

CONTRAT DE RÉSERVATION
- LE HAMEAU DE L'AOUCHET -
LOT(S) n°.....

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

LA SA PROFIMOB, IMMATRICULEE AU RCS DE PARIS SOUS LE N° 331 129 171
VENDEUR DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS
LA SARL TRISHAW FRANCE IMMATRICULEE AU RCS DE PARIS SOUS LE N° 352 049 506
VENDEUR DES BIENS ET DROITS MOBILIERS

ET REPRESENTEE POUR LA SIGNATURE DES PRESENTES PAR LA S.A.S SELECTYS AU CAPITAL DE 500 000 €.

CARTE PROFESSIONNELLE N° 05-164 DELIVREE PAR LA PREFECTURE DES HAUTES-ALPES.

GARANTIE FINANCIERE PAR L'ORGANISME SOCAF POUR UN MONTANT DE 110 000 €.

SIEGE SOCIAL : 3 BIS AV FOCH – 05000 GAP.

EN VERTU DES MANDATS LOI HOGUET N° 163

ci-après dénommé "LE RESERVANT"

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 "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART,

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

EXPOSE

ARTICLE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE APPARTENANT AU RESERVANT

La SA **PROFIMOB** se propose d'édifier un ensemble immobilier ci-après désigné, devant former une résidence de tourisme classée, sur un terrain situé à PARENTIS EN BORN (40160), Route de Lahitte, lieudit Pousset.

ARTICLE 2 - PROJET DE CONSTRUCTION -

Le réservant édifie sur le terrain ci-dessus désigné un ensemble immobilier à usage de Résidence de Tourisme avec un préclassement 3 étoiles comprenant la construction de 150 lots, (dont une première tranche de 110 lots), des locaux destinés aux services généraux et des places de stationnement.

Un permis de construire a été déposé auprès de Monsieur le Maire de PARENTIS en date du 20/07/2007 et obtenu le 17/01/2008, le dossier portant référence : PC 4021707M1054.

Le RESERVANT se réserve la faculté de demander tous permis de construire modificatif concernant la configuration des bâtiments, leur implantation et leur destination, en ce compris les biens réservés.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le RESERVANT s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les droits immobiliers constituant l'objet des présentes, soient achevés au sens de l'article R.261.1. du Code de la Construction et de l'Habitation, au 1^{er} juin 2010.

Toutefois, ce délai prévisionnel pourra être, le cas échéant, majoré pour toutes causes légitimes indépendantes de la volonté du RESERVANT (intempéries, défaillances d'entreprises, force majeure notamment).

ARTICLE 4 - ASSURANCES

Le RESERVANT, devenu VENDEUR, justifiera au RESERVATAIRE de la souscription des assurances prévues par la loi et tout particulièrement de l'assurance dommages-ouvrages.

ARTICLE 5 – SERVITUDES – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A) - Servitudes

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

Cet ensemble sera donc soumis au régime de la copropriété. Le règlement de copropriété (incluant l'état descriptif et de division) sera établi par Maître THURET, Office Notarial de Nice (06).

B) - Risques naturels et technologiques

Le VENDEUR déclare que la commune dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes, ne se trouve pas à ce jour situé dans une ZONE A RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, ainsi qu'il résulte de l'arrêté n°DDEA/SRS/PRD/2009/n°202 délivré par la Préfecture des Landes le 21 juillet 2009.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 6 - CONTRAT DE RESERVATION

Par les présentes, le RESERVANT confère au RESERVATAIRE, pour le cas où il réaliserait l'opération projetée, la faculté d'acquérir par préférence à tout autre, les droits immobiliers ci-après désignés considérés en leur état futur d'achèvement, tel qu'ils résultent des divers plans ci-après et ce sous les conditions suspensives ci-après exprimées .

La présente vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement telle que définie à l'article 1603-3 du Code Civil, sous les conditions suspensives suivantes dont la non réalisation entraînera la caducité du contrat sans indemnité de part et d'autre.

- Obtention de l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement, prévues par les articles R261-17 à R261-24 du code de la construction et de l'habitation,
- Obtention de toutes autorisations nécessaires à la réalisation du programme précité (permis de construire ou autres purgés de tout recours, acquisition du terrain...)
- Obtention de l'assurance dommages-ouvrage selon la loi du 4 janvier 1978.

DESIGNATION DES DROITS IMMOBILIERS OBJET DE LA RESERVATION

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

Désignation	Lot	Type	Surface habitable

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

La tolérance dans l'exécution des travaux par rapport aux cotes des plans sera de 5% en plus ou en moins, ces surfaces étant appréciées globalement sur la totalité de l'appartement et non pièce par pièce.

ARTICLE 7 – PLANS

Vont demeurer 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, le réservataire 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 seront déposées en l'étude de Maître THURET pour la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 8 - DELAI DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE.

Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre, en retournant le présent contrat barré sur chaque page à l'adresse suivante :

Cette faculté de rétractation ouverte au RESERVATAIRE devra être exercée avant l'expiration du délai de sept jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 9 – PRIX

La présente réservation est consentie et acceptée moyennant les prix suivants :

Désignation	Prix HT (euros)	TVA (euros)	Prix TTC (euros)
Prix immobilier			
Prix mobilier			
Prix TOTAL (immobilier +mobilier)			

Report du prix total TTC en lettres :

Le prix du mobilier sera réglé en totalité le jour de la signature de l'acte d'acquisition à la société TRISHAW France, SARL au capital de 7.622,45 € dont le siège social est à PARIS (75008) 23 rue de l'Arcade RCS PARIS 352 049 506, venderesse des meubles.

Par ailleurs, le RESERVATAIRE s'oblige à signer concomitamment à l'acte d'acquisition le bail commercial ci-après annexé, dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

Caractéristiques principales du bail commercial :

Durée : 9 ans et 4 mois,

Loyer annuel à la signature du bail de€ HT soit€ TTC (TVA 5,5%)
Paiement trimestriel à terme échu au plus tard le 15 du mois suivant

Réévaluation au 1^{er} juillet suivant chaque période triennale en fonction de l'ICC établi par l'INSEE, limitée à 3% pour la période triennale considérée.

