

## DOSSIER DE RESERVATION

# LA COMBE D'OR 2

Pour être complet et validé, un dossier devra obligatoirement comporter :

- 3 Exemplaires {
- *Compromis de vente*
  - *Bail de location*
  - *Descriptif sommaire*
  - *Plan de l'appartement+ Plan du parking (si nécessaire)*
  - *Plan de masse*
  - *Bon de commande du mobilier*
- 1 Exemplaire {
- *Fiche d'état civil complétée intégralement*
  - *Annexe fiscale complétée et signée, **sans chèque** :  
montant appelé par le notaire (incluant la procuration et la remise des clés)*
  - *Chèque de réservation (non barré et sans annotations)  
S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it*

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

**Nous vous rappelons que chaque dossier incomplet sera  
automatiquement annulé.**

\*\*\*\*

Pensez à valider votre option :  
Adressez nous par fax la copie du chèque ainsi que la 1ere et dernière page du contrat de réservation signées et complétées.

**COMPROMIS DE VENTE**

**LA COMBE D'OR**

**- LES ORRES -**

Référence Appartement	
Référence Parking(s)	

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

LA SCI LA COMBE D'OR

AU CAPITAL DE 3 000€ IMMATRICULEE AU RCS DE GAP SOUS LE N°489 048 082

SIÈGE SOCIAL : VILLA ATHENA – 1 RUE DES PINS – 05000 GAP.

ci-après dénommé "LE VENDEUR"

**D'UNE PART,**

MONSIEUR : \_\_\_\_\_ PRENOM : \_\_\_\_\_

MADAME : \_\_\_\_\_ PRENOM : \_\_\_\_\_

*(Ou toutes personnes physiques ou morales ayant les capacités juridiques et financières de se substituer aux réservataires à leur demande. il y a solidarité entre toutes les personnes ci-dessus, lesquelles obligeront également leurs héritiers ou ayant causes, solidairement entre eux.)*

DEMEURANT ENSEMBLE A :

LIEU-DIT \_\_\_\_\_ OU \_\_\_\_\_ RUE \_\_\_\_\_ :

COMMUNE : \_\_\_\_\_ CODE POSTAL : \_\_\_\_\_

CI-APRES DENOMME "L'ACQUEREUR"

**D'AUTRE PART,**

Lesquels, préalablement aux conventions ci-après établies, ont exposé ce qui suit,

**EXPOSE**

## **DESIGNATION DE L'IMMEUBLE APPARTENANT AU VENDEUR**

La SCI "**LA COMBE D'OR**" a réalisé un ensemble immobilier situé aux ORRES (05) ZAC du Bois Méan, comprenant un bâtiment collectif et divers chalets, le tout à usage d'habitation qui constitue une Résidence de Tourisme classée 4 étoiles composée de 47 logements, locaux destinés aux services généraux, piscine et places de stationnement.

Le permis de construire a été délivré par la Mairie des Orres le 13 avril 2007 sous le numéro PC0509806E0016, suivi d'un permis de construire modificatif délivré par la Mairie des Orres le 18 décembre 2007 sous le numéro PC 05 09806E0016-1.

La déclaration d'achèvement des travaux de l'ensemble immobilier a été souscrite par la société venderesse le 19 décembre 2008.

## **ASSURANCES**

La réalisation de cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une assurance dommages-ouvrage souscrite auprès de la compagnie dénommée AGF par l'intermédiaire du cabinet PAYAN situé à GAP 55 boulevard de la Libération. La police d'assurance porte le numéro 43230245.

## **SERVITUDES – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

### A) – Servitudes

L'ensemble immobilier supporte toutes les charges et servitudes résultant, le cas échéant, du permis de construire et de ses modifications éventuelles ainsi que du Règlement de copropriété, l'acquéreur étant tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

Cet ensemble est soumis au régime de la copropriété. Le règlement de copropriété (incluant l'état descriptif et de division) a été établi par Maître JUSSAUME, Notaire à GAP, le 20 mai 2008 publié à la conservation des hypothèques de GAP le 3 juin 2008 volume 2008 P N°4595.

### B) Risques naturels et technologiques

Le VENDEUR déclare que la commune dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, se trouve à ce jour situé dans une ZONE A RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, et ce ainsi qu'il résulte de l'arrêté délivré par la Préfecture des Hautes Alpes sous le numéro 2006-37.12 en date du 6/2/2006.

Un état des risques, demeurera joint et annexé à la vente réitérant les présentes.

**CECI EXPOSE, IL EST PASSE AUX CONVENTIONS OBJET DES PRESENTES**

## **VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

Par les présentes, le VENDEUR vend, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à l'ACQUEREUR qui accepte et s'engage à acquérir, les biens suivants :

### **DESIGNATION DES BIENS VENDUS**

I/Dans l'ensemble immobilier sus-désigné, un ou plusieurs lot (s) référencé (s) ci-dessous :

	Réf.Lot	Niveau	Surface habitable
Appartement			
Parking(s)			

En ce compris, la quote-part des parties communes particulières et générales affectées aux termes du règlement de copropriété.

Il/Le mobilier garnissant l'appartement décrit et évalué article par article dans la liste annexée aux présentes

### PLANS

- Sont annexés aux présentes après avoir été visés des parties
- Le plan où se situent les droits immobiliers objet des présentes
  - Le plan des droits immobiliers objet des présentes

En outre, l'acquéreur est informé que les plans, le règlement de copropriété, les attestations d'assurances et de garantie et toutes pièces relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble ont été déposés en l'étude de Maître JUSSAUME, Notaire à GAP pour la signature de l'acte authentique.

### DELAI DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de la loi N° 89-1010 du 31 décembre 1989 le présent compromis de vente sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'ACQUEREUR. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de sept jours à compter de la réception de cette lettre en retournant le présent compromis barré sur chaque page à l'adresse suivante : SELECTYS -3 bis av Foch-05000 GAP. Cette faculté de rétractation ouverte à l'ACQUEREUR devra être exercée avant l'expiration du délai de sept jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### PRIX

La présente vente sous condition suspensive est consentie et acceptée moyennant le prix suivant :

Désignation	Prix HT (euros)	TVA (euros)	Prix TTC (euros)
Appartement			
Parking			
Prix total de l'immeuble			
Mobilier			

Prix total TTC en lettres :

	Euros TTC (en lettres)
--	---------------------------

n E

cas de variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix sera ajusté en conséquence.

Outre ce prix de vente, l'acquéreur aura à payer les frais de l'acte notarié qu'il s'y oblige.

Il en est de même des droits et frais relatifs aux prêts que l'acquéreur pourrait conclure pour le paiement du prix.

**CE PRIX EST FERME ET DEFINITIF.**

### MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de vente TTC sera payable comptant à la signature de l'acte authentique de vente.

### MODE DE FINANCEMENT - NON RECOURS A UN PRET

Pour l'application de la loi N° 79-596 du 13 juillet 1979, l'ACQUEREUR déclare qu'il financera la présente acquisition, s'il la réalise, sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant de ladite loi.

Il reconnaît avoir été informé que s'il demande néanmoins un prêt pour financer le prix ou le solde du prix de vente ci-dessus, il ne pourra se prévaloir du bénéfice de ladite loi, prévoyant qu'en

cas de financement d'une acquisition par un prêt, la vente sera conclue sous la condition suspensive de l'obtention de ce prêt.

L'ACQUEREUR appose ci-après la mention manuscrite, à savoir :

*"Je soussigné, M \_\_\_\_\_ déclare ne pas vouloir financer l'acquisition projetée, au moyen d'un ou de plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurai malgré tout recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice de la loi du 13 Juillet 1979".*

<i>Je, soussigné M</i>	<i>Signature(s) :</i>
------------------------	-----------------------

### **MODE DE FINANCEMENT - RECOURS A UN PRET**

L'acquéreur déclare qu'il assurera le financement de l'acquisition, s'il la réalise, à l'aide d'un ou plusieurs emprunts.

En conséquence, et conformément aux dispositions de la loi N° 79-596 du 13 Juillet 1979, les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts ci-après qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes :

<b>ORGANISME PRETEUR :</b>	
<b>MONTANT TOTAL DU OU DES PRETS SOLLICITES :</b>	
<b>TAUX D'INTERET MAXIMUM ACCEPTE, HORS ASSURANCE :</b>	
<b>DUREE DU OU DES PRETS :</b>	

L'acquéreur s'engage à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts susvisés, dans un délai maximum de quinze jours suivant la signature du présent compromis et d'en justifier à première demande du vendeur.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus, dès que l'acquéreur aura reçu l'offre de prêt de l'organisme prêteur.

La notification de l'acceptation du ou des prêts devra être adressée au vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise contre récépissé et reçue au plus tard dans les quinze jours de la réception de l'offre ci-dessus.

### **REALISATION DE LA VENTE**

La réalisation de la vente devra intervenir au plus tard dans un délai de 20 jours à dater de la réception de l'offre de prêt de l'organisme prêteur, et sera régularisée par acte authentique à recevoir par le Notaire du programme :

L'OFFICE NOTARIAL DE MAITRE JUSSAUME, Office Notarial du 6A rue Villard à GAP.

Il est entendu que l'acquéreur fera diligence dans ses démarches pour permettre la réalisation de la vente dans les délais ci-dessus définis.

