LE(S) RESERVATAIRE(S),
le Réserveur ayant la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix

ET

la SARL Grand M au capital de 10 000 € immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°493 653 190 représentée par son représentant légal ou toute société qu'elle se substituerait. Siège social à Montpellier (34 070), 125 rue Gilles Martinet.

CI-APRES DENOMME(S) LE RESERVANT

PARAPHE



Art. 1 – Objet – Désignation – Affectation

Le Réserveant confère au Réserveataire qui accepte, la faculté d'acquérir dans le cadre juridique d'une vente en l'état futur d'achèvement, le bien ci-après désigné, conforme au plan et à la notice descriptive sommaire annexés au présent contrat :

Programme: Le Quadrant Ville : Montpellier Dép : Hérault (34)
N° de PC : 34172 11 V0415 Destination : Résidence de Tourisme Classée
N° de lot : [] étage : [] Type []
Nbre de pièces principales [] Surface habitable approx. [] m² - N° stationnement []

Notaire du programme: Maître CAFLERS **Notaire à :** Nice (06)

réalisera l'acte de vente du bien désigné ainsi que l'acte de prêt s'il y a lieu. La vente pourra être conclue dans les 12 mois à compter de la réception de la notification des présentes au réservataire.

Art. 2 – Prix de vente

Le prix de vente est consenti et accepté pour un montant de :

(en chiffres) [] € TTC
(en lettres) []

s'appliquant

à l'appartement : [] €HT soit : [] € TTC
au parking : [] €HT soit : [] €TTC
avec une TVA calculée au taux de 19,6% de :

au mobilier : [] €HT
soit : [] €TTC
avec une TVA calculée au taux de 19,6% de :

TOTAL TVA []

Dans le cas où le taux de TVA viendrait à être modifié, le prix de vente subirait l'incidence de cette modification au jour du paiement de tout ou partie du prix.

Art. 3 – Paiement du prix

Le prix sera payable selon l'échéancier visé (ci-dessous).

	%	Cumul
> Signature de l'acte authentique de vente	30%	30%
> Achèvement des fondations	5%	35%
> Élévation des murs	30%	65%
> Mise hors d'eau	5%	70%
> Pose menuiseries intérieures et cloisons en cours	5%	75%
> Mise hors d'air	5%	80%
> Cloisons achevées	2,61%	82,61%
> Livraison	1%	83,61%

Le solde du prix soit 16,39% lors du remboursement de la TVA .

Il est ici précisé que le dernier appel de fond sera versé en la comptabilité de Maître Cafliers , notaire sus nommé, au moyen des fonds devant provenir du remboursement de la TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE grevant le prix et payé au vendeur.



A cet effet, le réservataire aux présentes s'engage expressément et irrévocablement à, savoir :

- faire toutes les démarches nécessaires à l'effet d'obtenir son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés si nécessaire,
- donner mandat au Cabinet Axys à l'effet d'effectuer les formalités nécessaires à son assujettissement à la TVA
- réunir et transmettre au Cabinet Axys l'ensemble des documents nécessaires à l'obtention du remboursement de la TVA
- donner mandat irrévocable à l'administration de verser la somme correspondante au montant de la TVA entre les mains du notaire sus nommé
- donner ordre irrévocable au notaire sus nommé de verser la dite somme entre les mains du Vendeur.

Le réservataire déclare expressément avoir été informé que, si du fait de sa carence à remplir l'une des conditions permettant le remboursement de la TVA par l'administration entre les mains du notaire sus nommé, il sera tenu de s'acquitter personnellement et directement de l'intégralité du solde du prix dans les 15 jours de la constatation par le réservant du refus de paiement de l'administration.

Conformément aux dispositions de l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix sera payable par tranches déterminées par l'état d'avancement des travaux. Le Réservant procédera aux différents appels de fonds directement auprès de la banque du Réservataire, appels justifiés par un certificat de l'architecte de l'opération attestant de l'avancement des travaux. Seul le dernier appel de fonds correspondant au stade livraison sera débloqué sur accord express du Réservataire. Dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, par exemple pour un financement inférieur à 100% du prix de vente, les appels de fonds ne transiteraient pas par la banque, le Réservataire s'oblige à prendre toutes dispositions pour prévoir, par avance, les déblocages de fonds. Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par le réservataire, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité de la partie exigible du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Art. 4 – Mode de financement

Financement de l'acquisition

Le financement de l'acquisition s'établit comme suit:

Prix de vente HT _____

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes:

-la provision sur frais de l'acte de vente : _____

-la provision sur frais du prêt envisagé: _____

A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'établissement prêteur.

Le total s'établit à la somme de : _____

Condition suspensive d'obtention de prêt

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application des dispositions du Code de la consommation et répondant aux caractéristiques suivantes :

Organisme prêteur _____

Apport personnel : _____ €

Prêt d'un montant de : _____ €

Pour une durée de : _____

au taux maximum de _____ (% par an hors assurances)

En conséquence, le contrat de réservation est soumis en faveur du RESERVATAIRE et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Le Réservataire devra transmettre dans les 15 jours de la date de ce contrat (20 jours pour les DOM) à la société _____ les documents nécessaires à la constitution du dossier bancaire ou justifier en lettre recommandée avec accusé de réception d'un dépôt de dossier bancaire.



Le Réserveataire s'engage à justifier de l'obtention du ou des prêts au plus tard dans les 45 jours à compter de la date de signature du contrat préliminaire de réservation.

Dans le cas où le Réserveataire n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours du courrier recommandé avec accusé de réception adressé par le Réserveant, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

Le Réserveataire devra informer, sans retard, le Réserveant de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque au Réserveataire de l'offre écrite consentant le crédit aux conditions principales sus-énoncées.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt du réserveataire, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au Réserveant qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue ci-après visée.

Financement du solde du prix

Le réserveataire déclare expressément que le solde du prix correspondant au montant de la TVA ne sera payé ni directement ni indirectement même partiellement à l'aide d'un prêt

Non recours à un crédit

Le Réserveataire déclare qu'il finance la présente cession ou partie de celle-ci sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant du champ d'application de l'article L.312-2 du Code de la consommation.

Il est informé que s'il entend ultérieurement solliciter un semblable prêt, il ne pourra pas bénéficier du dispositif institué par les dispositions précitées et appose de sa main, conformément aux dispositions de l'article L. 312-17 du Code de la consommation, la mention manuscrite ci-après :

« Je soussigné, déclare ne pas vouloir financer *la présente cession* (ou *partie de la présente cession à hauteur de + + + + Euros*) au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurai malgré tout recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L. 312-16 du Code de la consommation ».

Précision étant ici faite que la mention manuscrite ci-dessus **devra être reproduite**, savoir :

- a minima à hauteur du montant du remboursement de la TVA,
- augmenté éventuellement de la partie du prix non financé par le crédit.

Art. 5 – Date prévisionnelle de livraison

Achèvement prévisionnel de l'immeuble au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1er trimestre 2015

Art. 6 – Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie (ou tout versement dû par le Client au titre de l'avant-contrat dans les conditions susvisées) sera adressé par le CLIENT dans les conditions ci-dessous, dans les 8 jours suivant l'expiration du plus tardif des délais suivants :

- soit le délai de rétractation prévu par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- soit le délai de renonciation prévu par l'article L.121-25 du Code de la Consommation susvisé.

Le dépôt de garantie d'un montant de € sera versé en l'étude du notaire sus-nommé. Cette somme sera déposée sur un compte spécial ouvert à cet effet au nom du Réserveataire chez le notaire de l'opération et ne sera pas productive d'intérêts à son profit.

Il est convenu entre les parties que :

1 - Cette somme sera restituée au Réserveataire lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu.

ou

2 - Le dépôt de garantie sera restitué sans retenue ni pénalité au Réserveataire dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le Réserveataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation littéralement reproduits ci-après.

ou

3 - La somme sera acquise au Réserveant si le Réserveataire ne signe pas l'acte de vente pour un motif autre que ceux indiqués ci-dessus.



Annexes au présent contrat de réservation :

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Descriptif technique sommaire | <input type="checkbox"/> Plan de prévention des risques |
| <input type="checkbox"/> Descriptif mobilier | <input type="checkbox"/> Kit fiscal AXYS |
| <input type="checkbox"/> Plan détaillé du lot | <input type="checkbox"/> Bail |
| <input type="checkbox"/> Plan de masse | <input type="checkbox"/> Notice d'information à l'attention des investisseurs en résidence de tourisme |

Fait en trois exemplaires à : _____, le ____/____/____

Signature(s) précédée(s) de la mention «lu et approuvé»

le Réservant

le Réservataire

Consultant démarcheur : _____

de la société : _____

Annulation de la commande – Faculté de renonciation et de rétractation

- Conditions : - Compléter et signer ce formulaire
- L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception

À l'adresse suivante : **SARL Grand M – chez Océanis Promotion au 125 rue Gilles Martinet – 34070 MONTPELLIER**

Usant de la faculté qui m' (nous) est offerte dans le cadre :

- de l'article L 121-25 du Code de la Consommation prévoyant, quand le contrat est conclu à domicile, un délai de renonciation de 7 jours à partir du jour de la commande ou de l'engagement d'achat, ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant,
- de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoyant un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la réception du contrat préliminaire de réservation signé par les deux parties.

Je (nous) soussigné(e)s :

Demeurant :

Réservataire(s) du lot n° :

Programme :

Parking :

Adresse :

Date du contrat de réservation :

Déclare(ons) ne pas vouloir donner suite au contrat de réservation du bien ci-dessus désigné.

Date et Signature(s) du (des) client(s)

DISPOSITIONS LEGALES

1-ARTICLES R 261-25 À R 261-33 – L 271-1 ET L 271-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

Article R261-25

Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble. La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue. Cette note technique doit être annexée au contrat.

Article R261-26

(Décret n° 85-828 du 28 juillet 1985, art. 2 Journal Officiel du 3 août 1985)

Le contrat doit également indiquer :

- le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles L. 261-11-1 et R. 261-15 ;
- la date à laquelle la vente pourra être conclue ;
- s'il y a lieu, les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

Article R261-27

Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31.