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

Outre ce prix de vente, le réservataire aura à payer les frais de l'acte notarié et ceux de mise en copropriété, des éventuels frais de procuration ainsi que l'acquéreur 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.

CES PRIX SONT FERMES ET DEFINITIFS.

ARTICLE 10 - MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de vente TTC sera payable selon l'échelonnement suivant :

- 30% à la signature de l'acte authentique
- 5% aux fondations achevées.
- 30% élévation en cours.
- 5% à la mise hors d'eau de l'immeuble.
- 20% à la mise hors d'air de l'immeuble.
- 5% à l'achèvement du logement vendu.
- 5% à la remise des clés.

ARTICLE 11 - MODE DE FINANCEMENT - NON RECOURS A UN PRET

Pour l'application des articles L312-1 à L312-23 du code de la consommation, le RESERVATAIRE 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. Le RESERVATAIRE appose ci-après la mention manuscrite, à savoir :

« Je soussigné M. _____ déclare que pour payer le prix d'acquisition du bien ci-après mentionné aux conditions particulières, je n'aurai pas besoin de recourir à un prêt. Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L312-1 à L312-23 du Code de la Consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier. »

Je, soussigné M

Signature(s) :

ARTICLE 12- MODE DE FINANCEMENT - RECOURS A UN PRET

Le réservataire est informé de ce que la loi N° 79-596 du 13 Juillet 1979, n'est pas applicable au contrat préliminaire, en outre, le RESERVATAIRE 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 ladite loi, 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 :

ORGANISME PRETEUR :

MONTANT TOTAL DU OU DES PRETS
SOLLICITES :

TAUX D'INTERET MAXIMUM ACCEPTE,
HORS ASSURANCE :

DUREE DU OU DES PRETS :

Le RESERVATAIRE 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 contrat et d'en justifier à première demande du RESERVANT.

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

La notification de l'acceptation du ou des prêts devra être adressée au réservant 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.

ARTICLE 13 - 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 THURET – 27, AVENUE ROSSINI – 06000 NICE.

A cet effet, le réservant adressera d'abord au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (au besoin par l'intermédiaire du notaire chargé de régulariser l'acte).

- la copie du règlement de copropriété,
- la copie du projet de l'acte de vente,
- la copie des pièces qui devront être annexées au contrat.

Puis le RESERVANT convoquera le RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception pour signer l'acte de vente à l'expiration du délai d'un mois, à compter de la réception du projet d'acte et autres pièces qui lui auront été adressées ainsi qu'il vient d'être dit.

Passé le délai, il sera dû par le RESERVATAIRE un intérêt de 0.8 % par mois de retard sur les sommes restant à payer du RESERVATAIRE à titre de frais financier et ce de plein droit sans mise en demeure préalable au RESERVATAIRE par le RESERVANT.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RESERVATAIRE huit jours à l'avance de se présenter à jour et heure fixés à l'étude du notaire chargé du programme sus nommé, le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT sa pleine et entière liberté et le RESERVATAIRE versera à titre de clause pénale, 5 % du prix de la réservation en sus des intérêts de retard.

En cas de non réalisation de la vente pour toutes autres hypothèses, le dépôt de garantie sera acquis au RESERVANT à titre d'indemnité d'immobilisation.

Il est toutefois entendu que le réservataire 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 RESERVANT 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.

ARTICLE 14 : CONDITIONS PARTICULIERES

1°) Mandat à un Cabinet Fiscal et délégation au profit du Réservataire

Le réservataire s'engage expressément à conférer pouvoirs au Cabinet fiscal suivant :

SA Cabinet d'Expertise Comptable Pierre MAGNIN Carrefour de la Trousse 100 rue Louis Pasteur 73794 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.

Le RESERVATAIRE 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 le réservataire 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 ;
- achèvement de l'immeuble ;
- paiement intégral du prix de vente ;
- attestation de pré-classement en Résidence de Tourisme.

De plus, le réservataire, 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, le réservataire donne expressément mandat à Maître THURET, Notaire à NICE (06), à l'effet de prélever sur la provision sur frais qui sera détenue en sa comptabilité, le montant des honoraires dus au Cabinet fiscal ci-dessus mentionné.

ARTICLE 15 - DECLARATIONS

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

ARTICLE 16 - JOUISSANCE

Le RESERVATAIRE aura la jouissance des biens constituant l'objet des présentes par la prise de possession réelle, après achèvement des travaux et paiement intégral du prix.

ARTICLE 17 - DEPOT DE GARANTIE

A la sûreté et garantie de la présente réservation et à titre de contre partie, de l'indisponibilité des biens à lui réserver, au titre des présentes, le RESERVATAIRE s'engage à constituer aussitôt que le présent contrat aura été signé et qu'il sera en possession d'un exemplaire lui revenant, à titre de garantie, la somme de 2 % du prix immobilier TTC, soit :

██████████ Euros, par chèque numéro ██████████, tiré sur la banque ██████████

A l'ordre de **Maître THURET notaire à NICE (06)**.

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 le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de sept jours prévu par l'article L 271-1 du C.C.H, le dépôt lui sera immédiatement restitué.

ARTICLE 18 - SORT DU DEPOT DE GARANTIE

1. EN CAS DE REALISATION DE LA VENTE :

Dans ce cas, l'indisponibilité cessera le jour de l'acte notarié et le montant du dépôt sera imputé sur la partie du prix payable comptant.

2. EN CAS DE NON REALISATION DE LA VENTE :

Si cette non réalisation résulte du fait du RESERVANT de ne pas offrir la vente dans le délai fixé ci-dessus, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE par le dépositaire.

Le dépôt de garantie sera également restitué au RESERVATAIRE en cas de non réalisation des conditions suspensives de même qu'en cas de refus du ou des prêts dont il a été question ci-dessus, (s'il y a lieu).

Le dépôt de garantie sera également restitué au RESERVATAIRE si ce dernier renonçait à acquérir en invoquant l'une des causes énoncées aux paragraphes b, c, d et e de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

Il en sera de même en cas d'application de la clause de réserve de nullité à la diligence du RESERVANT telle qu'elle est définie à l'article 13 ci avant.