En cas de dépassement de délais, le vendeur se réserve le droit de se prévaloir de la nullité des présentes et ce sans aucune indemnité. L'application de ce droit se fera par lettre recommandée avec accusé de réception.

Lorsque la vente sera réalisée après l'obtention du prêt éventuel de l'acquéreur qui constitue la condition suspensive de son engagement, elle aura lieu aux conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

## **1-) ETAT - MITOYENNETE – DESIGNATION - CONTENANCE**

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel.

L'acquéreur ne bénéficie pas de la garantie des vices apparents. Cependant, le vendeur est un opérateur professionnel qui a procédé dans cet ensemble immobilier à des ventes en état futur d'achèvement.

En conséquence, l'acquéreur bénéficiera de la garantie des vices cachés dans les conditions de l'article 1646-1 du Code civil qui stipule ce qui suit :

*« Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.*

*Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.*

*Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3. »*

Ainsi que des garanties dues par les constructeurs dans les conditions des articles 1792-1-2- et 3 et 2270 du Code civil :

### Article 1792

"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

### Article 1792-1

"Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1°) Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage;

2°) Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire;

3°) Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."

### Article 1792-2 paragraphe 1

"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipements d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert."

### Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage."

### Article 2270

« Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article. »

Ces différentes garanties ne s'appliqueront à l'égard du vendeur comme des entreprises ayant œuvré pour ce dernier, que pour les travaux qui sont réalisés à ce jour et font partie du stade conventionnel d'achèvement de l'immeuble.

En outre, la présente vente entre pour partie dans le champ d'application de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret numéro 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

La superficie des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi numéro 65-567 du 10 juillet 1965 dont la rédaction est issue de la loi numéro 96-1107 visée ci-dessus :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lot d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente à peine de déchéance."

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et faisant également l'objet des présentes, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

## **2-) SERVITUDES**

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, du règlement de copropriété ou encore de celles résultant du cahier des charges de cession des terrains de la ZAC DE BOIS MEAN.

Il est ici rappelé par le vendeur le paragraphe 2.5 du cahier des charges de cession des terrains de la ZAC DE BOIS MEAN ci-après littéralement retranscrite :

### *"ARTICLE 2.5 : SERVITUDES*

*Les différentes voies de desserte publiques ou privées, ainsi que les parcelles cédées sont grevées d'une servitude de passage la plus étendue pour piétons ,skieurs et réseaux divers au profit de tous services publics communaux et concédés .*

*En conséquence, l'édification de clôtures privées sera expressément interdite sur le site de Bois Méan."*

## **3-) ASSURANCES**

Il fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble,

## **4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

## **5-) ABONNEMENTS DIVERS**

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

Il devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

## **NANTISSEMENT DU PRIX**

Pour la centralisation financière du programme de construction et pour garantir à la BANQUE POPULAIRE DES ALPES le remboursement des sommes qu'elle a avancées ou avancera le vendeur

remettra en gage à titre de nantissement, conformément aux articles 2355 et suivants du Code civil le montant du prix de la présente vente, et l'affectera spécialement au profit de ladite Banque. Cette constitution de gage qui sera réalisée lors de la régularisation des présentes par acte authentique, est expressément acceptée par l'acquéreur.

### **PERMIS DE CONSTRUIRE- GARANTIE DECENNALE**

La construction de l'immeuble dans lequel sont situés les biens présentement vendus, a été achevée depuis moins de dix ans et a fait l'objet du permis de construire visé ci-dessus.

La déclaration d'achèvement des travaux de l'ensemble immobilier a été souscrite ainsi qu'il est également indiqué ci-dessus.

Par suite l'ACQUEREUR bénéficiera aux lieu et place du VENDEUR des diverses garanties et responsabilités attachées à cette construction, telles que ces dernières sont régies par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

Les présentes ont lieu sous les conditions particulières suivantes:

#### **a) Règlement de copropriété**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et le cas échéant de leurs actes modificatifs et complémentaires; l'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ainsi que de leurs éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

#### **b) Résidence de tourisme classée**

La présente acquisition porte sur des biens situés dans une résidence de tourisme pré-classée devant obtenir prochainement son classement définitif.

Tous les appartements de la résidence ou au minimum 75 % d'entre eux doivent faire l'objet d'une exploitation hôtelière.

Ce dispositif permet l'assujettissement à la TVA et la récupération de la TVA par l'acquéreur, conformément aux dispositions du Code Général des Impôts.

Pour satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 23 décembre 2009 fixant les critères relatifs aux documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme il est précisé ce qui suit:

1/La société venderesse a conclu avec la société dénommée SARA RESIDENCES DE TOURISME, société à responsabilité limitée au capital de 112.000 € ayant son siège à PARIS (75001) 36 rue Mauconseil, identifiée sous le numéro SIREN 381 021 617 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, gestionnaire de la résidence, un bail commercial meublé portant sur les biens objet des présentes.

La société SARA RESIDENCES DE TOURISME consentira elle-même des sous-locations meublées au profit des futurs résidents.

Ce bail soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, portera sur au minimum 9 années et se terminera le 15 avril 2020.

La date de prise d'effet du bail est fixée au lendemain du jour d'acquisition des biens objet des présentes par acte authentique.

Une copie de ce bail a été remise aux acquéreurs préalablement aux présentes. L'acquéreur aura l'obligation de se conformer à ce bail.

2/ Pour satisfaire aux dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 23 décembre 2009 il est rappelé à l'acquéreur le contenu des dispositions de l'article L.145-14 du Code de Commerce relative à l'indemnité d'éviction:

*" Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.*

Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L.145-14 susvisé".

3/Sur l'information de l'acquéreur:

L'acquéreur reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes :

- une copie du bail commercial conclu avec le gestionnaire de la résidence de tourisme
- une note précisant les avantages fiscaux de l'investissement en résidence de tourisme
- une note établie par le constructeur, relative au promoteur, à l'exploitant et au projet de réalisation
- un plan de situation

Les copies de ces notes visées par l'acquéreur sont annexées aux présentes.

### **c) Mandat à un Cabinet Fiscal et délégation au profit de l'Acquéreur**

L'acquéreur s'engage expressément à conférer pouvoirs à la SA Cabinet d'Expertise Comptable Pierre MAGNIN, Carrefour de la Trousse, 100 rue Louis Pasteur – 73494 LA RAVOIRE CEDEX, 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 présentes.

Le montant de ces remboursements de TVA grevant la vente sera versé par l'administration fiscale entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente dont le nom figure aux présentes.

L'acquéreur devra fournir à l'administration compétente toutes les justifications et les pièces nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux dans un délai de huit jours de la demande qui pourrait lui être faite.

Les modifications de changements de taux de TVA qui pourraient intervenir seraient supportées par l'acquéreur.

Il est précisé que le montant des remboursements à recevoir à ce titre sera effectué par l'Administration, par la Comptabilité de la Société Civile Professionnelle à qui l'acquéreur donne par les présentes, mandat irrévocable de lui reverser les sommes.

Etant ici précisé que les conditions suivantes doivent être remplies :

- régularisation du bail commercial meublé ;
- paiement intégral du prix de vente ;
- attestation de pré-classement en Résidence de Tourisme.

De plus, l'acquéreur, s'il n'est pas domicilié fiscalement en France, doit, pour bénéficier du remboursement de la TVA, avoir désigné un représentant fiscal en France.

En outre, l'acquéreur donne expressément mandat à Maître JUSSAUME, Notaire à GAP (05), à l'effet de prélever sur la provision sur frais qui sera détenue en sa comptabilité, le montant des honoraires dus au Cabinet MAGNIN ci-dessus mentionné, soit la somme de 376.74 € TTC.

### **DECLARATIONS**

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance des articles R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et de l'habitation.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR aura propriété des biens constituant l'objet des présentes lors de la réitération des présentes par acte authentique et paiement intégral du prix, sous réserve des engagements de location résultant des obligations liées aux résidences de tourisme ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Il en aura la jouissance par la perception des loyers ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus.

### **DEPOT DE GARANTIE**

A la sûreté et garantie de la présente vente, l'ACQUEREUR s'engage à constituer dès la signature du présent compromis, à titre de garantie, la somme de 5 % du prix immobilier TTC, soit :

██████████ Euros, par chèque numéro ██████████, tiré sur la banque ██████████  
à l'ordre de Maître JUSSAUME.

Le versement de ce dépôt de garantie est une condition essentielle du présent contrat qui serait considéré de plein droit nul et non avenu si le compte n'était pas crédité de la somme ci-dessus indiquée dans le délai de quinzaine de ce jour.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente ci-dessus stipulé en cas de réalisation de la vente.

Si l'ACQUEREUR use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours prévu par l'article L121-25 du code de la consommation- loi du 31 juillet 1989 susvisé, le dépôt lui sera immédiatement restitué.

## **SORT DU DEPOT DE GARANTIE**

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'ACQUEREUR en s'en dessaisissant et le VENDEUR en en restituant le double.

L'ACQUEREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au VENDEUR, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'ACQUEREUR ou sa perte en faveur du VENDEUR.

## **Désignation du tiers convenu**

D'un commun accord, les parties choisissent comme tiers convenu, le caissier de l'Office Notarial rédacteur des présentes. Le tiers convenu mandataire commun des parties détiendra ce dépôt de garantie pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera de remettre la somme versée comme il est dit ci-dessus au VENDEUR ou à l'ACQUEREUR selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

Le simple encaissement du chèque vaudra acceptation par le séquestre de la mission qui lui est confiée.