Article R261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R261-29

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 R261-30

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R261-31

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

- Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 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

- Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;
- Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- 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 p. 100. 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 R261-32

Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L. 261-9 sont celles qui auront été conclues après le 6 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code.

Article R261-33

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 261-21, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.

Article L271-1

Pour tout acte 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'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation.

Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Article L271-2

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 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

2- DÉMARCHAGE À DOMICILE EXTRAITS DU CODE DE LA CONSOMMATION

Articles L 121-23 à L121-26

Article L121-23

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

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



Article L121-24

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

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

Article L121-25

Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue. Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L. 121-27.

Article L121-26

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

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.

En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent aux souscriptions à domicile proposées par les associations et entreprises agréées par l'État ayant pour objet la fourniture de services mentionnés à l'article L. 129-1 du code du travail sous forme d'abonnement.

3- CREDIT IMMOBILIER EXTRAITS DU CODE DE LA CONSUMMATION

Articles L312-2 à L312-17

Article L312-2

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes :

1° Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :

a) Leur acquisition en propriété ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;

b) Leur acquisition en jouissance ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en jouissance, y compris lorsque ces opérations

visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;

c) Les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque le montant du crédit est supérieur à 75 000 € ;

d) Les dépenses relatives à leur construction ;
2° L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au 1° ci-dessus.

Article L312-15

L'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée et le contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées à l'article L. 312-2, doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 du présent chapitre.

Article L312-16

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié.

Article L312-17

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir du présent chapitre.

En l'absence de l'indication prescrite à l'article L. 312-15 ou si la mention exigée au premier alinéa du présent article manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article L. 312-16.



FICHE DE RENSEIGNEMENTS RESERVATAIRE

	Monsieur	Madame, Mademoiselle*
NOM		
PRENOM		
ADRESSE		
CP et VILLE		
TELEPHONE DOMICILE		
TELEPHONE MOBILE		
ADRESSE MAIL		
DATE DE NAISSANCE		
LIEU DE NAISSANCE		
NATIONALITE		
REVENUS DU FOYER IMPOSABLE (après abattement)		
NATURE DES REVENUS (SALAIRES, BIC, BNC ...)		

* nom de jeune fille pour Madame

Nombre d'enfants Mineurs Majeurs

REGIME MATRIMONIAL ADOPTE (s'il y a lieu) :

Date du contrat de mariage :

Nom et adresse du notaire :

Date de mariage :

Lieu du mariage :

En cas de divorce ou de séparation de corps :

Date du jugement :

Tribunal de :

REDACTION DU PROJET D'ACTE prévu au nom de

- Monsieur Madame
 Monsieur et Madame Mademoiselle

Société* : Représentée par :

Siège Social : Agissant en qualité de :

*indiquer « en création » s'il s'agit d'une société créée pour l'acquisition

- Application de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'information, aux fichiers et aux libertés

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 : Commissaires aux comptes),
- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille les informations pour l'exécution du contrat,
- les organismes publics, dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société réservante qui collecte les informations,
- les auxiliaires de justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Le Réservataire est informé de ses droits à l'égard des informations ainsi recueillies par le Réservant. Il dispose ainsi :

- d'un droit d'accès à ses informations, à exercer dans les conditions de l'article 39 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions de l'article 40 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 38 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.

**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 SARL Grand M au capital de 10 000 €, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 493 653 190 représentée par son représentant légal ou toute société qu'elle se substituerait. Siège social à Montpellier (34 070), 125 Rue Gilles Martinet.

OCEANIS a acquis depuis 1998 une expérience reconnue dans le cadre de la construction ou de la réhabilitation de résidences de tourisme. Depuis sa création OCEANIS a réalisé 44 résidences de tourisme.

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 d'exploitation PARK & SUITES, ayant son siège social au 125 Rue Gilles Martinet 34 070 MONTPELLIER, au capital social de 5 000 000 €, et immatriculée au RCS sous le numéro : 479 987 869.

PARK & SUITES gère à ce jour 55 résidences.

L'exploitant s'engage vis-à-vis de l'acquéreur sur une prise à bail pour une durée ferme et définitive de 15 ans, sans faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du Code de Commerce. Règlement des loyers se fera mensuellement à terme échu après une franchise de 3 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
- 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 Le Quadrant à MONTPELLIER :

Il est prévu qu'elle fera l'objet d'une demande de classement en catégorie 3 étoiles. Le promoteur et l'exploitant s'engagent à faire toute diligence pour obtenir ce classement au plus tard dans les douze mois de la date de livraison (ou de la date d'achat si celle-ci était postérieure).

Ses caractéristiques techniques :
La construction est conforme à la réglementation RT 2005, en vigueur au stade du dépôt du permis.

Sa situation :



« **ARTICLE L 321-1:** L'Etat détermine et met en œuvre 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

Signature



RESIDENCE DE TOURISME D'AFFAIRES

Park & Suites « Elégance » - 3 étoiles

« **Le Quadrant** »
49 b Allée Duviols
34 000 Montpellier

NOTE DESCRIPTIVE DU MOBILIER

Type UH1 (2 couchages)

SEJOUR

-  Un lit en 160 cm ou 140 cm ou 2 lits en 90 cm ou 80 cm
-  Une tête de lit décorative
-  Deux chevets équipés de lampes ou appliques selon plans.
-  Une console bureau/repas
-  2 assises
-  Une literie complète de qualité hôtelière
-  Des rideaux voilage et/ou occultant
-  Des luminaires selon plans : appliques, suspensions, lampe de table ou lampadaire
-  Un miroir

CUISINE

-  Un kit vaisselle complet.

SALLE DE BAINS – WC

-  Un pare douche.
-  Une poubelle en inox
-  Un dévidoir à papier chromé
-  Un pot à balai fixé
-  Une patère double chromée

NOTE IMPORTANTE : Pour des raisons techniques ou réglementaires le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Oeuvre se réservent le droit d'apporter certaines modifications au présent descriptif, celui-ci ne constituant qu'un cadre général définissant la qualité des ouvrages à réaliser.

NOTA : En cas d'épuisement des coloris ou des matériaux prévus, un nouveau choix sera établi sur la base de prestation de qualité équivalente à celles du présent descriptif.

RESIDENCE DE TOURISME D'AFFAIRES
Park & Suites « Elégance » - 3 étoiles

« Le Quadrant »
49 b Allée Duviols
34 000 Montpellier

NOTE DESCRIPTIVE DU MOBILIER

Type UH2 (4 couchages)

SEJOUR

-  Un canapé convertible deux places (avec literie complète)
-  Une table basse.
-  Une table repas.
-  Quatre assises.
-  Des rideaux voilage et/ou occultant
-  Des luminaires selon plans : appliques, suspensions, lampe de table ou lampadaire
-  Un miroir

CHAMBRE

-  Un lit en 160 cm ou 140 cm ou 2 lits en 90 cm ou 80 cm
-  Une tête de lit décorative
-  Deux chevets équipés de lampes ou appliques selon plans.
-  Une literie complète de qualité hôtelière
-  Des rideaux voilage et/ou occultant
-  Des luminaires

CUISINE

-  Un kit vaisselle complet.

SALLE DE BAINS - WC

-  Un pare douche.
-  Une poubelle en inox
-  Un dévidoir à papier chromé
-  Un pot à balai fixé
-  Une patère double chromée

NOTE IMPORTANTE : Pour des raisons techniques ou réglementaires le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Oeuvre se réservent le droit d'apporter certaines modifications au présent descriptif, celui-ci ne constituant qu'un cadre général définissant la qualité des ouvrages à réaliser.

NOTA : En cas d'épuisement des coloris ou des matériaux prévus, un nouveau choix sera établi sur la base de prestation de qualité équivalente à celles du présent descriptif.

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Résidence de Tourisme 3 étoiles

« PARK & SUITES ELEGANCE » à MONTPELLIER

Entre :

Civilité / Nom et Prénom ou raison sociale :

Adresse :

Adresse :

Code postal et Ville :

Civilité / Nom et Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et Ville :

Ci après dénommé(s) « *le bailleur* » ou « *le propriétaire* ».

D'une part,

Et :

La société PARK & SUITES, Société par Actions Simplifiée au capital de 5.000.000 Euros, dont le siège social est à Montpellier (34070), 125, rue Gilles Martinet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 479.987.869, représentée Monsieur Franck MANNA ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes, ou toute personne dûment habilitée par lui.

Ci-après dénommée « *le preneur* » ou « *l'exploitant* » ou encore « *le gestionnaire* ».

D'autre part.



APPART-HÔTELS

Il a été préalablement exposé ce qui suit – préambule contractuel :

Le bailleur est propriétaire de bien(s) immobilier(s) – ci après « *le bien* » - au sein d'une résidence de tourisme ; la désignation de(s) bien(s) figure à l'article 1^{er} du présent contrat.

Les parties sont convenues de la conclusion d'un bail commercial portant sur ce bien, et sur les meubles qui le garnissent dont la liste figure en annexe du présent contrat, consenti par le bailleur au bénéfice du preneur, aux clauses, conditions et modalités qui sont définies par la présente convention. Par ce bail commercial le preneur est autorisé à exploiter le bien et son mobilier et ce faisant la résidence de tourisme en proposant à des tiers l'hébergement meublé au sein des locaux loués, la location par l'exploitant à ces tiers s'accompagnant de prestations para hôtelières.