Dans les cas prévus au présent article, le RESERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au vendeur, et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Le dépôt sera restitué sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente réservation dans les cas prévus aux articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'habitation reproduit ci-dessous.

Art. R.261-28 : "le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède par un an. Ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans".

Art. R.261-29 : "le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans

une banque ou un établissement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire".

Art. R.261-30 : "le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte".

Art. R.261-31 : "le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au réservataire :

a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;

b) si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel révisé, le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;

c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat ;

d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,

e) si l'immeuble ou la part d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présenté dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10%

ARTICLE 19 - 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 Paris qui sera seul compétent.

ARTICLE 20 – INFORMATION DU RESERVATAIRE RESULTANT DE LA LOI N°2009-888 DU 22/07/09 ET DE L'ARRETE du 23/12/2009

Pour la pleine information du RESERVATAIRE, il est rappelé les dispositions suivantes :

Dispositions de l'article L321-3 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 L145-7 du Code de Commerce

« Le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19.

Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente. »

Dispositions de l'article L145-9 du Code de Commerce

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le

paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »

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 évicé 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. »

En conséquence, le **RESERVATAIRE 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 résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, et de l'appréciation souveraine des juges compétents.

Cette indemnité pourra représenter 1 à 2 années du Chiffre d'Affaires rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Dispositions de l'article L321-4 du Code du Tourisme

« 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. »

Disposition de l'arrêté du 23 décembre 2009

Art. 1er. – Les documents de commercialisation mentionnés aux articles L. 321-3 et L. 321-4 du code du tourisme doivent indiquer que le bail liant le propriétaire et l'exploitant est un bail de nature commercial soumis, à ce titre, aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce. Ils doivent en outre préciser les caractéristiques principales du bail.

Art. 2. – Les documents de commercialisation doivent comporter la mention suivante relative à l'indemnité d'éviction mentionnée à l'article L. 145-14 du code de commerce :

« 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. »

Art. 3. – Les documents de commercialisation doivent également comporter les informations mentionnées ci-après concernant :

– le promoteur : nom, adresse, numéro d'enregistrement au registre du commerce et des sociétés, montant du capital social de la société, expérience professionnelle dans le domaine des résidences de tourisme, engagements vis-à-vis de l'exploitant ;

– l'exploitant : nom, adresse, numéro d'enregistrement au registre du commerce et des sociétés, montant du capital de la société, nombre de résidences gérées, ses engagements vis-à-vis de l'acquéreur ;

– les avantages, notamment fiscaux et financiers, de l'investissement en résidence de tourisme et les conditions pour en bénéficier, notamment l'obligation impérative de classement de l'établissement en tant que résidence de tourisme ;

– les différents statuts possibles de l'acquéreur-investisseur ;

– le projet de réalisation présenté : situation géographique précise de la résidence de tourisme, modes de desserte, normes de constructions, modalités de gestion de l'ensemble immobilier (état de la copropriété, montant des charges), contraintes liées à l'agencement et à l'équipement des parties privatives.

En conséquence, le RÉSERVATAIRE reconnaît être informé par le présent contrat et la notice d'information ci-après annexée que le gestionnaire de la Résidence est la société IMMO GESTION RESIDENCES, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 200.000 euros dont le siège social est à PARIS (75008), 23 rue de l'Arcade, RCS PARIS 520 836 362, représentée par son gérant, Monsieur Serge KOT.

ARTICLE 21 – REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu :

- une copie du présent contrat,
- une notice d'information (articles L321-1 à L321-4 du code de tourisme),
- une notice descriptive des travaux du 20/05/2010,
- une garantie de loyers,
- un plan des locaux constituant l'objet des présentes,
- un plan masse.

En outre, une copie intégrale du présent contrat lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, qui fera courir le délai de rétractation prévu par l'article L 271-1 du C.C.H.

ARTICLE 22 – ETAPES A RESPECTER

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

Ainsi à compter de la signature des présentes, **le RESERVATAIRE 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.

J+80 : Signature de l'acte authentique.

Fait àle..... EN TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX

LE RESERVATAIRE*

LE REPRESENTANT DU RESERVANT

**Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »*

MADAME

MONSIEUR

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)

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

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 5,5%. 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

2- Impôt sur le revenu

2.1 Revenus fonciers (location nue)

Réduction d'impôt pour les investissements en loi Demessine (Z.R.R ; objectif 2) de 25% sur le prix hors taxe plafonné à 50.000,00 € pour une personne seule ou 100.000,00 € pour un couple. Etalement de la réduction d'impôt sur 6 années à compter de l'année de livraison.

Possibilité de stipuler un loyer indexé (intéressement au chiffre d'affaire ou au résultat de l'exploitant) mais pour moins de la moitié de ce loyer (article 199 decies F du Code Général des Impôts)

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

2.2.1 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel

* Réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts égale à 25% 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 réalisées au cours de l'année 2010. Cette réduction d'impôt sera ramenée à 20% pour les investissements réalisés en 2011 et 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.

2.2.2 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 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