## **CONDITION RESOLUTOIRE POUR NON APPROVISIONNEMENT DU CHEQUE**

Les présentes seront résolues de plein droit et sans formalité ni mise en demeure par le seul fait de la constatation du défaut d'approvisionnement total ou partiel du chèque de dépôt de garantie.

## **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties conviennent de s'en remettre au Tribunal de Grande Instance de GAP qui sera seul compétent.

## **REMISE DE DOCUMENTS**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu une copie du présent compromis, ainsi qu'un un plan des locaux constituant l'objet des présentes.

En outre, une copie intégrale du présent compromis lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, qui fera courir le délai de rétractation prévu par la loi du 31 décembre 1989.

## **ETAPES A RESPECTER**

Le VENDEUR attire l'attention de l'ACQUEREUR sur les étapes à respecter. Si l'un de ces délais n'est pas respecté, **le VENDEUR pourra prendre l'initiative de l'annulation du contrat.**

Ainsi à compter de la signature des présentes, **l'ACQUEREUR s'engage à respecter les étapes et les obligations ci dessous :**

**J+15** : Dépôt du dossier complet de demande de financement auprès de votre conseiller, accompagné des pièces justificatives nécessaire au montage du dossier financier.

**J+20** : Fournir 1 attestation de dépôt de demande de crédit.

**J+40** : fournir l'accord écrit de l'organisme de crédit

**J+60** : Fournir une copie de l'Offre de Prêt.

A : \_\_\_\_\_

LE : \_\_\_\_\_

EN TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX

**L'ACQUEREUR**  
**MADAME**

**MONSIEUR**

\* **LE VENDEUR**

*\*Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et Approuvé"*

**NOTICE D'INFORMATION**  
**(Articles L 321-1 à L321-4 du Code du Tourisme)**

L'ACQUEREUR est avisé au moyen de la présente note des dispositions d'information des investisseurs de biens immobiliers exploités en Résidence de Tourisme, imposées par les textes ci-après littéralement relatées :

« **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. »*

En conséquence, il est ici précisé que :

**1/- Sur la TVA :**

Compte tenu des services et de l'accompagnement assurés dans cette résidence, les acquéreurs peuvent bénéficier du remboursement de la TVA.

*α- En droit commun :*

La taxe restituée par l'administration n'est définitivement acquise que si l'immeuble continue à faire l'objet d'une exploitation hôtelière pendant toute la période de référence (20 ans) et donne lieu à un loyer lui-même assujéti à la TVA. En cas de rupture de cet engagement, la taxe récupérable est partiellement restituable à l'administration ; Elle reste acquise à l'investisseur à concurrence d'1/20<sup>ème</sup> pour chaque année écoulée ou commencée (par exemple si l'exploitation cesse au bout de 9 ans et 2 mois, la TVA devra être remboursée à l'administration fiscale pour 10/20èmes -ou la moitié- de son montant).

*β- Pour les résidences de tourisme :*

La résidence doit être classée et les appartements loués par bail commercial conclu pour une durée minimum de 9 ans. La résidence doit être affectée exclusivement à l'hébergement touristique et l'exploitant doit avoir souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger. Si les loyers sont inférieurs à 80.300 € hors taxe, l'assujéti bénéficie de la franchise en base (et n'a pas à acquitter la TVA) ; Pour pouvoir la récupérer, il doit opter pour le paiement de la taxe. Une sanction spécifique est prévue en cas d'interruption de l'engagement de location pendant 9 ans du fait du bailleur (sauf en cas de décès) : la TVA peut être remise en cause totalement et cette sanction peut également s'appliquer en cas d'inexécution de l'engagement de l'exploitant d'assurer une promotion touristique à l'étranger.

**2/- La réduction de l'impôt sur le revenu :**

A cet égard, trois régimes différents pourraient être envisagés pour l'acquisition d'un appartement en résidence de tourisme.

a)

Le premier, l'ancienne loi Demessine, qui est devenu quasiment obsolète après l'institution d'avantages plus conséquents (régime Scellier en 2009 qui a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2012). Les articles 199 decies E et suivants du Code Général des Impôts concernent l'acquisition d'un logement nu dans une résidence de tourisme classée qui serait loué nu par un bail commercial à un opérateur qui le meublera et l'exploitera en résidence de tourisme. 75% des logements au moins de la résidence doivent être assujéti à ce régime d'exploitation.

L'investisseur :

- s'oblige à poursuivre cette exploitation par location pour une durée minimum de 9 ans,
- et doit conclure un bail commercial avec l'exploitant (qui bénéficie à ce titre de la propriété commerciale et du droit au renouvellement du bail).

L'acquisition peut être réalisée par l'investisseur directement ou par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. L'avantage fiscal est constitué par une réduction de l'impôt sur le revenu égale à 25% de l'acquisition, plafonné à :

- 50.000 € pour une personne seule,
- ou 100.000 € pour un couple,

Et s'étale sur une durée de 6 ans.

Ainsi, la réduction maximale annuelle accordée au titre de ce régime est-elle de 2.083 € pour une personne seule, et de 4.167 € pour un couple. Cette réduction s'impute la première fois sur les revenus de l'année au cours de laquelle l'appartement acquis a été achevé et livré à l'exploitation.

b)

Le second régime mentionné pour ordre concerne celui des loueurs en meublé professionnels.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 ne peuvent être considérés comme loueurs en meublé professionnels que les contribuables qui satisfont aux trois conditions cumulatives suivantes :

- être inscrit au registre du commerce,
- avoir des recettes annuelles TTC minimum de 23.000 €,
- les recettes retirées de la location en meublé doivent excéder les autres revenus de l'activité du foyer soumis à l'impôt sur le revenu.

Les avantages fiscaux du loueur en meublé tiennent principalement à la possibilité d'imputation des déficits de cette activité sur le revenu global, dans les conditions de l'article 156-I du CGI.

Or, le revenu de l'activité de location en meublé est très souvent déficitaire en raison de l'amortissement des immeubles affectés à cette exploitation, même si la partie déductible de cet amortissement est limitée par l'article 39-C, II-2 du CGI.

Quant aux charges engagées avant le début de l'activité (spécialement les charges financières provenant des intérêts de l'emprunt relatif à leur acquisition) peuvent être imputées par tiers sur le revenu global des trois premières années d'exploitation.

Les plus values de cession réalisées par les loueurs professionnels si leur activité est exercée depuis moins de 5 ans, sont exonérées lorsque les recettes tirées de la location n'excèdent pas 90.000 € hors taxe .

Ces plus values sont partiellement exonérées si les recettes sont comprises entre 90 et 126.000 €.

Si ces conditions ne sont pas réunies (durée d'exploitation et montant des recettes) les plus values sont soumises au régime des plus values professionnelles à court ou à long terme selon qu'elles s'appliquent ou non à un bien détenu depuis moins de 2 ans ou partiellement amorti.

c)

Le régime des loueurs en meublé non professionnels :

Les règles d'imposition des loueurs non professionnels sont moins favorables mais peuvent notamment, pour l'investissement dans une résidence de tourisme, bénéficier d'une réduction d'impôt (art. 199 sexvicies du CGI).

*α- Le régime d'imposition :*

Le loueur peut être soumis au régime des micro-entreprises (chiffre d'affaires inférieur à 32.000 € hors taxe) mais peut néanmoins opter pour le bénéfice réel.

Sous le régime micro-entreprises, le bénéfice fait l'objet d'un abattement de 50% et n'a pas d'incidence sur les plus ou moins values qui sont soumises au régime des plus values immobilières des particuliers et non au régime des plus values professionnelles.

Le contribuable peut opter pour un versement libératoire de l'impôt sur le revenu mensuel ou trimestriel égal à 1,7 % du chiffre d'affaires hors taxe lorsqu'il a opté pour le versement libératoire des cotisations sociales et lorsque les revenus nets du foyer fiscal de l'avant dernière année n'excèdent pas, par part de quotient familial, la limite supérieure de la troisième tranche du barème de l'impôt sur le revenu.

Au régime du réel, la déduction des charges fait l'objet d'une certaine limitation, notamment pour les immeubles qui ont bénéficié de la réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies.

La base de calcul des amortissements de ces immeubles est en effet réduite à concurrence de la fraction du prix de revient retenu pour le calcul de cette réduction d'impôt (et plafonné à 300.000€).

L'amortissement ne peut excéder la différence entre le montant du loyer et l'ensemble des autres charges afférentes au bien loué, l'excédent étant reportable à certaines conditions.

Les déficits provenant d'une activité de location en meublé non professionnelle ne sont plus imputables sur le revenu global et ne peuvent être déduits que des bénéfices provenant de la même activité exercée à titre non professionnel au cours des dix années suivantes.

La plus value réalisée en cas de cession relève du régime des plus values privées et non du régime des plus values professionnelles. Ainsi, au bout de 15 ans, ces plus values sont exonérées.

#### *β – La réduction d'impôt spécifique (article 199 sexdecies du CGI)*

Les loueurs non professionnels personnes physiques (ce qui exclue toutes les sociétés) qui investissent entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 dans certaines résidences meublées et notamment dans les résidences de tourisme classées, bénéficient d'une réduction d'impôt dont les modalités sont alignées sur le dispositif Scellier.