La convention est soumise au statut des baux commerciaux défini par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, et par les dispositions non codifiées à ces textes du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953. Les parties manifestent au-delà leur volonté sans équivoque de soumettre expressément leur convention à ce statut.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1. Désignation des lieux

1.1 Ensemble immobilier

Le bien est situé dans un ensemble immobilier de type résidence de tourisme classée avec prestations para hôtelières, et destiné à faire l'objet d'un classement en trois étoiles, dénommée :

« Résidence « Le QUADRANT » Park & Suites Elégance »
49 allée DUVIOLS
34070 MONTPELLIER

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

1.2 Le bien appartenant au bailleur au sein de la résidence et objet du bail

UNITE(S) D'HABITATION	TYPE SURFACE	N° LOT	Tantièmes généraux de copropriété

PARKING	N° LOT	Tantièmes généraux de copropriété

Le bailleur donne à bail commercial au preneur, qui accepte, conformément aux dispositions du présent contrat, le bien qui existe, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve, ainsi que la quote-part des parties communes et d'équipements collectifs attachés audit local ou dont la jouissance est conférée de par le fait et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Le bailleur donne, le cas échéant, son accord au preneur pour une gestion banalisée des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

Le bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance que revêt pour le preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du preneur.

Le preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du bail de la protection instituée par le présent bail commercial, et ce, pour la totalité des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance des parties communes et pour la totalité des activités qui y sont exercées.

Le preneur s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Le bailleur, en fonction des dates d'achèvements de la construction, est susceptible de bénéficier auprès de tiers (vendeur, intervenants à l'acte de construire, assureurs, voisins etc...) de droits et garanties légales et/ou contractuelles et/ou délictuelles sur l'achèvement, la résolution de désordres, la pérennité de la construction. (Garantie décennale, de parfait achèvement etc...) Il est convenu que par le présent contrat, et pendant toute sa durée, le bailleur confère mandat au preneur de gérer en son nom et pour son compte la mise en œuvre de ces garanties et droits et de formuler en son nom toute réclamation amiable ou judiciaire qui serait nécessaire à l'achèvement du lot, à la mise en œuvre des garanties dont bénéficie le bailleur etc... Le preneur pourra ainsi formuler au nom et pour le compte du bailleur toutes les réclamations nécessaires, effectuer toute mise en demeure, introduire et poursuivre toute action en justice, saisir tout avocat etc... Il s'agit par le mécanisme ici institué que le preneur puisse avoir la maîtrise de toutes les réclamations nécessaires afin d'assurer la continuité et la pérennité de l'exploitation. Le bailleur devra en tant que de besoin apporter son meilleur concours administratif, financier, donner toutes informations utiles afin de permettre au preneur d'agir en son nom.

Si l'inachèvement, le désordre, la difficulté ... concernait les parties communes de la résidence, les droits du syndicat, si bien que le syndicat des copropriétaires doit agir, réclamer, ester, etc... le bailleur apportera son concours en donnant toutes autorisations nécessaires en assemblée générale afin de permettre d'aboutir, le syndicat devant le cas échéant agir en tenant compte des informations et suggestions du preneur.

Les fonds le cas échéant obtenus par le preneur dans le cadre des réclamations et instances introduites au nom et pour le compte du bailleur seront de convention expresse affectés à la résolution de la difficulté, directement par le preneur au bénéfice par exemple des entreprises chargées des travaux de reprise ; le bailleur s'il est destinataire personnellement des sommes les transmettra sans délai pour ce faire au preneur. Enfin ce dernier pourra faire choix de ne pas gérer la difficulté liée à la mise en œuvre des garanties et droits en cause s'il estimait que son exploitation n'est pas atteinte ce dont il devra alors informer le propriétaire.

Un état des lieux pourra être établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur. Lors de la fin dudit contrat, il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties.

Le bailleur, dans l'hypothèse où il n'aurait pas pris livraison du bien dès avant la régularisation du présent contrat donne mandat exclusif au PRENEUR d'assurer la livraison de ses biens avec le promoteur, signer le procès-verbal de livraison et récupérer les clés.

Article 2 : destination des lieux

2.1. Destination générale

Le bien présentement donné à bail devra servir au preneur dans le cadre de son activité de gestion exclusivement à l'exploitation de son activité de location en Résidence de tourisme classée destinée à une clientèle de tourisme ou d'affaires qui ne peut y élire domicile ni à titre principal, ni secondaire, et répondant aux exigences de l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme. Le preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, de l'ensemble des démarches à entreprendre pour obtenir le classement de la résidence.

Le preneur aura toutefois la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires au sein de la résidence, telles que de la restauration, une salle de fitness, de la location de salles de réunion, un sauna etc..., les dites activités étant de convention expresse considérées comme connexes ou complémentaires.

Le preneur devra utiliser les locaux loués, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé dans les présentes, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du bailleur.

2.2. Fourniture de services para hôteliers en résidence classée

Il est ici précisé que le preneur proposera de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence, de même que dans les locaux similaires de cette même résidence qu'il a déjà loué ou qu'il va prendre en location, une activité d'exploitant de résidences de tourisme classée consistant en la sous-location meublée d'unités d'hébergement situées dans la résidence pour des périodes déterminées, le preneur étant dispensé tenant l'essence du contrat et la nature de son activité d'avertir le bailleur lors de chaque sous-location. Le preneur fournira en sus de l'hébergement, au moins 3 des prestations visées à l'article 261D 4°.b. du code général des impôts, à savoir :

- Le petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture du linge de maison
- La réception de la clientèle

Le preneur s'oblige à rendre ces services et prestations conformément aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit soumise au régime de la TVA. Le bailleur renonce expressément à la franchise en base prévue par l'article 293 B du CGI.

2.3. Engagement de promotion touristique à l'étranger

Le preneur s'engage par ailleurs à assurer la promotion touristique à l'étranger dans les conditions définies par l'article 261D 4°.a. du Code Général des Impôts, et les articles 176 et 177 de l'annexe II du CGI.

Article 3 : Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES.

En application de l'article L145-7-1 du code de commerce le preneur ne bénéficie pas d'une faculté de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

L'entrée en vigueur du bail, à la date ci-après définie, est soumise à la condition suspensive du transfert de la propriété du bien au bénéfice du bailleur, pour le cas où au moment de la signature du présent contrat le bailleur ne serait pas encore propriétaire du bien.

La prise d'effet du bail interviendra au plus tard trente jours après l'achèvement des travaux dressée par le promoteur. Cette date d'entrée en vigueur fera l'objet d'une notification du preneur au bailleur par tout moyen.

Article 4 : Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujetti à la TVA (au taux actuellement en vigueur), payable par virement ou chèque.

4.1 : composition du loyer

Il se décompose comme suit pour chaque unité d'habitation et parking :

UNITE D'HÉBERGEMENT et PARKING	LOYER ANNUEL H.T
Unité(s) d'hébergement	
Parking(s)	

Ce loyer s'entend hors TVA. Le preneur s'engage en conséquence, à acquitter, entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Au moment de la régularisation du bail le loyer est assujetti à une TVA à 7 % pour les unités d'habitation, 19,6 % pour les parkings.

4.2 : paiement du loyer

Le loyer sera payé à terme échu en quatre échéances trimestrielles égales, les trimestres étant entendus au sens des trimestres civils (31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre). Le loyer sera réglé avant la fin du mois suivant l'expiration de chaque trimestre. Tous les règlements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le premier loyer sera payé le cas échéant prorata temporis pour la période de location comprise entre la date d'entrée en vigueur et la fin du trimestre civil en cours.

Les parties sont toutefois convenues d'une franchise de loyer de 1 mois, si bien que le droit au loyer ne sera acquis, selon les modalités de règlement convenues aux 2 alinéas précédents, qu'à l'expiration de ce délai courant à compter de l'entrée en vigueur du bail.

4-3 : indexation

Le loyer est indexé annuellement et automatiquement, chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et pour la première fois un an après cette entrée en vigueur. Cette indexation est proportionnelle à la variation sur un an de l'indice trimestriel du coût de la construction INSEE telle qu'elle résulte de la publication du dit indice au Journal Officiel de la République Française, mais cette variation est encadrée dans les limites ci-après définies.

Les parties conviennent de définir un trimestre de référence pour la détermination parmi les quatre indices annuels de celui qui sera utilisé pour les calculs des indexations à venir : le trimestre de référence sera celui de l'indice le plus récent publié à la date d'entrée en vigueur du bail. Les indices servant au calcul de l'indexation seront les indices correspondant au même trimestre des années suivantes.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi, sous les réserves afférentes aux limites de l'indexation ci-après précisées, à l'équation suivante :

Loyer indexé = Loyer précédent x (indice nouveau / indice antérieur)

Les définitions des termes de cette équation sont les suivantes :

Le « *loyer précédent* » est celui en vigueur avant l'application de l'indexation,

L'« *indice nouveau* » est l'indice le plus récent publié au moment de l'indexation au titre du trimestre de référence,

L'« *indice antérieur* » est l'indice publié au titre du trimestre de référence, pour l'année précédant celle de l'indice nouveau.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Limitations de l'indexation :

L'indexation est capée entre -1,5% (moins un virgule cinq pour-cent) - plancher - et +1,5 % (plus un virgule cinq pour-cent) - plafond - chaque année.

Ainsi en cas de variation de l'indice à la baisse sur un an telle que la variation soit inférieure à 1,5 %, la diminution de loyer correspondra à la variation de l'indice ; en cas de variation à la hausse sur un an supérieure à 1,5 % la diminution du loyer sera limitée à 1,5 %. En cas de variation de l'indice à la hausse sur un an telle que la variation soit inférieure à 1,5 %, l'augmentation de loyer correspondra à la variation de l'indice ; en cas de variation à la hausse sur un an supérieure à 1,5 % la variation du loyer sera limitée à 1,5 %.

L'ensemble des calculs relatifs à la variation du loyer a pour assiette le loyer hors taxes et hors charges.

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement. A défaut d'accord, la partie la plus diligente fera désigner par la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble un expert qui déterminera l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fait pas obstacle à l'application de

l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut elle l'objet d'un rappel ultérieur. La modification de l'indice le cas échéant n'affecte pas les limitations de l'indexation convenues à l'alinéa précédent.

Article 5. Mandat de facturation

Au titre de ce bail, le bailleur devrait émettre au preneur les factures afférentes aux loyers. Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi (article 289 du Code Général des Impôts) autorise un Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

Le bailleur autorise aussi le preneur, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers.