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

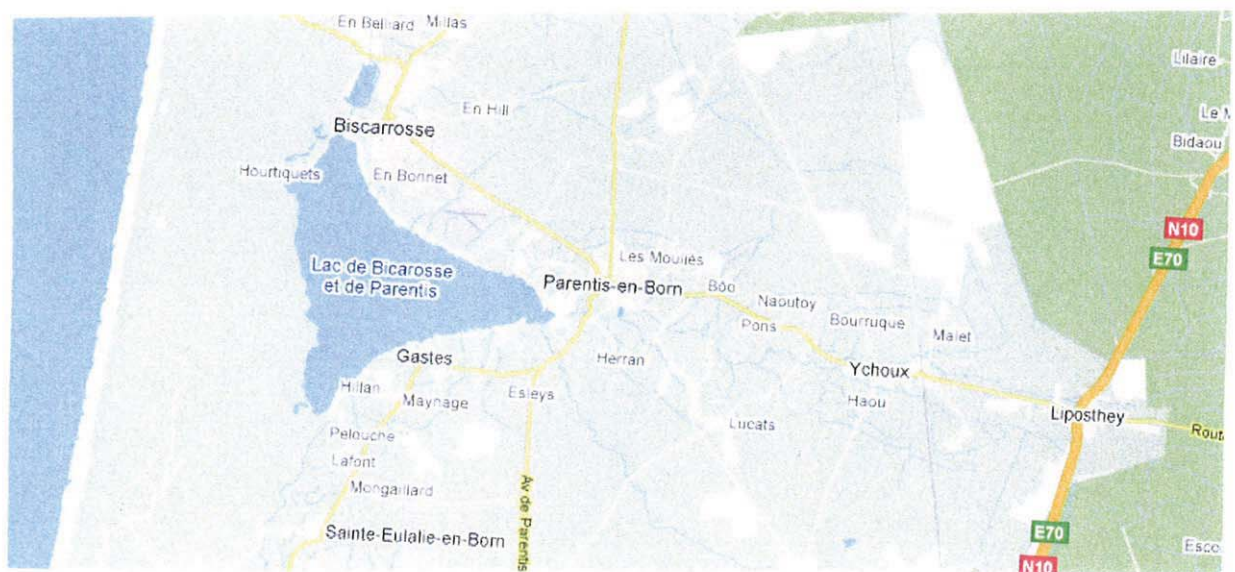
Prendre l'autoroute A63 direction BORDEAUX
Sortie 17 Parentis-Liposthey
Continuer sur la D43 jusqu'à PARENTIS

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)



**BAIL COMMERCIAL MEUBLE DE BIENS IMMOBILIERS
EN APPLICATION DES ARTICLES L.145-1 A L145-60 DU CODE DU COMMERCE ET DES DISPOSITIONS
NON CODIFIEES DU DECRET DU 30/09/1953 ET DES TEXTES SUBSEQUENTS**

Entre les soussignés :

.....
Demeurant.....
.....

Ci-après dénommé (e) « Le Bailleur », d'une part

Et,

SARL IMMO GESTION RESIDENCES, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 200.000 euros dont le siège social est à PARIS (75008), 23 rue de l'Arcade, RCS PARIS 520 836 362.

Ci-après dénommée « Le Preneur », d'autre part

Pour l'exploitation de la résidence de tourisme « Le Hameau de l'Aouchet » la SARL IMMO GESTION RESIDENCES a conclu un mandat de gestion avec la société 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 dans toute la France.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Engagement de location

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte conformément aux dispositions des articles L.145-1 et L145-7-1 et suivants du Code du Commerce et à celles non codifiées du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953, et celles des textes ultérieurs par lesquels il a été modifié et complété, les biens et droits immobiliers ci-après désignés dont il est propriétaire avec tous droits y attachés.

Article 2 – Désignation des locaux loués

Résidence de Tourisme classée Trois Etoiles, le HAMEAU de L'AOUCHET à Parentis en Born.

LOT(S) TYPE	
N°	ETAGE

Et les quotes-parts des parties communes attachées aux dits lots.

Article 3 – Prise d'effet et durée du bail

L'entrée en vigueur du présent bail est fixée à la date de livraison des locaux dont la date prévisionnelle est celle du 1^{er} juin 2010.

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait postérieurement à la date du 1^{er} juin 2010, l'entrée en vigueur du présent bail sera fixée à la date de signature de l'acte authentique

Le bail portera sur une période de 9 années et 4 mois consécutifs et entiers à compter du 1^{er} juin 2010 pour se terminer le 1^{er} octobre 2019. Conformément à l'article L145-7-1 sus-énoncé, le présent bail ne comporte pas de possibilité de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé par acte extrajudiciaire au moins 12 mois avant l'échéance du bail.

Article 4 – Destination des lieux

Il est précisé que le Preneur entend exercer dans le local faisant l'objet du présent bail de même que dans les locaux similaires du même immeuble qu'il a déjà pris en bail ou qu'il prendra à bail meublé, une activité d'exploitation de résidence de tourisme consistant en la sous-location meublée des logements dudit immeuble pour des périodes déterminées avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, consistant en particulier en Réception de la clientèle en deux langues dont l'anglais, Nettoyage quotidien de l'accueil et des salons, Nettoyage des unités d'hébergement à la fin de chaque séjour et, en option sur demande du client, fourniture du linge de toilette et de maison, affichage des activités d'animation de la résidence et de son

environnement, service de messagerie, le Preneur pourra dans les lieux loués à usage de services communs servir des prestations de restauration proposées à la carte.

Cette activité d'exploitation de résidence de Tourisme classée est soumise à la TVA, conformément aux dispositions des articles 261 D-4 a) et 261 D-4 c) du Code Général des Impôts ainsi qu'aux prescriptions apportées par l'instruction administrative 3 A -13 - 91.

Le Preneur s'engage au respect de la destination contractuelle décrite ainsi qu'au respect de l'article 261 D-4° du Code Général des Impôts, notamment au regard de l'engagement de promotion touristique à l'étranger.

Article 5 – Cession / sous-location

Le Preneur pourra céder son bail librement, à tout moment, à charge cependant pour le Preneur de rester garant et répondant, solidairement avec son cessionnaire ou les cessionnaires successifs, du paiement du loyer et des charges correspondantes et d'une manière générale de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail et notamment de celles résultant de l'article 261D 4° - a - du Code Général des Impôts et de tous textes subséquents et ce jusqu'au terme du présent bail.

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 4.

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 6 – Charges et conditions, le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

1. à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que le Preneur bénéficiera en outre de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de cette résidence, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'ensemble immobilier et à sa destination spécifique et notamment résidence de tourisme.
Le Preneur supportera les réparations de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil et de l'article R111-26 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Il supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués.
Dans les cas de dégradations occasionnées dans les parties communes par un locataire, l'assurance souscrite par le Preneur se retournera contre l'auteur des dégâts.
2. à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.
3. à entretenir les lieux loués et le mobilier en bon état de réparations locatives ou de menu entretiens, pendant la durée du bail, et à les rendre à sa sortie en état d'usure normale et bon état de réparations locatives. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle. Il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat.
Le Preneur prendra à sa charge l'entretien du mobilier garnissant les locaux fournis par le Bailleur. Le Preneur fera son affaire personnelle de l'entretien de ce mobilier. Tous les embellissements et aménagements seront acquis au Bailleur, sans qu'aucune indemnité ne puisse être demandée.
4. à ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, aucune démolition, ni aucun changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au Bailleur, sans indemnité, de tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par lui, même avec l'autorisation du Bailleur.
5. à acquitter l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété dites « récupérables » définies en annexe au décret n° 87-713 du 26 août 1987, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe professionnelle et, plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc... Etant précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du Preneur, restera à la charge du Bailleur.
6. à contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, pendant toute la durée du bail, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosions, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.
Il garantira, également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.
Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.
Le Preneur bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées par les compagnies d'assurance. A charge pour lui de les affecter aux réparations et travaux indemnités.
7. Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état.
8. à respecter les dispositions de l'article L 321-2 du code du tourisme ci après littéralement rapporté:
« *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. »