Cette réduction d'impôt est réservée aux personnes physiques domiciliées en France. Elle doit être réalisée par le contribuable lui-même et non par une société; les biens peuvent cependant être acquis en indivision.

Nature de l'investissement : l'avantage fiscal vise les acquisitions en pleine propriété d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement.

Si le bâtiment est achevé et déjà exploité, les logements peuvent encore bénéficier de l'avantage pendant l'année qui suit la conclusion du bail.

La résidence de tourisme doit être classée, sauf si la déclaration d'ouverture de chantier est antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Le logement doit être affecté à la location meublée pendant au moins 9 ans au profit de l'exploitant de la résidence de tourisme.

Cette location meublée doit être exercée à titre non professionnel (et ne pas être assujettie aux B.I.C.).

La location doit prendre effet dans le mois qui suit l'acquisition du logement neuf.

Conditions d'application : L'investisseur peut bénéficier d'une occupation temporaire du logement si, comme en matière de TVA, il acquitte le prix de son séjour pour un montant au moins égal à 75% du prix public. L'imputation de ce prix est possible sur les loyers à condition que les séjours concernés n'excèdent pas 8 semaines par an ou 56 jours et que le revenu déclaré corresponde au revenu intégral de l'appartement sans soustraction des périodes d'occupation.

Le bail de mise à disposition de l'exploitant doit être conclu dans le mois qui suit l'acquisition ; en cas de vacance ou de changement d'exploitant, la résidence doit être relouée dans un délai maximum de 12 mois, au risque d'une reprise de l'avantage fiscal.

L'avantage fiscal : Une réduction d'impôt au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition, calculée sur le prix de revient plafonné à 300.000 €.

Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction dans la limite de sa quote-part du prix de revient.

L'avantage est égal à 25% du prix d'acquisition, plafonné à 300.000 €, pour les investissements réalisés en 2009 et 2010,

- 20% pour les investissements réalisés en 2011 et 2012.

Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'1/9<sup>ème</sup> de son montant chaque année. **Elle est prise en compte dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales** qui s'établit, en 2010, à 20.000 €/an + 8% du revenu imposable.

Remise en cause de la réduction d'impôt : La transgression des obligations qui précèdent et la cession du logement pendant la période de 9 ans entraînent la reprise de la réduction d'impôt, sauf dans les cas suivants :

- décès (le conjoint survivant pouvant toutefois continuer à bénéficier de la réduction d'impôt),
- invalidité de 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> catégorie,
- licenciement.

Dans l'hypothèse d'une remise en cause, toutes les réductions d'impôt pratiquées sont rappelées avec les intérêts de retard (4,8%/an) et des pénalités de rupture des engagements.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investisseur est tenu à un certain nombre de formalités et déclarations à effectuer avec sa déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle l'acquisition du logement neuf aura été réalisée.

### **3/ Concernant le statut de l'acquéreur-investisseur**

1 Réduction d'impôt pour les investissements en loi Demessine

- Possibilité d'acquérir en indivision
- Possibilité d'acquérir par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dès lors que les revenus de ces logements sont imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.
- La loi exclut expressément du bénéfice de l'avantage fiscal les logements dont le droit de propriété est démembré.

2 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.

3 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

**4/ SUR LES DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION (L 321-4 et arrêté du 23 décembre 2009 publié au Journal Officiel le 27 décembre 2009)****1- Le promoteur :**

- La SCI LA COMBE D'OR Villa Athéna, 1, rue des Pins 05000 GAP
- RCS GAP 489048082-06D45
- Capital social : 3 000 Euros
- Expérience professionnelle :
  - La société RAYMOND CHELLE, gérante de la SCI LA COMBE D'OR a construit une grande partie des résidences de la station des ORRES, et ce depuis 1971. Elle a également construit une résidence de tourisme à St CHAFFREY.
  - La société CHRISTIAN FOURNY PARTICIPATION, associée, dont le gérant Christian Fourny a participé à la réalisation de 9 résidences de tourisme (La Norma, Les Ménuires, Flaine, Puy Saint Vincent, Saint Chaffrey, Molines en Queyras, Les Orres).
- Engagements vis à vis de l'exploitant :
  - Aucune société commune ou prise de participation directe ou indirecte avec le gestionnaire exploitant

**2- L'exploitant :**

- La société SARA RESIDENCES DE TOURISME (GROUPE VALMONT)
- SARL au capital de 112 000 Euros
- RCS Paris 381 021 617
- Siège social 36 rue Mauconseil 75001 PARIS
- Nombre de résidences gérées en 2010 : 21 (dont 13 à Risoul, 1 à Vars, 1 à Termignon la Vanoise, 2 à Puy Saint Vincent, 4 aux Orres).
- Engagements vis à vis de l'acquéreur : Selon bail commercial meublé joint

**3- Le projet de réalisation présenté :**

- Le projet est réalisé à la station été hiver des ORRES dans les Hautes Alpes, à 1800 mètres d'altitude, comprenant plus de 90 kilomètres de pistes de ski alpin, nombreux commerces, patinoire, centre de congrès, piscine publique. La proximité du lac de Serre Ponçon (15

kilomètres) et de la ville d'Embrun apporte les équipements complémentaires des loisirs aquatiques pendant la saison d'été.

-Normes de construction : Construction traditionnelle en béton banché répondant aux normes en vigueur, notamment anti sismique, phonique et thermique.

-Modalité de gestion de l'ensemble immobilier : gestionnaire unique faisant appel à sa propre clientèle et à celles des tours opérateurs français et étrangers.

-Contraintes liées à l'agencement et à l'équipement des parties privatives : Aucune.



# BAIL COMMERCIAL MEUBLE

## Résidence LA COMBE D'OR

LES ORRES (05220)

Réf Appartement(s)	Nbre de couchages :	Réf Parking(s)	N° Lots Copropriété

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur (et, ou) Madame : .....

Demeurant à : .....

Rue ou lieu dit : .....

.....

Tél domicile :

Bureau :

Portable :

Email :

Ci-après dénommé "**LE BAILLEUR**"

### ET

SARA RESIDENCES DE TOURISME, représentée par Bertrand BOILLON  
SARL au capital de 112 000 €,  
Dont le siège social est situé 36 rue Mauconseil - 75001 PARIS, immatriculée au  
registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 381 021 617.

Ci-après dénommée "**LE PRENEUR**"

Préalablement au BAIL COMMERCIAL faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit:

<b>E X P O S E</b>
--------------------

Suivant acte reçu ou à recevoir et ce, avant les présentes, par les Notaires de l'opération le BAILLEUR a acquis de la SCI LA COMBE D'OR, un (des) appartement(s) dans le programme dénommé :

<b>Résidence LA COMBE D'OR</b>
--------------------------------

Dans un ensemble à destination de Résidence de Tourisme Classée Quatre Etoiles et constituant

Un ou plusieurs lot (s) référencé (s) ci-dessous :

REFERENCES COMMERCIALES	
Réf Appart	Réf Parking

REFERENCES COPROPRIETE	
Réf Appart	Réf Parking

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite résidence en Résidence Tourisme Classée Quatre Etoiles.

A cet effet, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite résidence constitué d'un appartement avec un parking extérieur, soit d'un appartement avec un parking intérieur, plus le mobilier suffisant pour une exploitation locative après leur vente puis les sous-louer aux futurs résidents.

Le preneur verse ainsi un loyer au Bailleur quel que soit le taux d'occupation réel du local, et doit aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du bailleur, telles que les prestations para hôtelières.

Ceci EXPOSE, il est passé au BAIL COMMERCIAL, objet des présentes.

### **ARTICLE 1 - BAIL**

Le BAILLEUR donne à bail conformément aux dispositions aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au PRENEUR qui accepte les locaux meublés ci-dessus désignés, en ce compris tous ses droits dans les parties communes nécessaires à l'exploitation de la résidence conformément à sa destination.

**ARTICLE 2 - DUREE**

La date de prise d'effet du bail est fixée le lendemain du jour d'acquisition par le propriétaire. Le bail portera sur au minimum 9 années et se terminera le 15 avril 2020.

Par dérogation aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR déclare renoncer expressément à la faculté de résilier le bail à l'expiration de chacune des périodes triennales, ce qui est accepté par le BAILLEUR.

**ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX**

Le PRENEUR entend exercer à titre principal, dans les locaux objets du présent bail, une activité d'exploitant de Résidence de Tourisme Classée Quatre Etoiles, consistant en la sous-location meublée dudit local aux touristes, pour des périodes de temps déterminées.

Il est précisé que le preneur entend proposer de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence de Tourisme classée dans laquelle sont situés les locaux faisant l'objet du présent bail, des prestations comportant, en sus de l'hébergement des touristes, les services définis en annexe II § « service personnel » de l'arrêté du 14 février 1986 consistant en particulier en :

- réception de la clientèle en deux langues étrangère dont l'anglais ;
- stationnement des véhicules ;
- nettoyage quotidien de l'accueil et des salons ;
- nettoyage des unités d'habitation à la fin de chaque séjour et en option sur demande du client ;
- fourniture du linge de toilette et de maison en option sur demande du client ;
- affichage des activités d'animation de la résidence et de la station ;
- service de messagerie.
- Toutes activités annexes en relation avec l'amélioration du confort des séjours.

Cette activité d'exploitation de Résidence de Tourisme Classée est soumise à la TVA conformément à l'article 261 D 4° du Code Général des impôts.