Le PRENEUR établira au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Le bailleur conserve selon l'article 289.1.2 du Code Général des Impôts l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le bailleur dispose d'un délai de 30 jours pour contester le contenu des factures émises en son nom et pour son compte par le preneur.

Le bailleur s'engage :

- à verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- à réclamer immédiatement le double de la facture si celle-ci ne lui est pas parvenue ;
- à signaler toute modification dans les mentions concernant son identification ou celle de son entreprise.

Les parties conviennent que les factures objet du présent article seront accessibles pour le bailleur via le site internet de Park & Suites grâce à un code sécurisé. Pour autant le bailleur pourra à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception solliciter que pour l'avenir les factures lui soient adressées par voie postale.

Article 6. Charges locatives, entretien et réparations

6.1. Charges récupérables sur le preneur

6.1.1 Définition

Le preneur, au-delà des charges qui lui sont directement facturées par ses fournisseurs, doit rembourser au bailleur les charges récupérables.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer les charges récupérables par le bailleur auprès du preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-713 du 26 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au bailleur (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe

d'enlèvement des ordures ménagères...) et dont le paiement sera remboursé au bailleur par le preneur. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste (par exemple les honoraires du syndic) restent à la charge du bailleur.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours.

Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les charges récupérables.

Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des charges locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

En cas de facturation globale reçue par le bailleur n'incluant pas seulement les locaux loués, les charges récupérables seront déterminées en appliquant le prorata défini par les tantièmes de copropriété.

Néanmoins en cas de compteur divisionnaire permettant de déterminer la dépense spécifique attachée aux lieux loués c'est en fonction des index de ce compteur que seront déterminées ces charges, outre l'abonnement au service (voire des frais et taxes diverses y afférentes) qui obéira lui au prorata ci-dessus défini.

6.1.2. Modalités de paiement des charges

Le preneur remboursera au bailleur lesdites charges, sur présentation du décompte individuel de charges établies par le syndic à la fin de chaque exercice comptable du syndicat des copropriétaires. Le bailleur s'engage ainsi dès qu'il en disposera, postérieurement à l'assemblée générale approuvant les comptes d'un précédent exercice, à adresser ce décompte au preneur. Il ne peut y avoir lieu à remboursement sans ce justificatif, par exemple lors des appels de fonds périodiques du syndicat envers le copropriétaire.

Les parties rappellent en tant que de besoin que le bailleur, en tant que copropriétaire, reste seul débiteur des charges de copropriété auprès du syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic. Il ne peut, sauf accord spécifique préalable et écrit des parties, et ultérieur au présent bail, y avoir lieu à paiement par le preneur des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du syndic de la résidence.

Article 6.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs mis à disposition par le bailleur, en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-712 du 26 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire (par exemple la réfection des mastics des vitrages ; pour les Equipements d'installations d'électricité le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et

fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection ; etc...) dont le preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste sont à la charge du bailleur. Il en est ainsi pour rappel de tous les remplacements des cumulus, volets roulants, convecteurs électriques, dispositifs de climatisation, des éléments de sécurité de la résidence et notamment de la sécurité incendie, ascenseur, pompes à chaleur – le cas échéant des piscines -, hammam, portes automatiques, porte de garage, accès, clôture, pompes de relevage) ; ainsi que des ravalements de façade, lasure et bardages.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours.

Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les réparations locatives.

Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Le preneur devra en tout état de cause avertir par écrit le bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité. Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation, d'une reprise concerne des parties communes.

Les parties conviennent en outre que si le bailleur, le cas échéant via le syndicat des copropriétaires, ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article 6.2 et que le preneur estime que l'exploitation de la résidence soit susceptible d'être atteinte par cette situation, le preneur adressera au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un devis afférent aux travaux considérés. Le bailleur disposera d'un délai d'un mois courant à compter de la première présentation de la lettre recommandée pour présenter un devis mieux-disant, et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le preneur. À défaut de convention expresse le preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui, dont le règlement sera à la charge du bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le preneur l'application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les parties conviennent que le mécanisme prévu à l'alinéa précédent (information du bailleur et organisation de la recherche de l'entreprise la mieux-disante) n'aura pas à être observé dans 2 situations alternatives, dans le cadre desquelles le preneur pourra procéder directement à la réparation ou l'entretien aux frais du bailleur :

a. D'une part si le montant du devis de réparation ou d'entretien n'excède pas 300 € HT (ce chiffre subissant chaque année les mêmes indexations, avec les mêmes limites que le loyer) ;

b. D'autre part si les travaux en cause étaient urgents étant alors entendus comme « urgents » les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène ou de salubrité ou de sécurité des biens ou des personnes.

6.3 Travaux interdits au preneur

Le preneur ne pourra faire aucun changement de distribution, de cloisonnement, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du bailleur.

6.4 Travaux effectués par le bailleur

Le preneur s'engage à souffrir et laisser exécuter, tous les travaux d'entretien, de construction, aménagements, de grosses réparations ou nécessaires ressortant de la responsabilité du bailleur.

Ce dernier devra néanmoins prendre toutes précautions pour troubler le moins possible l'activité du preneur. Les parties définiront de concert par exemple le calendrier des travaux à effectuer le cas échéant.

Aucune des parties ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Le preneur s'interdit à ce titre de ne faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Au terme du contrat, le preneur s'engage à laisser au bailleur la propriété des travaux réalisés par lui et agréés par le bailleur soit en application des dispositions contractuelles soit par un accord spécifique sans en recevoir d'indemnisation mais sans qu'il soit corrélativement possible pour le bailleur d'exiger une remise en état des lieux dans leur état primitif.

Il est toutefois précisé que les matériels, équipements et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du preneur qui sera autorisé à les enlever à sa sortie, à charge pour lui de remettre si nécessaire, les lieux en état après enlèvement.

Article 7. Enseignes

7.1 A l'intérieur des locaux

Le preneur est autorisé à placer à l'intérieur des locaux toutes enseignes de son choix.

7.2. En façade

Le preneur est autorisé à installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant), étant précisé que cette possibilité de signalement est inhérente à son activité et ce faisant déterminante de son consentement à la présente location.

Le preneur devra en outre se conformer aux règles de la copropriété et respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Si l'apposition ultérieure d'une enseigne différente de celle ayant été autorisée dès avant le bail modifie l'aspect extérieur de l'immeuble de sorte que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires soit nécessaire en application de l'article 25b de la Loi du 10 juillet 1965, sera appliqué le mode opératoire suivant :

Le preneur adressera les documents les plus complets au bailleur (descriptif, devis...) de sorte que ce dernier puisse solliciter l'inscription des travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. Dans l'hypothèse où les travaux seraient urgents et que le preneur souhaite y faire procéder avant la prochaine assemblée générale prévue le bailleur devra prendre l'attache du syndic pour solliciter l'organisation d'une assemblée spéciale. Dans l'hypothèse où le syndic exigerait que les frais afférents à l'organisation de cette réunion spéciale soient supportés par le bailleur ces frais seront supportés par avance par le preneur, comme condition d'organisation de la réunion.

Article 8 : Mobilier

8.1. Fourniture du mobilier d'origine

Le bailleur s'oblige à fournir à ses frais, à la livraison de la résidence et au plus tard lors de l'entrée en vigueur du bail l'équipement et l'ameublement des locaux loués selon l'inventaire de l'article 8.2.

8.2. Inventaire du mobilier

Un inventaire, approuvé par les parties, des meubles meublants et des accessoires d'équipement de cuisine et de salle de bains du bien faisant l'objet de la présente location est annexé au présent contrat, avec le coût correspondant. Ce coût des meubles que le bailleur a réglé pour leur acquisition constituera la base de l'évaluation de l'article 8.3.2.3

La totalité des éléments listés dans cette annexe constitue le « mobilier » au sens de l'article 8 du présent contrat et des articles subséquents (8.1, 8.3...etc).

8.3. Renouvellement du mobilier

Les causes de renouvellement du mobilier sont de deux ordres et obéissent à des régimes spécifiques définis ci-après :

8.3.1 Renouvellement du mobilier dégradé

Le preneur tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de fonctionnement et d'entretien. Il sera tenu au remplacement à ses frais du mobilier dégradé par le fait de son personnel ou des occupants de la résidence, ou dégradé par toute autre cause, qui soit en substance telle qu'elle impose le remplacement du mobilier concerné (bris, dysfonctionnement...etc). Si cela est techniquement possible et si le coût en est inférieur, le preneur pourra préférer une réparation à un rachat d'un élément équivalent.

À cet effet le bailleur mandate expressément et irrévocablement le preneur afin de procéder en son nom et pour son compte, mais aux frais du preneur, au renouvellement ou à la réparation du mobilier dégradé.

8.3.2 Renouvellement du mobilier vétuste.

Le renouvellement du mobilier vétuste aura lieu à l'initiative du preneur, mais aux frais du bailleur selon les prescriptions suivantes :

8.3.2.1 Définition de la vétusté

Les parties conviennent, puisqu'il s'agit d'optimiser les performances locatives de la résidence, que des meubles qui auront atteint l'âge de 6 ans à compter de la prise d'effet du bail seront contractuellement considérés entre elles comme vétustes même s'ils demeurent au sens traditionnel « utilisables ». Il s'agit donc d'une vétusté spécifique, conventionnelle, liée à la nécessité de présenter à des candidats aux séjours, un ameublement correspondant au goût du jour. Les parties conviennent par ailleurs que si un élément du mobilier au terme de la période de 6 années ci-après visée, correspond à la fois à la définition de la vétusté donnée par le présent article, et à la définition du mobilier dégradé de l'article 8.3.1, c'est le régime du renouvellement du mobilier vétuste qui s'appliquera.