De son côté le Bailleur :

1. autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-dessus.
2. autorise le Preneur à céder librement son droit au présent bail, après en avoir informé le Bailleur, à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de tourisme selon les mêmes droits et obligations telles que stipulées aux présentes.
3. le Bailleur devra souscrire les assurances nécessaires en sa qualité de propriétaire. En outre il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, intempéries quelconques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, émeute, mouvements populaires, actes de terrorisme, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra ces assurances pendant toute la durée du bail. Cette assurance sera prise globalement par le Preneur ou la copropriété et sera remboursable annuellement par le Bailleur.
4. autorise, par ailleurs, le Preneur à sous-louer tout ou partie du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci avant. Le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L.145-31 du Code du Commerce et en conséquence dispense le Preneur à l'appeler à concourir à tous actes de sous-location consentis à ce titre.
5. décline toute responsabilité relative aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols qui pourraient être commis chez le Preneur, sauf si ces faits sont imputables aux manquements du Bailleur.
6. conserve à sa charge l'assurance des murs, les honoraires du syndic, les impôts et taxes des propriétaires loueurs, ainsi que les charges de copropriété usuelles, non récupérables, et les travaux définis par l'article 606 du Code Civil et de l'article R111-26 du Code de la Construction et de l'Habitation, en particulier les travaux de ravalement et entretien des façades, la réparation ou le remplacement des équipements techniques des parties communes, le remplacement des organes de production d'eau chaude, la réfection de l'étanchéité des toitures et de manière générale le maintien en conformité de toute nature du bien. Les dits travaux seront décidés en accord avec le Preneur, s'ils concernent les parties privatives et par l'assemblée des copropriétaires s'ils concernent les parties communes. Toutefois pendant la durée des garanties biennales et décennales, le Bailleur subroge formellement le Preneur dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, de toutes les garanties de vente et de construction et à mettre en jeu l'assurance « Dommages Ouvrages ». Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura à charge de faire exécuter les travaux.
7. s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire ou pas à celui du Preneur.
8. autorise le Preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité.
9. s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre une quelconque décision de nature à engager des dépenses pour le Preneur sans l'accord exprès de celui-ci.
10. donne son accord pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.
11. règlera au Preneur une indemnité d'éviction dans l'hypothèse du refus de renouvellement du bail qui sera calculée sur la base d'une à deux années de chiffre d'affaires rapporté au(x) lot(s) donné(s) à bail.

Article 7– Lois et usages

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et écrit du Bailleur. Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

Article 8 – Loyer et indexation

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer assujéti à la TVA au taux en vigueur lors de son paiement soit :

- **Un loyer annuel en numéraire de€ HT (TVA 5.5%) soit € TTC,** que le Preneur s'engage à payer au Bailleur par trimestre civil, à terme échu et prorata temporis.

Le premier paiement de loyer interviendra à partir de la date d'entrée en vigueur du présent bail avec application d'une franchise de loyer de deux (2) mois, afin de permettre la location du lot dans les meilleures conditions.

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué au 1^{er} juillet suivant chaque période triennale en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice national du coût de la construction, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), étant expressément convenu que la variation en plus ne pourra excéder 3% pour la période triennale considérée.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice publié à la date de la révision.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

Article 9 – Règlement des loyers

Le loyer sera payable au domicile du Bailleur par trimestre civil au plus tard le 15 du mois suivant.

Le Bailleur s'engage à quittance chaque paiement de la partie en numéraire du loyer T.T.C qui sera établie pour son compte par le Preneur.

Article 10 – Séjour du Bailleur

Le Bailleur pourra bénéficier de séjours dans la résidence et sur tout le catalogue NEMEA selon la disponibilité, avec une réduction de 20% du tarif public en vigueur.

Il pourra également bénéficier pendant ses séjours et selon les tarifs en vigueur, des autres services offerts par le Preneur aux résidents.

Article 11 – Revente

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le Bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat et en informer le Preneur avec un préavis de 3 mois.

Article 12 – Clause résolutoire

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur ou toute autre personne indiquée par celui-ci de le représenter aux assemblées de copropriétaires, sous réserve de l'application de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée. A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées donner un pouvoir spécial au représentant que le Preneur lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandat et du mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat au Bailleur qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute grave du mandataire dans l'exercice de sa mission.

Toutefois, il est convenu que le Bailleur ne donnera pas mandat au Preneur de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être prise en charge par le Bailleur, tels qu'il est dit à l'article 6, alinéa 6 (Charges et conditions du Bailleur), ci-dessus.

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution, par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, le Bailleur aura la faculté de résilier le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée de trois mois.

Article 13 – Frais

Les frais éventuels relatifs au présent bail sont à la charge du Bailleur.

Article 14 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à l'adresse ci-dessus figurant en tête des présentes.

Article 15 – Attribution de juridiction

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

Fait à leen trois exemplaires originaux, dont un pour le Bailleur.