Le preneur s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objets du présent bail.

**ARTICLE 4 - CESSION - SOUS-LOCATION**

Le PRENEUR pourra céder son bail librement, à tout moment, à charge cependant de rester garant et répondant, solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer et des charges correspondantes et d'une manière générale de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail. En cas de cession de bail hors du Groupe Valmont, Valmont deviendrait garant en place de SARA RT.

En outre, le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à sous-louer les locaux objets du présent bail dans le cadre de son activité de locations saisonnières meublées, ainsi qu'à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies ci-dessus à l'article 3.

Le BAILLEUR renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce et en conséquence, dispense le PRENEUR de l'appeler à concourir à tous actes de sous-location.

**ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS**

En outre, le présent bail est consenti et accepté à charge pour le PRENEUR :

- 5.1 De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du bail, après leur réception par le PRENEUR pour le compte du BAILLEUR et sous réserve que lesdits locaux soient conformes à leur destination.
- 5.2. De faire assurer et maintenir assuré les lieux loués, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie et le dégât des eaux ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins par une compagnie notoirement solvable, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du tout à première réquisition du BAILLEUR ; ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées, (relatives notamment à la perte d'exploitation) à charge pour lui de faire exécuter les travaux.
- 5.3. D'entretenir les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail.
- 5.4. De laisser à la fin de la location les lieux loués dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le PRENEUR aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au BAILLEUR.
- 5.5 Le preneur s'acquittera des charges de copropriété dites "récupérables" ou « usuelles » de la copropriété, définies en annexe au décret 87 713 du 26 août 87, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, généralement toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, nettoyage communs etc.). Il est toutefois précisé que toute dépense engagée, sans l'accord express du PRENEUR, restera à la charge exclusive du BAILLEUR.
- 5.5 Le BAILLEUR supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les dites "non récupérable" honoraires et frais de syndic, assurance murs de l'immeuble et celles définies à l'article 605 et 606 du Code Civil ainsi que les dépenses suivantes :
  - ✓ Ravalement et entretien façades boiseries extérieures
  - ✓ Remplacement des organes de productions d'eau chaude
  - ✓ Réfection de l'étanchéité des toitures
  - ✓ Réparations des installations et équipements collectifs VMC, ascenseurs
  - ✓ Les éventuelles mises aux normes de sécurité
  - ✓ Réparations charpente, couvertures et étanchéité
  - ✓ Intervention sur les structures en béton, porteurs, semelles, réfections des drains périphériques
  - ✓ Interventions généralisées sur les parties dormantes et huisseries extérieures et sur les doubles vitrages.

En outre le bailleur laissera gratuitement au preneur la jouissance des parties communes et des éléments d'équipements collectifs de la résidence.

## **ARTICLE 6 - ENGAGEMENT DU BAILLEUR**

Au cas où l'intervention personnelle du BAILLEUR s'avérerait nécessaire, de fait ou de droit, pour le bon exercice des droits attachés à sa qualité de propriétaire, notamment à l'occasion des assemblées générales de copropriétaires et dans l'hypothèse où le bailleur ne pourrait assister à cette assemblée, il s'engage à donner au PRENEUR toutes les autorisations, pouvoirs ou concours nécessaires, étant bien spécifié qu'en aucun cas, ces autorisations ou concours ne sauraient être pour lui générateurs de frais.

Dans cette hypothèse, il donnera lors de chaque convocation aux assemblées un pouvoir spécial au représentant que la société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR afin de conserver notamment à l'immeuble sa destination de Résidence de Tourisme Classée.

En outre, le BAILLEUR autorise le PRENEUR et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance "dommages - ouvrages". Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

## **ARTICLE 7 - IMPOTS ET TAXES**

Le BAILLEUR fera son affaire personnelle des taxes et impôts, mis par la loi, à la charge des propriétaires fonciers (taxes et impôts, foncier notamment).

Les biens objet du présent bail étant donnés en location, pour 9 ans minimum, à un gestionnaire unique qui exploite la résidence et lesdits biens conformément aux dispositions de l'article 261 D 4°-a et c - du Code Général des Impôts, la location est soumise de plein droit à la TVA en application desdites dispositions.

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail à la T.V.A. même dans l'hypothèse où le BAILLEUR pourrait bénéficier de la franchise prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

En conséquence, le BAILLEUR, avec l'accord du PRENEUR, s'oblige expressément à opter, conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts, pour l'assujettissement à la T.V.A. et renonce à la franchise de base.

En outre, il s'interdit pendant toute la durée du bail, de remettre en cause cette option et de revendiquer le bénéfice de la franchise de base.

## **ARTICLE 8 - LOYER**

### **8.1. MONTANT DU LOYER**

8.12. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer assujetti à la TVA au taux en vigueur lors de son paiement (actuellement 5,5 %)

Loyer en numéraire TOTAL.....	<b>Euros HT</b>
S'appliquant de la façon suivante :	
- au logement meublé loué à concurrence de la somme de :.....	Euros HT majorée de la tva au taux actuellement en vigueur de 5.5 %
- au parking loué à concurrence de la somme de :.....	Euros HT majorée de la tva au taux actuellement en vigueur de 19.6%.
Crédit Vacances.....	Euros HT
Loyer annuel TOTAL (numéraire + budget vacances).....	Euros HT
Soit LOYER TOTAL.....	<b>Euros TTC</b> (en chiffres)
.....	Euros TTC (en lettres)

8.13. Révision du loyer : Le loyer en numéraire sera révisé chaque année et pour la première fois le premier mars suivant la première année d'exploitation.

L'indice de référence sera celui du 3ème trimestre de l'année précédent celle du paiement du loyer révisé. La révision sera limitée aux deux tiers de la variation constatée de l'indice sans pouvoir être supérieure à 2 % par an.

#### 8.14.

Crédit Vacances : le bailleur, s'il choisi le loyer mixte, bénéficie d'un crédit de vacances annuel qui court sur l'exercice comptable du Preneur : du 1<sup>er</sup> juillet au 31 juin.

Pour les ventes signées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 31 décembre 2010 le crédit vacances sera calculé prorata temporis.

Ce Crédit Vacances constitue un avantage en nature. Il ne peut être ni reporté, ni cumulable.

Cet avantage correspond à un droit d'utilisation qui peut être utilisé pour tout type de logement géré par le gestionnaire à due concurrence du montant défini ci-dessus et dans les conditions des tarifs du catalogue en vigueur.

Le bailleur pourra effectuer avec ce crédit Vacances également des mini séjours ou week-end hors vacances scolaires selon les disponibilités, ainsi qu'en dehors des saisons.

#### 8.15. Réservations : Pour la réservation de ses droits à séjour, liée au crédit vacances, le réservataire devra chaque année avertir l'exploitant :

-le 31 Août pour la saison d'hiver.

-le 31 Mars pour la saison d'été.

Passées ces dates, les demandes de séjour seront acceptées par l'exploitant dans la limite des disponibilités au jour de la réception de la réservation.

## 8.2. REGLEMENT DES OCCUPATIONS DES CREDITS VACANCES

#### 8.21. Confirmation de séjours des crédits vacances

Le PRENEUR fera parvenir au BAILLEUR le bon de confirmation des séjours en lui confirmant les différentes dates de ses séjours.

Des frais forfaitaires de dossiers de 50€ TTC par année civile, seront déduits des loyers du troisième trimestre.

#### 8.22 Modalités d'occupation des crédits vacances

Pendant la période d'ouverture fixée chaque année par le PRENEUR, le BAILLEUR bénéficiera, comme les locataires du PRENEUR, des prestations fournies à la clientèle du PRENEUR.

Il pourra également bénéficier selon les tarifs en vigueur des services offerts par le PRENEUR à ses locataires.

L'ensemble de ces prestations seront précisément définies chaque année et portées à la connaissance du BAILLEUR, étant entendu que la nature et le choix de ces prestations pourront être modifiés en fonction des besoins ou de l'utilité du PRENEUR.

Pendant la période d'occupation, le BAILLEUR sera soumis aux mêmes obligations que tout autre locataire de la Résidence notamment en ce qui concerne le règlement intérieur et les dommages qui pourraient être causés aux installations et au matériel mis à sa disposition.

Le BAILLEUR s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le PRENEUR dans le cadre des services annexes, éventuellement utilisés par le BAILLEUR pendant son séjour (linge, téléphone, ainsi que les frais de nettoyage ou de remise en état dus par lui du fait de son occupation et constatés par l'état des lieux prévu par le fonctionnement de la Résidence).

### **8.3. PAIEMENT DU LOYER**

Le loyer en numéraire ci-dessus stipulé sera exigible à terme échu, en quatre échéances égales à chaque fin de trimestre civil.

Il sera payable par le PRENEUR pour un montant TTC entre les mains du propriétaire dans le mois qui suit.

En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seront modifiés en conséquence.

## **ARTICLE 9 - FACTURATION**

Les chèques Vacances du BAILLEUR sont donnés une fois par an. Pour la première année fin novembre pour couvrir jusqu'à fin juin.

Pour les années suivantes l'exercice se fait de juillet à juin de l'année suivante. Dans le cas où la valeur totale des occupations serait supérieure au montant du Crédit Vacances, la différence sera à régler par le Bailleur au moment de la réservation.