8.3.2.2 Renouvellement

Le preneur pourra procéder au renouvellement du mobilier vétuste ; le choix du mobilier, qui sera effectué par le preneur, sera tel qu'il devra correspondre aux mêmes éléments (sans mobilier supplémentaire) que ceux de l'inventaire annexé au présent contrat ; il devra se faire dans une gamme de qualité équivalente. Ce renouvellement n'aura donc pour objet que d'actualiser le mobilier afin de le rendre conforme aux exigences de la clientèle pour une résidence de cette catégorie.

Le renouvellement du mobilier vétuste, comme ayant atteint 6 ans, pourra au choix du preneur ne pas être complet et ne concerner que certains des éléments mobiliers. S'il utilise cette option le preneur pourra renouveler ultérieurement les éléments du mobilier qui n'auraient pas fait l'objet d'un

renouvellement. Il pourra ainsi procéder au remplacement total ou partiel du mobilier vétuste, et renouveler ultérieurement un mobilier jusqu'ici non remplacé, mais correspondant à la définition de la vétusté. Les parties conviennent par ailleurs que la vétusté conventionnelle, consistant dans l'âge d'un mobilier comme ayant atteint 6 ans, est susceptible d'être réitérée, si bien que le mobilier renouvelé, pourra faire lui-même l'objet d'un renouvellement conformément aux dispositions du présent article dès qu'il aura lui-même atteint 6 ans.

Il est expressément convenu que la prorogation tacite ou le renouvellement du bail ne créera pas de rupture dans le calcul des périodes de 6 ans, si bien que dans ces hypothèses, les périodes de 6 ans successives se décomptent à compter de l'entrée en vigueur du bail original, et non de celle du contrat prorogé ou renouvelé, les articles relatifs au renouvellement du mobilier étant considérés comme essentiels de l'engagement des parties.

Le preneur dispose par ailleurs de la possibilité de changer d'initiative et à tout moment le mobilier à ses frais, par un mobilier équivalent, sur simple information du bailleur, sans avoir à respecter le délai de vétusté défini à l'article 8.3.2.1.

Aucun mobilier, d'origine ou renouvelé (serait-ce à l'initiative du preneur et à ses frais), ne pourra faire l'objet d'un remplacement selon les prescriptions du présent article aux frais du bailleur pour vétusté ou dégradation, avant d'avoir atteint 6 ans.

8.3.2.3 Evaluation du prix

Le prix du mobilier, qui sera ainsi supporté par le bailleur, ne pourra être supérieur au résultat de l'équation suivante (la TVA étant appliquée après le résultat du calcul au taux alors en vigueur) : Prix du mobilier Hors Taxes acquis par le bailleur en début de bail (selon le coût HT ressortant de l'annexe visée à l'article 8.1) subissant une augmentation de 10 %, si bien qu'il sera multiplié par le coefficient « 1,1 ». Si le coût HT du mobilier objet du renouvellement est supérieur au résultat de cette équation, le différentiel (TVA en sus) sera supporté par le preneur ; si le coût du mobilier objet du renouvellement est inférieur au résultat de cette équation la participation du bailleur sera limitée à ce coût, TVA en sus. Lorsque plusieurs éléments mobiliers sont renouvelés simultanément, il n'y a pas lieu à distinction du prix de chaque élément, et c'est l'ensemble du coût des éléments concernés qui constitue l'assiette du calcul. Le preneur devra accompagner sa demande de tout justificatif.

Le preneur fera l'avance du paiement du mobilier renouvelé auprès du fournisseur et le remboursement du bailleur interviendra par compensation avec les sommes dues par le preneur au bailleur au titre des autres dispositions du présent contrat ; cette compensation sera étalée dans le temps si bien que c'est sur six trimestres que la somme sera compensée avec les sommes dues par le preneur au bailleur, par sixièmes égaux, compensés aux dates d'exigibilité des paiements des loyers.

Article 9. Cession – sous-location

Le preneur, conformément à l'article 1717 du Code civil, pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de tourisme avec fourniture de prestations para hôtelières, selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le bailleur autorise par ailleurs le preneur à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que le preneur telles que définies ci avant.

Article 10 : concours du bailleur

La bailleur s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avèrerait nécessaire, à donner au preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires.

Article 11. Non concurrence

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du preneur.

Article 12. Etat des risques naturels et technologiques - diagnostic de performance énergétique.

Le bailleur fournit un état des risques naturels et technologiques du bien donné à bail, annexé aux présentes.

Dans l'hypothèse où le présent bail serait régularisé antérieurement à la livraison du bien le bailleur s'engage à fournir un nouvel état des risques naturels et technologiques actualisé, dans l'hypothèse de modifications administratives qui soit telles que l'état des risques en serait modifié, cette fourniture devant le cas échéant intervenir dans le mois précédant la date de livraison prévisible du bien.

Sous la même réserve de livraison diagnostic de performance énergétique sera fourni par le bailleur au preneur dès qu'il sera en mesure d'être dressé. Si la signature du présent bail intervient une date telle qu'il a déjà pu être dressé, ledit diagnostic est annexé au contrat.

Article 13. Assurances

13.1. Assurance propriétaire non occupant

L'exploitant informe le BAILLEUR qu'il peut, s'il le souhaite, souscrire une assurance qui garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire non occupant.

Le bailleur veillera à ce que le syndic souscrive une police d'assurance qui couvre l'immeuble par nature ou par destination, tous agencements, équipements des parties communes et installations communes dont il serait (co)propriétaire.

13.2. Assurance du preneur

Le preneur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, une police d'assurance responsabilité civile professionnelle et une multirisque locataire le garantissant contre les risques propres à son exploitation et contre l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, etc. ses biens et tous ceux dont il serait détenteur à un titre quelconque pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité. Cette police devra également couvrir les recours des tiers et des voisins, une police multirisque immeuble (indépendante de celle souscrite par le Propriétaire) garantissant contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, l'ensemble des constructions et tous les aménagements, agencements, installations fixes ou mobiles extérieurs ou intérieurs, réputés immeuble par destination ou par nature sans aucune exception pour leur valeur à reconstruction à neuf.

Article 14. Prorogation ou renouvellement du bail

Le présent bail sera prorogé ou renouvelé selon les prescriptions du statut des baux commerciaux.

Il est rappelé et expressément convenu qu'en cas de non renouvellement du bail commercial à l'initiative du bailleur après l'expiration de la durée contractuelle ci-dessus le preneur a droit à une indemnité d'éviction, qui sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés par ce

refus. Les modalités de calcul de cette indemnité sont prévues à l'article L145-14 du Code de Commerce dont le texte est ici rappelé :

« Article L145-14

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. »

En cas de prorogation ou renouvellement du bail – avec dans ce dernier cas les aménagements que pourront convenir les parties – c'est l'ensemble des conditions du bail, à l'exception de la durée, qui régira la relation contractuelle du bail prorogé ou renouvelé. Le loyer de base du bail prorogé ou renouvelé le cas échéant étant celui exigible au moment de la prorogation ou du renouvellement, subissant également sans rupture ou retard les indexations convenues par le présent contrat.

Article 15. Pluralité de bailleurs

En cas de pluralité de bailleurs, ils sont réputés avoir contracté les obligations et droits du présent bail solidairement. Si bien qu'en leur qualité de créanciers, par application du principe de solidarité active, tout paiement fait à l'un ou à l'autre sera considéré comme libératoire pour le preneur, sauf à avoir préalablement et conjointement avisé ce dernier de modalités différentes. En ce qui concerne leur qualité de débiteurs des obligations du présent bail ils seront solidairement tenus à l'exécution des conditions du contrat.

Article 16. Droit de préférence en cas de cession du bien

Pour le cas où il déciderait de vendre le bien pendant le cours du bail, le bailleur s'oblige vis à vis du preneur, à lui notifier le prix demandé, ses modalités de paiement et toutes charges ou conditions auxquelles il serait disposé à traiter. La notification devra intervenir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Cette notification fera courir un délai de quinze jours avant l'expiration duquel le preneur devra lui-même notifier selon les mêmes formes au bailleur son intention d'user ou non du présent droit de préférence. Passé ce délai, sans manifestation de sa volonté, le preneur sera déchu de ce droit de traiter aux conditions présentées par le bailleur.

Toutefois si ce dernier régularisait avec un tiers un compromis de vente à des conditions plus avantageuses que celles initialement présentées au preneur, le bailleur serait tenu à une nouvelle information, selon les mêmes formes en notifiant cette fois au preneur, après l'expiration de l'éventuel exercice du droit de rétractation de son acquéreur, le compromis de vente lequel devra contenir une condition suspensive de non exercice par le preneur de son droit de préférence. Ce dernier disposera une nouvelle fois d'un délai de 15 jours pour accepter la nouvelle offre. L'expiration du délai de 15 jours sans réponse vaudra déchéance du droit de préférence.

L'acceptation du preneur le cas échéant de chacune des deux offres, pourra de convention expresse être assortie d'un droit de substitution du preneur par toute personne de son choix. La régularisation du compromis avec le preneur devra intervenir dans les 45 jours de son acceptation à peine de caducité de son droit, sauf si l'expiration de ce délai était imputable au bailleur.

Article 17. Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges par le preneur, le présent bail sera résilié de plein droit, un mois après un

commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, par acte extrajudiciaire, à l'exclusion de toute autre forme, lettre recommandée par exemple.



APPART-HÔTELS

Article 18 : élection de domicile – notifications

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Toute notification prévue par la convention, sauf dispositions contractuelles spécifiques à une clause du bail, sera valablement faite aux domiciles ci-avant élus, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou remise en mains propres contre récépissé. Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation.

ANNEXES :

- inventaire du mobilier avec coût du mobilier
- état des risques naturels et technologiques
- (éventuellement) diagnostic de performance énergétique
- (éventuellement) délégation de signature du Directeur général de PARK & SUITES

Fait en deux exemplaires paraphés et signés par les parties,

Fait à :

Fait à :

Le :

Le :

Le(s) Propriétaire(s),

Le Preneur,
La société Park & Suites,

Monsieur Franck MANNA ou son délégué

Sur 15 pages hors annexes.



