

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 :

I – SUR LE CLASSEMENT DE LA RESIDENCE (L 321-1)

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que la destination finale de la résidence «**LE HAMEAU DE L'AOUCHET**» est l'exploitation d'une Résidence de Tourisme, qui a fait l'objet d'une décision de classement définitive conformément aux dispositions de l'arrêté du 4 juin 2010 du Ministère de l'économie de l'industrie et de l'emploi par arrêté du Préfet des Landes en date du 1^{er} février 2011.

II – SUR LES OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT (L 321-2)

Conformément aux dispositions de l'article L 321-2 du code du tourisme, l'exploitant devra reprendre l'ensemble des obligations d'information prévues aux textes susvisés.

III – SUR L'INDEMNITE D'EVICION (L 321-3)

Il est ici littéralement rappelé l'article L 145-14 du code du 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. »

Dans l'hypothèse où de nombreux copropriétaires ne renouvelleraient pas le bail à son terme et qu'ils représentent plus de 30 % des lots de la copropriété, la résidence de tourisme pourrait être déclassée par l'administration et l'exploitant amené à cesser son exploitation pour des raisons économiques.

Il est en outre précisé que dans le cas où un trop grand nombre de copropriétaires ne renouvellerait pas leur bail, l'exploitant pourra être amené à cesser son exploitation pour des raisons économiques et les conséquences indemnitaires devront alors être réparties entre tous les copropriétaires concernés.

IV – SUR LES DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION (L 321-4 et arrêté du 23 décembre 2009 publié au Journal Officiel le 27 décembre 2009)

a) Concernant le promoteur

- Dénomination : SA PROMOTION FINANCIERE IMMOBILIERE, PROFIMOB, société créée en 1984,
- Siège social : 23 rue de l'Arcade 75008 PARIS
- Capital : 1.840.000 €
- Numéro d'immatriculation : RCS PARIS 331 129 171

- Expérience professionnelle : la société a réalisé de nombreux programmes de logements, bâtiments d'activités et/ou de bureaux et des résidences meublées avec services à savoir une résidence hôtelière à ANDILLY (95) en 2007, une résidence de tourisme à BORDEAUX (33) en 2008 et une résidence de tourisme à ENNERY (95) en 2010.
- Engagements vis-à-vis de l'exploitant : le promoteur est l'associé unique de l'exploitant auquel il a apporté un capital 200.000 euros.

b) Concernant l'exploitant

- Dénomination : SARL IMMO GESTION RESIDENCES
- Siège social : 23 rue de l'Arcade 75008 PARIS
- Capital : 200.000 euros
- Numéro d'immatriculation : RCS PARIS 520 836 362
- Nombre de résidences gérées : Le Hameau de l'Aouchet à PARENTIS EN BORN
- Conclusion d'un mandat de gestion avec la SARL NEMEA IMMO, filiale du groupe NEMEA spécialisée dans la gestion de résidences de tourisme depuis 1994 et assurant, à ce jour, l'exploitation de 40 résidences de tourisme partout en France.
- Engagements vis-à-vis de l'acquéreur : prise à bail pour une durée ferme et définitive de 9 années et 4 mois entiers et consécutifs sans faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du .Code de Commerce. Règlement des loyers payables à terme trimestriellement.

c) Concernant les avantages fiscaux

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 tout 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

L'acquéreur est informé que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales, conformément à la loi n°2010-737 du 1^{er} juillet 2010

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

* 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 à compter du 1^{er} janvier 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.
- Etre 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 (Loi Demessine, dispositif Censi-Bouvard) ne peuvent s'obtenir qu'à la condition expresse du classement de la résidence de tourisme.

d) Concernant le statut de l'acquéreur-investisseur

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

Observation étant ici faite que conformément à la Loi n° 2010-737 du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation publiée au journal officiel du 2 juillet 2010, en son article 28 relatifs aux documents publicitaires relatifs aux investissements éligibles notamment aux dispositifs dits "SCCELLIER" et "BOUVARD" (articles 199 septvicies et 199 sexvicies du code général des impôts), l'ACQUEREUR est informé que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

e) Concernant le projet de réalisation de la résidence

Résidence Le Hameau de l'Aouchet à PARENTIS EN BORN (40160)

- Construction conforme à la Réglementation thermique 2005,
- Copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965.
- Plan de situation et accès ci-après :

Par la ROUTE

Depuis BORDEAUX :

Prendre l'autoroute A 63
suivre la direction Arcachon-Bayonne
Sortie 17 Parentis-Liposthey
Continuer sur la D43 jusqu'à PARENTIS

Depuis BAYONNE

Prendre l'autoroute A63 direction BORDEAUX
Sortie 17 Parentis-Liposthey
Continuer sur la D43 jusqu'à PARENTIS

Par AVION

Aéroport international BORDEAUX
Aéroport international PAU PYRENEES

Par TRAIN

Gare d'YCHOUX (9 km)
Gare de FACTURE (38 km)
Gare d'ARCACHON (40 km)