Le BAILLEUR s'engage à quitter les factures trimestrielles de loyer net de charges qui seront établies pour son compte par le PRENEUR, et à accepter les factures afférentes à ses séjours personnels. Ces factures seront majorées de la TVA au taux en vigueur.

## **ARTICLE 10 - EXPIRATION DU BAIL**

Chaque partie devra notifier à l'autre un an au moins avant l'expiration du présent bail, son intention de ne pas demander le renouvellement de celui-ci. A défaut de congé notifié par le BAILLEUR, le PRENEUR transmettra un nouveau bail à celui-ci.

## **ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance, d'un seul terme de loyer ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un seul commandement de payer ou mise en demeure, adressé par acte extra judiciaire, resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE (ou de tous occupants de son chef) pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres réelles passées le délai sus indiqué.

En cas de non-respect des conditions d'exploitation des biens objet des présentes par le PRENEUR et plus particulièrement la non-exécution des obligations résultant de l'article 261 D 4° - a - du code général des impôts, de l'instruction du 11 avril 1991 et de tous textes subséquents, empêchant le remboursement de la TVA ou entraînant la remise en cause de la récupération de celle-ci par le BAILLEUR, le bail pourra être résilié par ce dernier dans les conditions sus indiquées, nonobstant la faculté pour le BAILLEUR de demander au PRENEUR, tous dommages et intérêts, et le remboursement de l'incidence fiscale subie par le BAILLEUR pour non respect des obligations du PRENEUR, ce qui est accepté par ce dernier.

## **ARTICLE 12 – CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente convention de location produira pleinement ses effets si les conditions suspensives suivantes se réalisent :

- signature par le bailleur de l'acte notarié de vente portant sur le lot donné à bail
- achèvement de la construction promise à bail pour la date de prise d'effet à bail.

A défaut, les présentes seront nulles et non avenues, les parties s'obligeant toutefois à négocier une nouvelle convention reprenant l'ensemble des conditions figurant aux présentes à l'exception des éléments financiers, pour le cas où seule la deuxième condition ne serait pas réalisée à la date convenue (cas de retard dans la livraison de la construction).

L'achèvement sera constaté au moyen de la réception contradictoire du lot donné à bail, mettant en présence le maître d'ouvrage ou son représentant et le preneur ou ses représentants.

## **ARTICLE 13 – INFORMATIONS DES BAILLEURS**

Pour la pleine information de l'acquéreur, il est rappelé les dispositions suivantes :

### **Dispositions de l'article L 321 -3 de la loi 2009 -888 du 22.07.2009 du code du Tourisme.**

« 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 prévue 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 ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En conséquence, le Bailleur reconnaît être avisé que, dans le cas où il refuserait le

renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul, qui résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, sera laissé à l'appréciation souveraine des juges compétents.

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

#### **Article 14- ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le BAILLEUR fait élection de domicile à son adresse personnelle mentionnée à la première page du présent bail et le PRENEUR à son siège social.

#### **ARTICLE 15 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour tous litiges pouvant naître de l'interprétation de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu du siège social du preneur.

Fait à \_\_\_\_\_ le,

En deux exemplaires

**LE PRENEUR**  
(Signature)

**LE PROPRIETAIRE BAILLEUR**  
(Signature)

## **DESCRIPTIF TECHNIQUE SOMMAIRE**

### **FONDACTIONS**

Terrassement en pleine masse.

Fouilles en tranchée pour fondations.

Fondations par semelles filantes ou isolées en béton armé (selon étude géologique et de l'ingénieur béton).

### **GROS ŒUVRE**

Planchers constitués de dalles pleines de béton armé.

Murs de façades et pignons en béton banché ou agglomérés de ciment.

Murs de refends, idem ci-dessus.

Béton armé pour poutres, chaînages, consoles, linteaux en infrastructure et superstructure.

Revêtements extérieurs en bardage mélèze, enduit ou pierre suivant plans des façades architecte et des recommandations de l'arrêté du permis de construire.

Drainage des murs périphériques enterrés du bâtiment.

Escaliers : paillasse et paliers en béton armé, en bois pour les petits collectifs.

### **ISOLATION**

Isolation de toutes les unités d'hébergement.

Isolation en vide sanitaire des dalles sur parties habitables.

Isolation en combles ou sous toitures selon plans.

### **CLOISONS**

Type cloisons sèches montées sur semelles.

Cloisons de doublage avec isolant incorporé.

Encoffrement des gaines techniques verticales.

### **CHARPENTE -COUVERTURE**

Couverture en bardeau de mélèzes de l'ensemble des bâtiments selon plans. Système de toiture à deux versants étanchée et isolée, avec arrêts de neige.

Principe de toiture adapté à la montagne comprenant : pare vapeur, isolant, étanchéité, ventilation..

Gardes corps et séparation de balcons bois suivant plans architecte.

### **MENUISERIES EXTERIEURES**

En bois traité teinté.

Menuiserie étanche, selon classement A3, V2, E3.

Porte d'entrée des chalets isolée phonique, étanchéité à l'air par joint périphérique, serrure de sécurité par carte du type Cisa.

### **MENUISERIES INTERIEURES**

- escalier intérieur bois pour les chalets.
- porte palière isolée phonique, serrure de sécurité par carte du type Cisa.
- bloc porte de distribution avec huisserie bois et porte à panneaux bois.
- poignées de porte.
- arrêts de porte caoutchouc.
- porte de placard : coulissante ou pivotante suivant plans.
- placards aménagés en penderie et étagères.
- cantonnière au dessus des fenêtres.
- rideau occultant pour fenêtres de toit.

### **REVETEMENT DE SOLS, FAIENCES, BARDAGE INTERIEUR**

Revêtement sol thermoplastique dans toutes les pièces et circulations autres que les chambres.  
Moquette dans les chambres non ouvertes par cloisons coulissantes sur séjour.  
Plinthes bois.  
Faïences posées à la colle dans salle de bains et salle d'eau sur toutes les cloisons et toute hauteur avec un liseré.  
Faïence sur cloison de la cuisine entre plan de travail et meubles de rangement haut.  
Bardage bois autour des portes fenêtres sur toute la largeur de la pièce et autour du coin repas des logements du grand collectif.

### **PLOMBERIE SANITAIRE**

Distribution d'eau froide avec vannes d'isolement et robinet d'arrêt par appartement.  
Production d'eau chaude par ballon électrique collectif et individuel pour les chalets.  
Distribution intérieure en tubes cuivre.  
Baignoires de 160 cm avec douchette et pare douche.  
Bacs à douche avec siphon de sol selon plans.  
Lavabo du type vasque posée non intégrée.  
Tablier de baignoire en faïence  
Meuble de rangement avec miroir entouré de deux bandeaux lumineux verticaux.  
Ensemble WC réservoir silencieux à deux vitesses dans gaine technique, cuvette suspendue.  
Robinetterie avec mitigeur.

### **VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE**

L'extraction mécanique de l'air vicié sera réalisée à partir de bouches d'extraction dans les pièces humides.  
Grille d'arrivée d'air frais dans les menuiseries.

### **ELECTRICITE**

La puissance sera déterminée en fonction des équipement : éclairage, force de chauffage, équipement électroménager.  
Circuit encastré, tableau individuel dans chaque appartement, avec disjoncteur.  
Appareillage type ARNOULD, ou similaire.  
Appareillage classe II dans les salles de bains.  
Eclairage des parties communes par détecteur de présence.

### **CHAUFFAGE VENTILLATION**

Chauffage de base assuré par des résistances incorporées dans les dalles.  
Chauffage d'appoint par convecteurs électriques avec thermostats.  
Porte serviette radiateur avec minuterie dans la salle de bains.

### **PEINTURE**

Menuiserie bois : deux couches de lasure teintée.  
Plafonds projection d'enduit hydraulique finition gouttelette.  
Murs projection d'enduit hydraulique finition écrasée.

### **CUISINE**

Plan de travail avec cuve inox encastrée. Réglette lumineuse.  
Placards de rangement haut.  
Appareillage : plaque vitro céramique quatre feux.  
Réfrigérateur top pour quatre couchage, avec congélateur au-delà de quatre couchages.  
Lave vaisselle douze personnes.  
Micro onde gril.

### **TELEPHONE TELEVISION**

Réception par satellite.  
Arrivée prises téléphone et télévision dans séjour et chambre.

### **CASIERS A SKIS**

Placards à skis pour chaque logement du grand collectif dans le local chauffé.

### **PARTIES COMMUNES**

Accueil : Selon plan du permis de construire, équipé d'une cheminée, banque d'accueil fermée avec plan de travail, bagagerie, bureau.

Piscine extérieure chauffée de 1,60 m de profondeur, avec accès couvert en hiver.

Hamman, sauna et douches.

Lingerie à chaque étage du grand collectif.

Locaux techniques conformes aux normes et règlements en vigueur selon plans. Local ballons de production d'eau chaude, laverie buanderie.

Ascenseur de 630 kg, normes pour handicapés.

### **ABORDS**

Engazonnement et plantations d'essences locales.  
Parkings et circulation intérieure en revêtement bi couches.

## **LA COMBE D'OR**

### **CHALETs 10 COUCHAGES**

#### **DESCRIPTIF TECHNIQUE SOMMAIRE**

##### **FONDATIONS**

Terrassement en pleine masse.  
Fouilles en tranchée pour fondations.  
Fondations par semelles filantes ou isolées en béton armé (selon étude géologique et de l'ingénieur béton).