Le Molière

Park & Suites

Avenue de Toulouse

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE



CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

FONDATIONS

Fondations traditionnelles calculées selon la nature du terrain d'après l'étude de sols.

GROS ŒUVRE

Ossature générale et façades en parpaings ou en béton armé.

Voiles porteurs intérieurs en béton armé.

Planchers dalles pleines en béton armé ou en pré-dalles.

Epaisseur de la structure suivant calcul du bureau d'étude béton.

Séparatifs entre unités d'habitation par béton banché ou en placostyl.

Epaisseur des parois suivant exigences acoustiques.

Revêtement extérieur par enduit RPE.

ETANCHEITE ET COUVERTURE

Toiture terrasse : étanchéité multicouche auto-protégée ou gravillons

CLOISONS DE DISTRIBUTION INTERIEURE

Distribution des pièces réalisée en cloisons sèches 2 faces plâtre, type placopan.

Traitement hydrofuge pour les pièces humides.

LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

RETELEMENTS DES SOLS

Unités d'habitation Sols souples et plinthes en bois peintes au choix de l'architecte.

Dalle béton sur plots sur les terrasses étanchées accessible.

PEINTURES ET RETELEMENTS MURAUX

*Pièces sèches : peinture et/ou revêtement mural suivant choix de l'architecte.

*Pièces humides : peinture acrylique.

*Salle de bains N°005 : revêtement PVC sur tous les murs et hauteur

*Ouvrage bois : peinture glycérophtalique

FAIENCE MURALE

Faïences dans les salles de bains au droit de la douche (3 côtés, hauteur 2,20m)

MENUISERIES INTERIEURES

Portes palières des unités d'habitation : à âme pleine acoustique, avec serrure de sûreté par carte magnétique.

Portes de distribution intérieures : isoplane dans huisseries métalliques (ouvrant à la française) ou isoplane suspendue (coulissante).

Placards suivant plans architecte, avec porte 1 vantail ou portes coulissantes en panneaux mélaminés, avec équipement intérieur (tablette et barre penderie).

MENUISERIES EXTERIEURES

Menuiseries PVC avec ouvrants à la française ou coulissant

Double vitrage isolant, épaisseur suivant étude thermique

EQUIPEMENT CUISINE

Les cuisinettes sont équipées d'un ensemble comprenant : une cuve avec robinetterie mitigeuse, une plaque de cuisson vitrocéramique 2 feux et hotte, un réfrigérateur table top, un four micro-onde, rangements, et lave-vaisselle pour les T2.

Crédence en panneaux stratifiés

APPAREILS SANITAIRES

Bac à douche avec pare douche, ou siphon (pour les logements PMR), avec robinetterie mitigeuse, flexible et douchette.

Vasque sur meuble avec robinetterie mitigeur et miroir. WC avec bouton poussoir, chasse d'eau 2 débits et abattant double.

ISOLATIONS THERMIQUE ET PHONIQUE

Les sols scellés sont posés sur un isolant phonique.

Les parois en façades sont doublées par des panneaux composés d'une épaisseur de plâtre et d'un isolant thermique.

Les toitures terrasses sont pourvues d'un isolant thermique.

Epaisseur des isolants suivant calcul de l'étude thermique.

ELECTRICITE

Installation électrique encastrée, conforme à la norme NFC 15-100,

CHAUFFAGE/CLIMATISATION

- Par convecteurs électriques ou radiants conforme à l'étude thermique. (dans pièce à vivre des UH2)

-Sèche serviette dans salle de bains ou salle d'eau.

-Unité intérieure climatisation réversible gainable ou murale (dans chambre des UH2 et pièce à vivre des UH1)

V.M.C.

Ventilation mécanique contrôlée avec bouches d'extraction dans les cuisinettes, WC et salles de bains.

PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Par cumulus individuel.

ANNEXES PRIVATIVES

PARKINGS

Parkings en extérieur avec numérotation peinte au sol

PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

RETELEMENTS DES SOLS/ACCUEIL

Hall en RDC : carrelage grés cérame avec plinthes assorties.

Autres parties communes : carrelage grés cérame et/ou sols souples décoratifs ou moquette suivant choix de l'architecte, plinthes en bois peintes.



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Circulations desservant les unités d'habitation en RDC et étages : sols souples ou moquette et plinthes en bois peintes.

PEINTURES ET REVETEMENTS MURAUX

Peinture et/ou revêtements décoratifs suivant choix de l'architecte.

Ouvrages de menuiserie intérieure en bois : peinture Glycérophtalique.

MENUISERIES EXTERIEURES

Ensemble menuisé en aluminium, fixes et ouvrants à la française pour l'espace accueil

SERRURERIE

-Ensemble Auvent 5^{ème} étage : structure métallique
-Garde corps ossature métallique avec remplissage verre Sécurité.

ACCES

Accès sécurisé dans le bâtiment par carte magnétique

EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

ASCENSEUR

Ascenseur desservant tous les étages.

PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Ensemble aménagé comprenant les accès, espaces verts, les places de stationnements en aérien, l'éclairage extérieur, les clôtures et portail.

CLOTURE – PORTAIL

Clôture rigides de 1m20 autour de la résidence, elles seront doublées de haies variées, arbustes d'essences locales et plantes grimpantes.

Portail d'accès à la résidence ouvrant à la française (digicode)

Portillon d'accès à l'espace piétonnier public ouvrant à la française (digicode).

LES SERVICES DU PARK & SUITES

La Résidence fera l'objet d'une demande de classement en établissement RT 3 étoiles.

Laverie, accueil, internet, télévision, téléphone.



JURIS URBA SUD

NICE

12 Av Auber – Le Palais Flora
☎ : 04 93.88.61.48 (L.G.)
Fax : 04.93.88.63.13

SERVICE D'URBANISME

Conseil en Urbanisme
D.JACQUET. D.E.S. Droit privé option notariat

ANTIBES

2 Place Général de Gaulle
06600 ANTIBES
☎ : 04.92.90.44.00
Fax : 04.92.90.44.01

SAS OCEANIS PROMOTION

34 - MONTPELLIER

VOS REF : CL

Antibes, le 21.09.2012

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Durée de validité de ce document : 6 mois.

Propriétaire : SAS OCEANIS PROMOTION

Propriété sise à MONTPELLIER (34000)

49 Bis Allée Duviols

Cadastrée : IM 241

Acquéreur : XXXXXXXX

- ❖ **Situation du bien au regard des plans de prévention de risques naturels prévisibles :**
 - ✓ Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation approuvé le 13.01.04 : **bien situé dans une zone non concernée par un risque.**
 - ✓ Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt approuvé le 30.01.08 : **bien situé hors zonage réglementaire.**
- ❖ **Situation du bien au regard des plans de prévention de risques technologiques prévisibles :**
 - ✓ **Il n'existe pas** de plan de prévention des risques technologique prévisible sur la commune de Montpellier, qu'il soit prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation.
- ❖ **Situation du bien au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :**
 - ✓ En application des articles R. 563-4 et R 125-23 du code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 relatifs à la prévention du risque sismique et délimitant de nouvelles zones de sismicité de territoire français, **la commune est située dans une zone de sismicité faible (2).**

JURIS URBA SUD
2 Place Général de Gaulle
06600 ANTIBES
TEL. 04 92 90 44 00 - Fax 04 92 90 44 01
SIREN : 349 960 872

Etat des risques naturels et technologiques

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

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n°2006/01/307 du 01 février 2006 mis à jour le AP 2012-01-1425-102 du 27 juin 2012

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal 34000 MONTPELLIER
49 Bis Allée Duviols

Référence cadastrale IM 241

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 nonX
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui nonX
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** ouix non

Les risques naturels pris en compte sont :

InondationX	Crue torrentielle	Remontée de nappe
Avalanche	Mouvement de terrain	Sécheresse
Séisme	Cyclone	Volcan
Feux de forêt	autre	

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé** oui nonX
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit *** oui nonX

* 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 des articles R. 563-4 et R.125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 relatifs à la prévention du risque sismique et délimitant de nouvelles zones de sismicité du territoire français.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 1 zone 2X zone 3 zone 4 Zone 5

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

Extrait cadastral

Extrait du plan de zonage du PPRn inondation approuvé le 13.01.04

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - ~~Bailleur~~ Nom prénom
rayer la mention inutile

SAS OCEANIS PROMOTIONIS UNDA
2 place Général de Gaulle

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

XXXXXXXXXXXXX
06600 ANTIBES
TÉL: 04 92 90 44 00 - Fax 04 92 90 44 01
SIREN : 349 960 872

9. Date

ANTIBES

21.09.2012

à

le

Département :
HERAULT

Commune :
MONTPELLIER

Section : IM
Feuille : 000 IM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/09/2012
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2011 Ministère du budget, des comptes
publics, de la fonction publique et de la
réforme de l'Etat