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

Résidence de Tourisme* « Le Hameau de l' Aouchet »
Route de Lahitte
40160 - PARENTIS EN BORN**

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX

**Fixée par l'arrêté du 10 mai 1968 ,
La loi N°67- 3 du 3 janvier 1967 , modifiée par la loi N°67- 547 du 7 Juillet 1967,
Le décret N°67 – 1166 du 22 Décembre 1967**

1 – CARACTERISTIQUE TECHNIQUES GENERALES DES IMMEUBLES

2 – LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

3 – ANNEXES PRIVATIFS

4 – PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES

5 – EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES

**6 – PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX IMMEUBLES
ET EQUIPEMENTS COMMUNS A LA RESIDENCE DE TOURISME**

NOTA :

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de modifier en cours de travaux le présent document :

- Dans le cas où les transformations envisagées n'apporteraient aucune diminution dans la qualité des prestations, ou seraient nécessitées par des contraintes techniques ou imprévues.**
- Dans le cas de cessation de fabrication de certains matériaux ou de retrait d'agrément du C.S.T.B.**

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES IMMEUBLES

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. Fouilles

Terrassement masse à l'engin mécanique et nivellement sur place.

1.1.2. Fondations et dallage

Fondations en béton armé de type semelles filantes sous murs ou isolées sous poteaux suivant étude de sol.

Traitement anti-termites par polyane .

Plancher porté suivant préconisations des études de sol

1.2. MURS ET OSSATURE RDC

1.2.1. Murs de Sous sol : sans objet

1.2.2. Murs de façade

1.2.2.1 RDC Maçonnerie en Optibric épaisseur 20 cm

Finition intérieure et isolation thermique par complexe isolant (polystyrène de 80 mm + Plaque de BA13 mm) de type Doublissimo.

Enduit extérieur de type monocouche, finition gratté Blanc cassé GO de marque PAREX LANCO. Ou similaire.

1.2.2.2 Etage

Ossature bois traité 45X120 mm avec isolation thermique par complexe isolant de 120 mm intégrée dans mur en ossature bois conforme au DTU 31.2.

Habillage extérieur en bardage ou clins de sapin lasuré suivant plans architecte.

1.2.3. Murs pignons

RDC idem 1.2.2.1 et Etage idem 1.2.2.1

1.2.4 Murs porteurs intérieurs RDC et Etage

RDC idem 1.2.2.1 et Etage idem 1.2.2.1

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Plancher Rez de chaussée

Plancher porté en béton armé coulé en place sur sol coffrant suivant calcul du BET béton avec isolation en sous chape suivant étude thermique.

1.3.2. Plancher sur étages

Plancher béton armé avec pré dalle précontraint suivant calcul du BET béton.

1.3.3. Plancher sur locaux techniques

idem 1.3.1

1.4. CLOISONS

1.4.1. Cloisons séparatives

Cloisons plâtre type visées sur ossature métallique de type Placostil suivant plans architecte.

1.4.2. Cloisons de distribution

Cloisons plâtre type PPAN de 50 mm. suivant plans architecte

1.4.3. Cloisons entre cuisine et salle de bains et autres pièces

Cloisons plâtre type placoplâtre de 50 mm avec parement hydrofuge.

1.5. ESALIERS

1.5.1. Escaliers RdC / Etage pour Maison de pêcheurs Maisons familiales Studios

Escalier en bois, marches avec limon en bois traité avec main courante et garde corps en bois et acier.

1.5.2. Garde-corps des escaliers

Garde-corps en bois composés de potelets en bois avec lisse en bois et acier.

1.5.3 Escaliers RdC / Etage Intérieur Duplex

Sans objet

1.6. CONDUITS DE FUMEE ET VENTILATION

1.6.1. Conduits de ventilation

Evacuation de l'air vicié par ventilation mécanique contrôlée conforme à la réglementation en vigueur.

1.6.2. Entrées d'air frais

Amenée d'air frais par grille de ventilation conforme à la réglementation en vigueur.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1. Gouttières et chutes d'eaux pluviales.

Gouttières et chutes en PVC et aluminium prélaquées à moulure (T1 , T2 , T3)

1.7.2. Chutes d'eaux usées.

Chutes en PVC.

1.7.3. Canalisations sous dallages

Canalisations en PVC.

1.7.4. Branchements aux égouts.

Canalisations en PVC.

1.8. TOITURE

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

Couverture par tuiles en terre cuite posée sur charpente bois type fermettes industrielles.

Charpente traditionnelle avec débord de toiture (cf plans architecte).

1.8.2. Accessoires

Frontons et fermes décoratives en sapin ou pin suivant plan architecte.

Consoles décoratives.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales des appartements RDC

Carrelage grès émaillé 33 x 33 + plinthes assorties.

2.1.2. Sols et plinthes des pièces principales des appartements ETAGE

PVC en lé collé sur ragréage avec isolant acoustique.

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements

idem 2.1.1 et 2.1.2

2.1.4 Sols des terrasses

2.1.4.1 RDC Lames de bois épicea posées sur lambourdes.

2.1.4. 2 Sols des balcons ETAGE

Carrelage grès émaillé 33 x 33 U4P4 anti dérapant et antigélif.

2.2. REVETEMENT MURAUX (AUTRE QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES)

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

Salle de bain: Faïence 20 x 20 en périphérie de la baignoire sur une hauteur d'environ 1.80 m/sol fini.

Faïence sur tablier des baignoires.

Cuisine: Faïence au dessus du plan de travail sur une hauteur de 60 cm y compris retours .

2.3. PLAFONDS(SAUF PEINTURES ET TENTURES)

2.3.1.1 Plafond des pièces principales au RDC

Enduit gouttelette projetée et peinture.

2.3.1.2 Plafond des pièces principales à l' Etage

2 plaques de BA13 sur ossature métallique ou 1 plaque de BA18 avec isolation soufflée suivant étude thermique.

2.3.3. Plafond des loggias : sans objet

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1. Menuiseries extérieures de toutes les ouvertures

Châssis PVC blanc de chez OXXO ou similaire ouvrant à la française ou fixes avec double vitrage 4 / 16 / 4 répondant aux exigences de l'étude thermique.

2.5. FERMETURES EXTERIEURES

2.5.1. Portes d'accès aux logements

Bloc porte 93x215, coupe feu ¼ h répondant aux normes acoustiques.

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. Portes intérieures de communication

Porte à panneau de fibre, finition pré peinte épaisseur 40 mm, dimensions 83 X 204.

2.6.2. Portes de gaines techniques isoplanes

Porte isoplane à âme pleine pré peinte épaisseur 40 mm, pareflamme ¼ h.