##### **GROS ŒUVRE**

Planchers constitués de dalles pleines de béton armé.  
Murs de façades et pignons en béton banché ou agglomérés de ciment.  
Murs de refends, idem ci-dessus.  
Béton armé pour poutres, chaînages, consoles, linteaux en infrastructure et superstructure.  
Revêtements extérieurs en bardage mélèze, enduit ou pierre suivant plans des façades architecte et des recommandations de l'arrêté du permis de construire.  
Drainage des murs périphériques enterrés du bâtiment.

##### **ISOLATION**

Isolation de toutes les unités d'hébergement.  
Isolation en vide sanitaire des dalles sur parties habitables.  
Isolation en combles ou sous toitures selon plans.

##### **CLOISONS**

Type cloisons sèches montées sur semelles.  
Cloisons de doublage avec isolant incorporé.  
Encoffrement des gaines techniques verticales.

##### **CHARPENTE -COUVERTURE**

Couverture en bardeau de mélèzes. Système de toiture à deux versants étanchée et isolée, avec arrêts de neige.  
Principe de toiture adapté à la montagne comprenant : pare vapeur, isolant, étanchéité, ventilation..  
Gardes corps et séparation de balcons bois suivant plans architecte.

##### **MENUISERIES EXTERIEURES**

En bois traité teinté.  
Menuiserie étanche, selon classement A3, V2, E3.  
Porte d'entrée des chalets isolée phonique, étanchéité à l'air par joint périphérique, serrure de sécurité par carte magnétique.

### **MENUISERIES INTERIEURES**

- escalier intérieur bois.
- bloc porte de distribution avec huisserie bois et porte à panneaux bois.
- poignées de porte.
- arrêts de porte caoutchouc.
- porte de placard : coulissante ou pivotante suivant plans.
- placards aménagés en penderie et étagères.
- cantonnière au dessus des fenêtres.
- rideau occultant pour fenêtres de toit.

### **REVETEMENT DE SOLS, FAIENCES, BARDAGE INTERIEUR**

Carrelages 30X30 au rez-de-chaussée.

Moquette dans les chambres.

Plinthes bois.

Faïences posées à la colle dans salle de bains et salle d'eau sur toutes les cloisons et toute hauteur avec un liseré.

Faïence sur cloison de la cuisine entre plan de travail et meubles de rangement haut.

Bardage bois autour des portes fenêtres sur toute la largeur de la pièce

### **PLOMBERIE SANITAIRE**

Distribution d'eau froide avec vannes d'isolement et robinet d'arrêt par appartement.

Production d'eau chaude par ballon électrique individuel.

Distribution intérieure en tubes cuivre.

Baignoires de 160 cm avec douchette et pare douche.

Bacs à douche avec siphon de sol selon plans.

Lavabo du type vasque posée non intégrée.

Tablier de baignoire en faïence

Meuble de rangement avec miroir et applique lumineuse.

Ensemble WC réservoir silencieux à deux vitesses dans gaine technique, cuvette suspendue.

Robinetterie avec mitigeur.

Lave linge dans local de l'entrée.

### **VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE**

L'extraction mécanique de l'air vicié sera réalisée à partir de bouches d'extraction dans les pièces humides.

Grille d'arrivée d'air frais dans les menuiseries.

### **ELECTRICITE**

La puissance sera déterminée en fonction des équipements : éclairage, force de chauffage, équipement électroménager.

Circuit encastré, tableau individuel, avec disjoncteur.

Appareillage type ARNOULD, ou similaire.

Appareillage classe II dans les salles de bains.

### **CHAUFFAGE VENTILLATION**

Chauffage de base assuré par des résistances incorporées dans les dalles.

Chauffage d'appoint par convecteurs électriques avec thermostats.  
Porte serviette radiateur avec minuterie dans la salle de bains.  
Cheminée dans le séjour.

### **PEINTURE**

Menuiserie bois : deux couches de lasure teintée.  
Plafonds projection d'enduit hydraulique finition gouttelette.  
Murs projection d'enduit hydraulique finition écrasée.

### **CUISINE**

Plan de travail avec cuve inox encastrée. Réglette lumineuse.  
Placards de rangement haut.  
Appareillage : plaque vitro céramique quatre feux.  
Réfrigérateur congélateur.  
Lave vaisselle douze personnes.  
Four.  
Hotte aspirante.

### **TELEPHONE TELEVISION**

Réception par satellite.  
Arrivée prises téléphone et télévision dans séjour et grandes chambres.

### **CASIERS A SKIS**

Local à ski, chaussures et vêtements de ski à l'entrée..

### **PARTIES COMMUNES DE L'ENSEMBLE COLLECTIF ET CHALETS**

Accueil : équipé d'une cheminée, banque d'accueil fermée avec plan de travail, bagagerie, bureau.

Piscine extérieure chauffée de 1,60 m de profondeur, avec accès couvert en hiver.

Hammam, sauna et douches.

Lingerie à chaque étage du grand collectif.

Locaux techniques conformes aux normes et règlements en vigueur selon plans. Local ballons de production d'eau chaude, laverie buanderie.

Ascenseur de 630 kg, normes pour handicapés.

### **ABORDS**

Engazonnement et plantations d'essences locales.  
Parkings et circulation intérieure en revêtement bi couches.



# Cabinet Pierre MAGNIN

GROUPE MAGNIN-GE Cors

[www.magningecors.fr](http://www.magningecors.fr)

Société  
d'Expertise  
Comptable  
inscrite au  
Tableau de  
l'Ordre  
de la Région  
Rhône-Alpes



**NOM :**

**PRENOM :**

**« RESIDENCE LA COMBE D'OR »**

## Département Locations Meublées

100, rue Louis Pasteur - Carrefour de la Trousse - 73490 LA RAVOIRE - Tél. +33 (0)4 79 33 81 85 - Fax +33 (0)4 79 71 34 18 - particuliers@magningecors.fr



Sas au capital de 300 000 € - 302 535 265 RCS Chambéry - N° SIRET 302 535 265 00029 - NAF 6920Z - N° Identification T.V.A. FR 87 302 535 265

A member of HLB International. A worldwide organization of accounting firms and business advisers.





Société  
d'Expertise  
Comptable  
inscrite au  
Tableau de  
l'Ordre  
de la Région  
Rhône-Alpes



## DOSSIER FISCAL

« **LOCATION MEUBLEE NON PROFESSIONNELLE** »

### SOMMAIRE

- ➔ Lettre de mission
- ➔ Option pour l'assujettissement à la TVA  
et pour le régime du réel simplifié
- ➔ Mandat TVA et ordre de virement bancaire  
de la TVA sur le compte du notaire
- ➔ Fiche d'information

#### Département Locations Meublées

100, rue Louis Pasteur - Carrefour de la Trousse - 73490 LA RAVOIRE - Tél. +33 (0)4 79 33 81 85 - Fax +33 (0)4 79 71 34 18 - particuliers@magningecors.fr

Sas au capital de 300 000 € - 302 535 265 RCS Chambéry - N° SIRET 302 535 265 00029 - NAF 6920Z - N° Identification T.V.A. FR 87 302 535 265

A member of HLB International. A worldwide organization of accounting firms and business advisers.





## **LETTRE DE MISSION** **(pour Résident en France)**

Monsieur, Madame, Mademoiselle, Monsieur & Madame (1) : .....

Demeurant .....

.....

Tél. : ..... Fax : ..... E-mail : .....

Confie à la **SAS CABINET PIERRE MAGNIN** l'établissement des déclarations fiscales énumérées ci-après concernant notre appartement n° ..... de la résidence La Combe d'Or aux Orres.

### **A – Mission ponctuelle liée à l'acquisition :**

- Formalités d'immatriculation obligatoires
- Option à la TVA au régime réel simplifié
- Etablissement d'une demande de crédit de TVA

**Coût TTC : 113.62 euros**

### **B – Mission annuelle :**

- Etablissement de la déclaration CA.12 (déclaration annuelle de la TVA)
- Prévision des échéances en matière de TVA trimestrielle de l'année suivante (auprès de l'administration)
- Etablissement de la déclaration fiscale n° 2031 et annexes
- Elaboration de la comptabilité de location meublée :
  - saisie des écritures comptables
  - établissement du grand-livre
  - établissement des états financiers

**Coût TTC : 263.12 euros (honoraires révisables à chaque exercice)**

**Soit pour la 1ère ANNEE, TOTAL TTC de 376.74 euros**

**Soit pour la 2<sup>ème</sup> ANNEE, TOTAL TTC de 263.12 euros**

Fait à : ....., le .....

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

---

(1) *Rayer les mentions inutiles.*



**Entre :**

**La Société CABINET PIERRE MAGNIN**, SAS au capital de 300 000 euros, dont le siège social est à 73490 LA RAVOIRE (Savoie), 100 rue Louis Pasteur, Carrefour de la Trousse, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY, sous le numéro 302 535 265, représentée par son Président en exercice,

**D'une part,**

**Et :**

Monsieur, Madame, Mademoiselle, Monsieur & Madame.....

**D'autre part,**

**Il est préalablement exposé ce qui suit :**

Monsieur, Madame, Mademoiselle, Monsieur & Madame..... a (ont) souhaité confier à **la société CABINET PIERRE MAGNIN**, Société d'expertise comptable, une mission de suivi annuel de sa (leur) comptabilité pour leur activité de loueur en meublés (professionnel ou non professionnel).