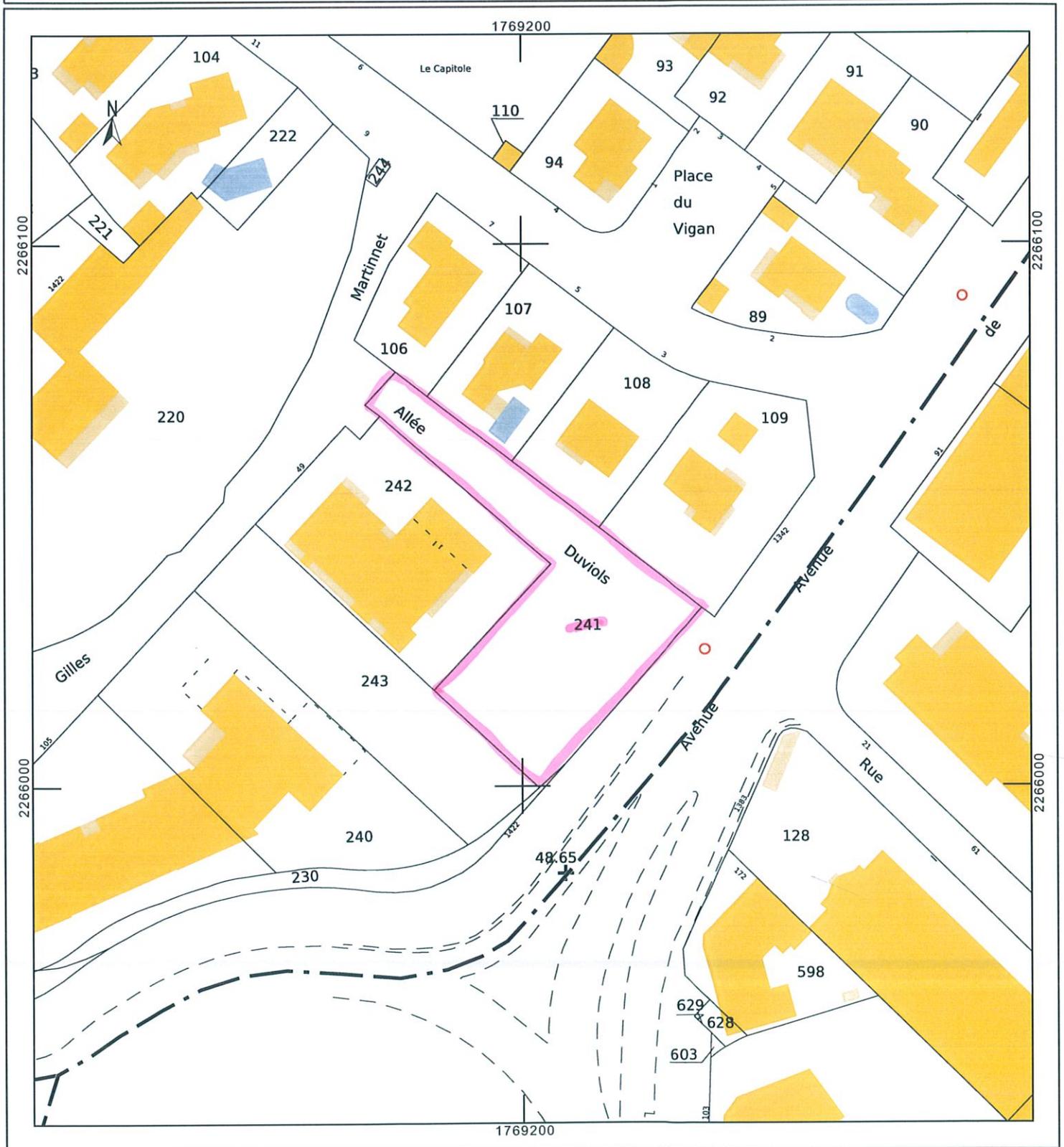
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Centre des Impôts foncier de :
Montpellier 1 Centre administratif
CHAPTAL 34953
34953 MONTPELLIER Cedex 02
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





PREFET DE L'HERAULT

ARRETE n° 2012-01-1425-102

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET
LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

Le secrétaire général chargé de l'administration de l'Etat
dans le département

COMMUNE DE MONTPELLIER

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

Vu l'arrêté préfectoral relatif à la liste des communes de l'Hérault où s'applique l'article L125-5 du code de l'environnement ;

Vu le décret n° 2012-475 du 12 octobre 2012 modifiant l'article R125-24 du code de l'environnement ;

Considérant qu'il convient d'ajouter, au dossier communal d'information, le règlement du plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé.

ARRÊTE :

ARTICLE 1 :

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

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et des risques technologiques pris en compte,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer (note de présentation et règlement des PPRN approuvés, documents graphiques des PPRN approuvés)

Ce dossier est librement consultable en préfecture, sous-préfectures et mairie.

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture à l'adresse <http://www.herault.pref.gouv.fr/>

ARTICLE 2 :

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article R125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 3 :

Un exemplaire du présent arrêté et du dossier d'information est adressé au maire et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie. Mention de l'arrêté et des modalités et de sa consultation sera annexé dans un journal diffusé dans le département

ARTICLE 4:

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

ARTICLE 5:

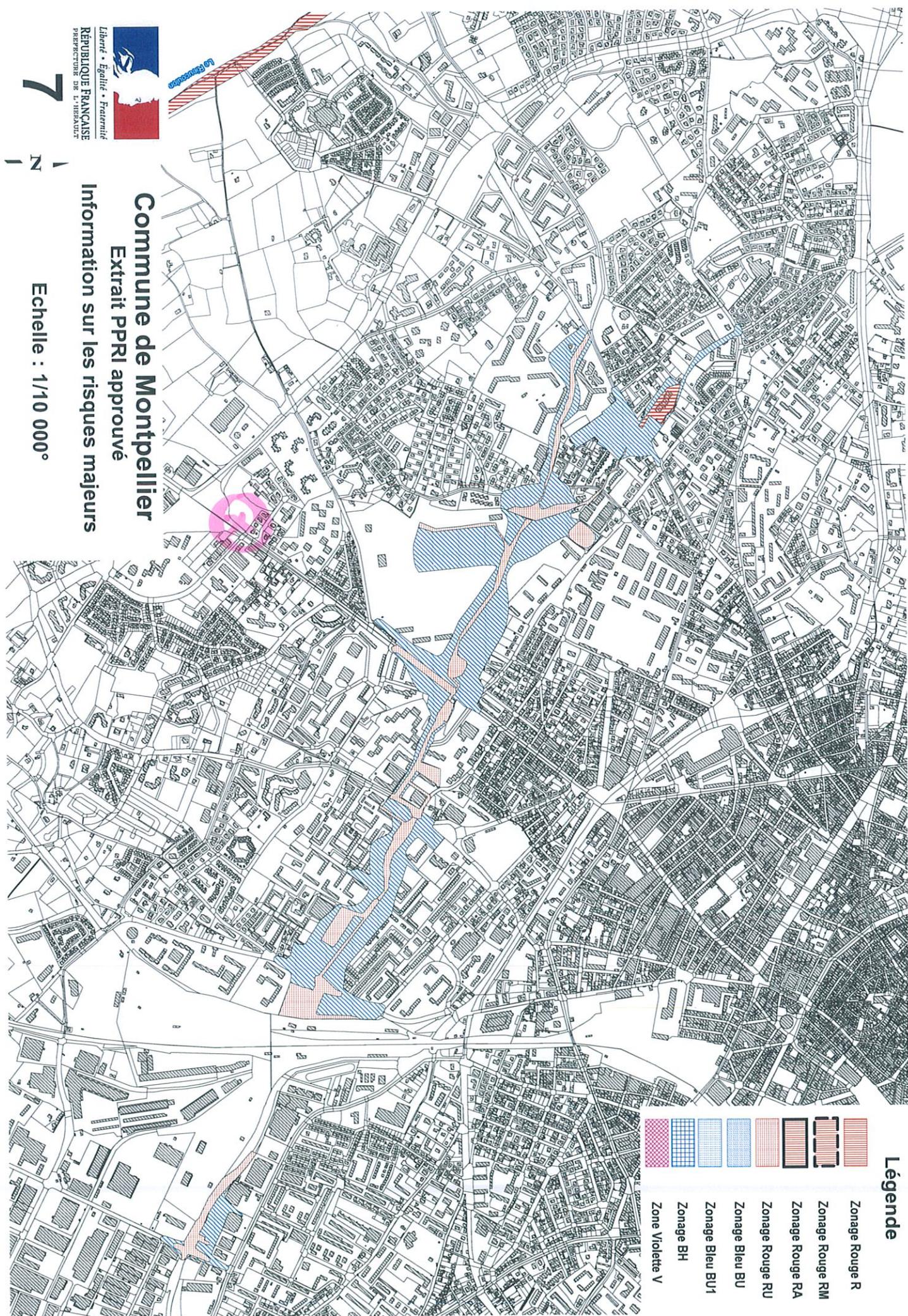
Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, la directrice départementale des territoires et de la mer et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier, le 27 juin 2012

***Le secrétaire général chargé
de l'administration de l'Etat dans le département***



Alain ROUSSEAU



Légende

-  Zonage Rouge R
-  Zonage Rouge RM
-  Zonage Rouge RA
-  Zonage Rouge RU
-  Zonage Bleu BU
-  Zonage Bleu BU1
-  Zonage BH
-  Zone Violette V

Commune de Montpellier

Extrait PPRi approuvé

Information sur les risques majeurs



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE L'Hérault

7



Echelle : 1/10 000°

KIT FISCAL

« Le Quadrant »

49 Allée Duviols
Lot Flandres Dunkerques
34070 MONTPELLIER

L.M.N.P.

A adresser à :

AXYS

C.C. « La Carbonnière »
Avenue du Général de Gaulle
30190 LA CALMETTE

Tél 04-66-62-09-37

Fax 04-66-59-17-74

E-mail : contact@axys-conseil.fr

Documents à joindre :

- Fiche de transmission de dossier*
- Option pour l'assujettissement à la TVA et pour le régime du réel simplifié*
- Mandat TVA AXYS*
- Adhésion à l'assistance gestion fiscale AXYS*
- Règlement des honoraires par chèque à l'ordre d'AXYS selon option d'assistance choisie
- Fiche de renseignements*
- RIB ou RIP du compte sur lequel vous souhaitez obtenir le remboursement de la TVA

*Documents annexés à remplir

NOM :
PRENOM :
ADRESSE :
.....
.....
.....

PROGRAMME « Le Quadrant » - 49 Allée Duviols - Lot Flandres Dunkerques – 34070
MONTPELLIER
APPARTEMENT N°
LOT N°
LMNP

S.I.E. de Montpellier I
Hôtel des Impôts La Paillade
40 rue de Louvois
34181 MONTPELLIER CEDEX 4

OPTION TVA SELON ARTICLE 293F DU CGI
ET OPTION POUR LE REGIME DU REEL SIMPLIFIE

Monsieur L'Inspecteur,

Je viens d'acquérir les locaux ci-dessus donnés en location par bail commercial à :

.....