2.6.3. Portes de placards

Portes coulissantes de type Roler ou équivalent ou ouvrant à la française pour les placards d'une longueur inférieure à 100 cm.

2.7 GARDE CORPS

2.7.1 Garde-corps de balcons

Garde-corps en bois composés de potelets en bois avec lisse en bois teinte naturel.

2.8. PEINTURE

2.8.1.1 Peinture sur ouvrages bois extérieur

Peinture bois extérieur blanche pour bandeaux de rive.

2.8.1.2 Peinture lasure sur ouvrages bois extérieur

Lasure sur bardage vertical ou clins. naturel , gris vert, ou rouge basque (selon logement)

2.8.2. Peinture sur menuiserie bois

Peinture sur portes palières d'appartement, façade des gaines techniques, et tout autre élément bois conformément aux plans en glycérol finition satinée deux couches teinte blanc.

2.8.2 .1. Peinture murs des pièces principales

Gouttelette finition écrasée.

2.8.3. Peinture intérieures sur murs

Peinture acrylique teinte blanc.

2.8.4. Plafonds des pièces intérieures

Gouttelette projetée

2.8.4. Sous face balcons

Peinture à la pliolite teinte blanc .

2.8.5. Peinture sur ouvrages métalliques et sur canalisations

Peinture finition satinée ou brillante sur couche d'accrochage ou antirouille sur tous les éléments métalliques et toutes les canalisations apparentes.

2.9. EQUIPEMENT INTERIEURS

2.9.1. Cuisines

2.9.1.1. Hébergements de type T2 et T3 Kitch

- Cuisines équipées type MODERNA ou similaire : évier en inox 1 bac et 1 égouttoir et 2 feux posés et encastrés sur un plan de travail en stratifié. Meuble bas en mélaminé sous l'évier, meuble haut au dessus de l'évier.

Hotte et meuble sur hotte au dessus du plan de cuisson.

Robinetterie mitigeuse de marque PORCHER ou similaire.

T2 : Frigo top et T3 : Meuble frigo congélateur avec niche micro-onde de 2, m de haut en mélaminé blanc panneau façade décor suivant plans architecte.

Lave vaisselle.

2.9.1.2. Hébergements de type T4

Cuisines équipées type MODERNA ou similaire : évier en inox 2 bacs et 1 égouttoir et 4 feux posés et encastrés sur un plan de travail en stratifié. Meuble bas en mélaminé sous l'évier, meuble haut au dessus de l'évier.

Meuble frigo congélateur avec niche micro-onde

Hotte et meuble sur hotte au dessus du plan de cuisson.

Robinetterie mitigeuse de marque PORCHER ou similaire.

Four et four micro onde.

Lave vaisselle.

2.9.2. Equipements sanitaires standard et plomberie

2.9.2.1. Appareils sanitaires robinetterie :

- Baignoire en acier émaillé de couleur blanche ALLIA ou similaire robinetterie mitigeur marque PORCHER ou similaire.
- W.C. : Cuvette grès émaillé couleur blanche avec abattant double.
- Vasque sur meuble vasque : vasque simple ou double (suivant plan) de couleur blanche à encastrer. Robinetterie mitigeur marque PORCHER ou similaire.
- Meuble vasque : plan en stratifié sur meuble en mélaminé équipée de deux portes avec miroir et bandeau cache lumière.

2.9.2.2. Distribution d'eau froide :

Distribution de chaque logement en tube cuivre et polyéthylène encastré entre sanitaire colonnes techniques et appareils sanitaires.

2.9.2.3. Distribution d'eau chaude individuelle:

Production d'eau chaude par sanitaire par cumulus électrique qualité NF.

2.9.2.4. Evacuations : canalisations PVC apparentes jusqu'aux chutes ou aux attentes en sol.

2.9.3 . Equipements électriques standard

- Tableau électrique suivant plan.

Entrée

- 1 Point Lumineux
- 1 Prise de Courant

WC 1 Point lumineux

Séjour

- 1 Point Lumineux ou 1 prise commandée
- 4 Prises de Courant
- 1 prise TV et FT

Chambre

- 1 Point Lumineux
- 3 Prises de Courant
- 1 prise FT

Salle de bains

- 1 Point Lumineux
- 1 point lumineux au dessus vasque
- 1 prise de courant

Cuisine

- 1 point lumineux dans la pièce
- 1point lumineux au dessus de l'évier
- 1 prise 32 A + Terre
- alimentations pour la hotte , réfrigérateur , lave-vaisselle, lave linge et four

Terrasse : 1 point lumineux en applique

2.9.4. Production de chaleur

Chauffage individuel électrique assuré par panneau rayonnant de type THERMOR conformes aux exigences de la Norme NF C 15-100.

2.9.5. Equipement des placards

Placards équipés d'étagères en mélaminé blanc (pour les placards d'une largeur supérieure à 100 cm) et de tringles penderie.

Les placards d'une largeur inférieure ou égale à 80 cm seront équipés d'une penderie et d'une étagère à 1,80 m.

2.9.6. Equipements de télécommunications

T.V. Téléphone

1 prise par pièce principale suivant norme en vigueur C 15 100.

3. ANNEXES PRIVATIVES

sans objet

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DES BATIMENTS ERP

4.1. BATIMENT ACCUEIL

Accueil réception / bagagerie / espace bar / espace salon / salle jeux / laverie / point phone

4.1.1 Sols

Carrelage en grés émaillé 50 x 50 avec plinthe assortie

4.1.2. Parois

Peinture projetée

Faïence 20 x 20 pour locaux humides suivant plan

4.1.3. Plafonds

Peinture gouttelette spéciale plafond

4.2.4. Eléments de décoration

Eclairage par hublots ou appliques sur minuterie suivant études du BET fluides.

4.2. BATIMENT PISCINE

Sanitaires communs / Vestiaires / douches / local sport fitness / local rangement

4.2.1. Sols

Carrelage.30 x 30 antidérapant et plinthe assortie

4.2.2. Parois

Peinture projetée et faïence murale 20 x 20

4.2.3. Plafonds

Peinture gouttelette spéciale plafond mat

4.3 LOCAUX TECHNIQUES PISCINES

Murs maçonnés, sols en béton .