**La Société CABINET PIERRE MAGNIN** rappelle que, préalablement, à la détermination des modalités et conditions de la contractualisation de sa mission, elle reçoit, après accord du client, de la part du notaire rédacteur de l'acte d'acquisition du (des) bien(s) immobilier (s) concerné(s) un dossier comprenant : un extrait de l'acte notarié, une copie du bail commercial, et le cas échéant une copie des statuts de la structure juridique qui a acquis le(s) bien(s) et l'extrait K BIS .

**La Société CABINET PIERRE MAGNIN** rappelle également qu'avant la réception des documents précités, elle n'a eu aucune connaissance ni information préalable de quelle que nature que ce soit de l'opération d'achat déjà réalisée ni de la situation personnelle ou financière des ou de l'acquéreur du bien immobilier et qu'elle n'a procédé de ce fait à aucune étude préalable de l'opération en question.

La mission de **la Société CABINET PIERRE MAGNIN** se limite à la tenue de la comptabilité et le cas échéant à l'établissement des déclarations fiscales, telle qu'elle est définie ci-après.

Dans ces conditions, elle ne peut aucunement être tenue pour responsable de toutes les opérations juridiques et financières qui ont pu être réalisées en dehors de toute intervention de sa part avant la signature de la lettre de mission.

Le client (la cliente) reconnaît expressément que **la Société CABINET PIERRE MAGNIN** n'est jamais intervenue, à quelque stade que ce soit, lors de la préparation de l'acquisition de (des) l'immeuble(s) concernés, ni même de sa (leur) réalisation.

Cette déclaration préalable est une condition déterminante de la présente convention sans laquelle **la Société CABINET PIERRE MAGNIN** n'aurait pas accepté la mission qui lui est confiée.

Fait à : ..... , le .....

**La SAS CABINET PIERRE MAGNIN**

**Le CLIENT**



**Nom** (de chaque acquéreur ou indivisaire) .....

**Prénom** (de chaque acquéreur ou indivisaire) .....

**Adresse** (de chaque acquéreur ou indivisaire) .....

.....

.....

**Programme : La Combe d'Or aux Orres**

Appartement (s) Lot (s) n° .....

Parking (s) Lot (s) n° .....

**CENTRE DES IMPOTS DE**

.....

**OPTION POUR L'ASSUJETTISSEMENT A LA TVA  
ET POUR LE REGIME DU REEL SIMPLIFIE**

(Location meublée soumise à la TVA Régime BIC)  
(Résidence de tourisme classée)  
**Article 261 D – 4° du CGI**

Monsieur le Chef de Centre,

Je (nous) viens (venons) d'acquérir les locaux ci-dessus donnés en location par bail commercial à la **SOCIÉTÉ**  
.....

Les loyers afférents à cette location meublée étant assujettis à la TVA, **en vertu des dispositions de l'article 261 D 4° du C.G.I.**, j'ai (nous avons) l'honneur de vous confirmer par la présente :

- **Opter pour le paiement de la TVA, (régime du réel simplifié) et donc renoncer au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 bis du C.G.I.**

Veuillez croire, Monsieur le Chef de Centre, à l'assurance de mes (nos) sentiments distingués.

A \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

*Signature (s)*

*(de chaque acquéreur ou indivisaire)*



Programme : La Combe d'Or

Appartement n° : .....

**MANDAT TVA ET ORDRE DE VIREMENT BANCAIRE  
DE LA TVA SUR LE COMPTE DU CLIENT**

(Location meublée soumise à la TVA Régime BIC)

Je (nous) soussigné (s) : .....

Propriétaire (s) du (des) bien (s) mentionné (s) en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial avec la **société d'exploitation**

**Donne (ons) mandat à la : SAS CABINET PIERRE MAGNIN**

100 Rue Louis Pasteur  
73490 LA RAVOIRE

**Tél. : 04 79 33 81 85**

**Fax : 04 79 71 34 18**

- ⇒ Pour faire en mon (notre) nom auprès de la RECETTE DES IMPOTS dont je (nous) dépends (ons), dès la régularisation de l'acte d'acquisition et selon la procédure prévue, une **demande de remboursement de crédit de TVA** au terme d'un trimestre civil, les déclarations trimestrielles de chiffre d'affaires et toutes formalités d'immatriculation et d'option à la TVA (notamment celles nécessaires au remboursement de cette taxe).
- ⇒ Pour recevoir les demandes de renseignements de l'Administration au sujet de cette acquisition et y répondre.

Le montant du remboursement de TVA sollicité devra être versé au compte du client (RIB ci-joint) :

A \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_

**Le mandataire**

Acceptation du mandat

**SAS CABINET PIERRE MAGNIN**

**Le mandant**

(signature de chaque acquéreur  
ou indivisaire précédée de  
« Bon pour mandat »)



## FICHE D'INFORMATION

(Une fiche par acquéreur)

**Nom Patronymique** : M., Mme., Melle. (1) \_\_\_\_\_

**Prénoms** : \_\_\_\_\_

**Téléphone** : Fixe \_\_\_\_\_ Portable \_\_\_\_\_

**Fax** : \_\_\_\_\_

**Adresse e-mail** : \_\_\_\_\_

**Adresse** : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Né (e)** : le \_\_\_\_\_ à dépt. : \_\_\_\_\_ Commune ou Pays \_\_\_\_\_

**Nationalité** : \_\_\_\_\_

**Situation matrimoniale** : Célibataire  Veuf(ve)  Divorcé(e)  Marié(e)  le : \_\_\_\_\_ à Dépt. : \_\_\_\_\_  
Pacsé(e)  le : \_\_\_\_\_

Commune et Pays \_\_\_\_\_

**Nom du conjoint** : \_\_\_\_\_

**Régime matrimonial**: \_\_\_\_\_

⇒ Avez-vous déjà exercé une activité non salariée  oui  non  
ou exercez-vous encore une activité non salariée  
Si oui, rappelez votre n° unique d'identification (9 chiffres) \_\_\_\_\_

⇒ Possédez-vous d'autres locations soumises à TVA : \_\_\_\_\_

⇒ Si oui sous quel n° SIRET : \_\_\_\_\_

⇒ De quel CENTRE DES IMPOTS dépendez-vous \_\_\_\_\_

(Préciser l'adresse) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(2) Rayer les mentions inutiles.

## Appartement 4 couchages

### SCI LA COMBE D'OR

Siège social :

1 rue des Pins

05000 GAP

RCS de GAP n° 489 048 082

### LA COMBE D'OR

<b>meubler</b>	<b>nombre</b>
canapé lit	1
Lit 80	2
Matelas 80	2
table chevet	2
table basse	1
table repas	1
confiturier	1
chaises	4
lampes de chevet	2
plafonniers	2
suspensions	2
appliques	2
barre double porte-serviette	1
etagère salle de bain	2
tringle rideaux	-
chemin lit 80	2
couette lit 80	2
couette canapé lit	1
housse canapé	1
oreiller	4
rideaux	-
<b>MONTANT HT</b>	<b>2 634 €</b>
<b>TVA 19,6%</b>	<b>516 €</b>
<b>MONTANT TTC par appartement 4 couchages</b>	<b>3 150 €</b>
<b>CONDITION DE REGLEMENT</b>	
<b>100% A L'ACTE AUTHENTIQUE</b>	

FAIT A : \_\_\_\_\_

LE : \_\_\_\_\_

EN TROIS EXEMPLAIRE ORIGINAUX

LE RESERVATAIRE \*

MADAME

LE RESERVANT

MONSIEUR

\* Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

## Fiche D'Etat Civil - Selectys

	Acquéreur 1	Acquéreur 2
Titre (Mr, Mme, Mlle...)		
Nom		
Prénoms (Soulignez le prénom usuel)		
Adresse :		
Nationalité <sup>(1)</sup>		
Date de Naissance		
Lieu de Naissance		
Nom usuel du père		
Nom de jeune fille de la mère		
Profession		
Tel Domicile		
Tel Bureau		
Tel Portable		
Email		
Situation de Famille	Célibataire Marié(e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le <sup>(2)</sup> : Pacs depuis le :	Célibataire Marié (e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le <sup>(2)</sup> : Pacs depuis le :

### **Mariage et régime Matrimonial :**

Date et lieu de mariage : .....  
 Date de votre contrat de mariage <sup>(2)</sup> : ..... Ville.....  
 Nom du notaire rédacteur : .....  
 Régime adopté : .....

### **Modification du régime Matrimonial :**

Date de l'acte : .....  
 Nom du notaire rédacteur : ..... Ville.....  
 Nouveau régime adopté : .....  
 Homologation <sup>(2)</sup> par le tribunal de: .....

### **Acquéreur(s)**

En cas d'achat en société :  
     Nom de la Société : ..... Forme : .....  
     Existence : Statuts faits <sup>(2)</sup> - A faire

### **Réalisation de la vente :**

Déplacement chez le notaire du programme : OUI / NON -  
 Procuration : OUI / NON -

*(1) Pour les nationalités étrangères, merci de fournir une copie de la carte de séjour ou de résident*

*(2) Merci de fournir une copie du (des) documents*

*Pour les successions ou donations, merci de préciser au verso les noms, les prénoms, les dates et lieu de naissance de vos enfants (adresse éventuellement)*