Les loyers afférents à cette location meublée étant assujettis à la TVA, en vertu des dispositions de l'article 261 D 4 a - b et c du CGI, j'ai l'honneur de vous confirmer par la présente, **opter à la TVA et au régime réel simplifié d'imposition (RSI)**, et renoncer à la franchise de base de 76 300€ prévue à l'article 293B du CGI.

Veillez croire, Monsieur L'Inspecteur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

A,, Le,

Signature



PROGRAMME « Le Quadrant » - 49 Allée Duviols – Lot. Flandres Dunkerques
– 34070 MONTPELLIER
N° APPARTEMENT(S) :
N° LOT (S) :

MANDAT – TVA

Je (Nous) soussigné(s) :

.....
Propriétaire (s) du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail
commercial avec la société d'exploitation ou de gestion :

.....
donne(ons) mandat à :

AXYS
Centre Commercial « La Carbonnière »
Avenue du Général De Gaulle
30 190 LA CALMETTE
Tél 04 66 62 09 37
Fax 04 66 59 17 74
E-mail contact@axys-conseil.fr

Pour faire en mon(notre) nom auprès du Service des Impôts dont je dépends, une
demande de remboursement de crédit de TVA, et toutes les formalités nécessaires au
remboursement de cette taxe, recevoir et répondre aux demandes de renseignements
de l'Administration.

Le montant de ces remboursements devra être versé au compte de :

Titulaire du Compte :
Banque :
Code Banque :
Code Guichet :
N° de compte :
Clé :

Le mandataire,
Acceptation du Mandat,
AXYS

Le mandant,
Signature(s) de chaque
acquéreur ou indivisaire
Précédée(s) de la mention
« **Bon pour mandat** »



Assistance Fiscale des Investisseurs en L.M.N.P.

A remplir et à retourner par télécopie ou courrier à :

AXYS

Centre Commercial « La Carbonnière »

Avenue du Général de Gaulle

30 190 LA CALMETTE

Tél 04 66 62 09 37 – Fax 04 66 59 17 74

Melle, Mme, M. :

Adresse :

.....

.....

Tél(s) :

E-mail@.....

Programme(s) immobilier(s) :

« Le Quadrant » - 49 Allée Duviols – Lot Flandres Dunkerques

– 34070 MONTPELLIER

Cochez l'assistance souhaitée :

Demande de crédit de TVA

◆ Formalités de récupération de crédit de TVA

OFFERT

par le promoteur

Abonnement 1 an

◆ Gestion de la TVA : CA3, CA12

◆ Etablissement de la liasse 2031 et 2033 A à D

◆ Etablissement du modèle 2042 C

500 € TTC

Abonnement 3 ans

◆ Gestion de la TVA : CA3, CA12

◆ Etablissement de la liasse 2031 et 2033 A à D

◆ Etablissement du modèle 2042 C

1000 € TTC

A, le/...../.....

 **Signature(s)**

FICHE DE RENSEIGNEMENTS

**Programme : «Le Quadrant» - 49 Allée Duviols – Lot Flandres
Dunkerques – 34070 MONTPELLIER**

N°lot(s) :

Nom :

Prénom :

Adresse :

.....
.....

1. Quelle est votre activité principale ?

.....

2. L'exercez-vous en qualité de :

salarié

non salarié

Bénéfices Industriels Commerciaux (BIC)
Auprès Centre d'Impôts ?

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

Préciser le N° de Tél

(Préciser obligatoirement l'adresse dudit centre et si possible le nom de l'inspecteur chargé de votre dossier)

Bénéfices Non Commerciaux (BNC)

Autre

(Préciser)

3. Possédez-vous d'autres locations soumises à TVA en France ?

oui

non

Si oui, avez-vous déjà déposé des déclarations de TVA pour ces locations ?

oui

non

Montant des loyers annuels :

.....

Auprès de quel Service des Impôts ?

(Préciser l'adresse de le dit SIE et le cas échéant le nom de l'inspecteur chargé de votre dossier)

.....
.....

4. Sous quel régime fiscal ?

Réel simplifié

Normal

5. Quels sont les numéros siret et TVA intracommunautaire déjà attribué pour ladite activité ?

KIT FISCAL

« Le Quadrant »

49 Allée Duviols
Lot. Flandres Dunkerques
34070 MONTPELLIER

L.M.N.P.

A adresser à :

AXYS

C.C. « La Carbonnière »
Avenue du Général de Gaulle
30190 LA CALMETTE

Tél 04-66-62-09-37

Fax 04-66-59-17-74

E-mail : contact@axys-conseil.fr

Documents à joindre :

- Fiche de transmission de dossier*
- Option pour l'assujettissement à la TVA et pour le régime du réel simplifié*
- Mandat TVA AXYS*
- Adhésion à l'assistance gestion fiscale AXYS*
- Règlement des honoraires par chèque à l'ordre d'AXYS selon option d'assistance choisie
- Fiche de renseignements*

*Documents annexés à remplir

NOM :
PRENOM :
ADRESSE :
.....
.....
.....

PROGRAMME « Le Quadrant » - 49 Allée Duviols – Lot Flandres Dunkerques –
34070 MONTPELLIER
APPARTEMENT N°
LOT N°
LMNP

S.I.E. de Montpellier I
Hôtel des Impôts La Paillade
40 rue de Louvois
34181 MONTPELLIER CEDEX 4

OPTION TVA SELON ARTICLE 293F DU CGI
ET OPTION POUR LE REGIME DU REEL SIMPLIFIE

Monsieur L'Inspecteur,

Je viens d'acquérir les locaux ci-dessus donnés en location par bail commercial à :

.....

Les loyers afférents à cette location meublée étant assujettis à la TVA, en vertu des dispositions de l'article 261 D 4 a - b et c du CGI, j'ai l'honneur de vous confirmer par la présente, **opter à la TVA et au régime réel simplifié d'imposition (RSI)**, et renoncer à la franchise de base de 76 300€ prévue à l'article 293B du CGI.

Veillez croire, Monsieur L'Inspecteur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

A,, Le,

Signature



PROGRAMME « Le Quadrant » - 49 Allée Duviols – Lot. Flandres Dunkerques
– 34070 MONTPELLIER
N° APPARTEMENT(S) :
N° LOT (S) :

MANDAT – TVA

Je (Nous) soussigné(s) :

.....
Propriétaire (s) du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail
commercial avec la société d'exploitation ou de gestion :

.....
donne(ons) mandat à :

AXYS
Centre Commercial « La Carbonnière »
Avenue du Général De Gaulle
30 190 LA CALMETTE
Tél 04 66 62 09 37
Fax 04 66 59 17 74
E-mail contact@axys-conseil.fr

Pour faire en mon(notre) nom auprès du Service des Impôts dont je dépends, une
demande de remboursement de crédit de TVA, et toutes les formalités nécessaires au
remboursement de cette taxe, recevoir et répondre aux demandes de renseignements
de l'Administration.

Le montant de ces remboursements devra être versé au compte de :

Titulaire du Compte : SCP Postillon, Domenge, Pujol, Thuret, Alpini,
Bucceri, Caflers et Sauvage
Banque : Caisse des Dépôts et Consignations
Code Banque : 40031
Code Guichet : 00001
N° de compte : 0000165453P
Clé : 12

Le mandataire,
Acceptation du Mandat,
AXYS

Le mandant,
Signature(s) de chaque
acquéreur ou indivisaire
Précédée(s) de la mention
« **Bon pour mandat** »



Assistance Fiscale des Investisseurs en L.M.N.P.

A remplir et à retourner par télécopie ou courrier à :

AXYS

Centre Commercial « La Carbonnière »

Avenue du Général de Gaulle

30 190 LA CALMETTE

Tél 04 66 62 09 37 – Fax 04 66 59 17 74

Melle, Mme, M. :

Adresse :

.....

.....

Tél(s) :

E-mail@.....

Programme(s) immobilier(s) :

**« Le Quadrant » - 49 Allée Duviols – Lot Flandres Dunkerque –
34070 MONTPELLIER**

Cochez l'assistance souhaitée :

Demande de crédit de TVA

- ◆ Déclaration d'existence (Poi) auprès du CFE Impôts
- ◆ Formalités de récupération de crédit de TVA

OFFERT

par le promoteur

Abonnement 1 an

- ◆ Gestion de la TVA : CA3, CA12
- ◆ Etablissement de la liasse 2031 et 2033 A à D
- ◆ Etablissement du modèle 2042 C

500 € TTC

Abonnement 3 ans

- ◆ Gestion de la TVA : CA3, CA12
- ◆ Etablissement de la liasse 2031 et 2033 A à D
- ◆ Etablissement du modèle 2042 C

1000 € TTC

A, le/...../.....

 **Signature(s)**

FICHE DE RENSEIGNEMENTS

**Programme : «Le Quadrant» - 49 Allée Duviols – Lot Flandres Dunkerque
– 34070 MONTPELLIER**

N°lot(s) :

Nom :

Prénom :

Adresse :

.....
.....

1. Quelle est votre activité principale ?

.....

2. L'exercez-vous en qualité de :

salarié

non salarié

Bénéfices Industriels Commerciaux (BIC)

Auprès Centre d'Impôts ?

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

Préciser le N° de Tél

(Préciser obligatoirement l'adresse dudit centre et si possible le nom de l'inspecteur chargé de votre dossier)

Bénéfices Non Commerciaux (BNC)

Autre

(Préciser)

3. Possédez-vous d'autres locations soumises à TVA en France ?

oui

non

Si oui, avez-vous déjà déposé des déclarations de TVA pour ces locations ?

oui

non

Montant des loyers annuels :

.....

Auprès de quel Service des Impôts ?

(Préciser l'adresse de le dit SIE et le cas échéant le nom de l'inspecteur chargé de votre dossier)

.....
.....

4. Sous quel régime fiscal ?

Réel simplifié

Normal

5. Quels sont les numéros siret et TVA intracommunautaire déjà attribué pour ladite activité ?