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES

5.1 Ascenseur: sans objet

5.2 Chauffage

5.2.1 Production de chaleur

Chauffage individuel électrique assuré par panneau rayonnant de type THERMOR conformes aux exigences de la Norme NF C 15-100.

5.2.2. Distribution d'eau chaude:

Production d'eau chaude par sanitaire par cumulus électrique qualité NF.

5.3..1 Téléphone

Fourreaux depuis la limite de propriété jusqu' aux hébergements

5.3.2. Télévision

Antenne TV collective de réception parabolique.

5. 4. Réception stockage des ordures ménagères

Local poubelle, aire de présentation des containers à ordures ménagère, situé à l'entrée de la résidence.

5.5 Ventilation mécanique des locaux

Groupe d'extraction implanté en combles

Tous réseaux en plafond et/ou colonnes et coffres techniques

5.6. Alimentation en eau

5.6.1. Comptages généraux

Comptage dans niche prévu conformément aux prescriptions du concessionnaire.
Distribution cuivre ou tube galvanisé dans les gaines techniques.

5.7. Alimentation en Gaz

Sans objet.

5.8. Alimentation en Electricité

Comptage des services généraux dans gaines techniques.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX IMMEUBLES

6.1. VOIRIES ET PARKINGS

6.1.1. Voirie accès et parkings extérieurs

Voies de circulation des parkings traitées en enrobé (à chaud bitumineux)

6.1.2. Trottoir

Bordure basse à l'entrée du site .

6.1.3. Parking visiteurs

170 places Parking collectifs extérieurs dont 14 adaptés aux PMR

10 places visiteurs.

Aire de stationnements gravillonnés.

6.2. CIRCULATION DES PIETONS

Chemins de desserte pour piétons / cycles traités en enrobé .

6.3. ESPACES VERTS

Aménagement paysagé à l'entrée de la résidence de tourisme avec massifs arbustifs d'essences locales.

Engazonnement le long du chemin de desserte jusqu'aux aux hébergements avec finition en écorce de pins, haies végétales., plantations d'arbustes.

Aménagement paysagé aux abords de la piscine avec plantations de massif arbustifs, grave blanche, essences locales et exotiques : arrosage automatique type goutte à goutte. (localisation arbres, haies suivant plan architecte).

6.4. AIRES DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

6.4.1 Côté Lac

2 Espaces de jeux d'extérieurs en bois pour enfants.

Espace de jeux sportifs fermé « modulo space » pour jeux de ballons et basket.

Espace vélos.

Salle de sport et fitness.

6.4.2 PISCINE

Piscine Côté Lac

Piscine chauffée de 178 m² en projection polyester de profondeur 1, 20 m pour la partie jeux et 1, 50 m pour la partie bain . Pédiluve.

Toboggan aquatique de 20 m.

SPA et Hamman.

Pataugeoire circulaire pour enfants de 20 m² avec profondeur d'environ 40 cm.

Terrasse périphérique en carrelage 45x45 antidérapant et anti gelif avec espace bar.

Enceinte clôturée avec portillon de sécurité de 1 .15 m.

Piscine Côté Foret

Piscine chauffée de 133 m² en projection polyester , couverte avec un abri amovible. Pédiluve.

Terrasse périphérique avec carrelage 45x45 antidérapant et anti gelif.

Enceinte clôturée avec portillon de sécurité de 1 .15 m.

6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1. Signalisation de l'entrée de la résidence et éclairages des piétonniers

Signalisation de l'entrée de la résidence et éclairage extérieur des parkings avec candélabres.

Signalisation des chemins piétonniers avec candélabres.

6.5.2. Eclairage des parkings extérieurs, voiries et parking

Par candélabres.

6.6. CLOTURES

6.6.1. Grille métallique sur l'entrée de la résidence

Clôture en bois à 2 lisses le long de la voirie communale. Hauteur 1.00 m environ suivant plans.

6.6.2. Clôture séparant la résidence des propriétés voisines

Clôtures périphériques du terrain en grillage galvanisé plastifié vert de type Arizona grand espace posée sur poteaux métalliques galvanisés et plastifiés vert. Ces poteaux métalliques seront scellés dans des plots en béton. Hauteur = 1.40 m environ suivant plan.

Portillon d'accès le long de la craste de l'Aouchet vers la promenade du lac de Parentis en Born.

6.7. RESEAUX DIVERS

6.7.1. Eau

Canalisation P.H.D. L'alimentation en eau se fera par un branchement sur le réseau public géré par Véolia Eau.

6.7.2. GAZ

Sans objet.

6.7.3. Electricité

Canalisation électrique sous fourreaux depuis la source. L'alimentation en énergie se fera par le fournisseur EDF depuis un transformateur ERDF.

6.7.4. Egoûts

PVC ou ciment. Les évacuations seront raccordées sur le réseau d'assainissement public géré par Véolia.

6.7.5. Télécommunications

Sous fourreaux. Le raccordement du bâtiment accueil se fera depuis le réseau France Télécom.

6.7.6. Evacuation des eaux de pluie et ruissellement sur le terrain, espaces verts et parking

Système de drainage et d'infiltration des eaux pluviales par création de tranchées drainantes et de bassins d'infiltrations en périphérie des bâtiments et aires de stationnements suivant plan architecte
Préservation du système naturel de drainage existant sur terrain.

Fait à

Le



Cabinet Pierre MAGNIN

GROUPE MAGNIN-GE Cors

www.magninecors.fr

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



Nom :

PRENOM :

« RESIDENCE Le Hameau de l'Aouchet »

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@magninecors.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@magninecors.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 Le Hameau de l'Aouchet

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^{ème} 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 : Le Hameau de l'Aouchet

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 : Le Hameau de l'Aouchet

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.

TRISHAW-FRANCE S.A.R.L.

23, Rue de l'Arcade 75008 PARIS Tél. : 01.53.30.86.90 - Fax : 01.42.66.00.61

EQUIPEMENT
2 couchages T1

LOT (S) n°

M / Mme

Le / /

BON DE COMMANDE

Fourniture et pose du Mobilier défini ci-après :

- 1 canapé clic clac
- 1 table repas sur colonne avec étagères
- 4 chaises
- Lit 80 cm superposé
- Four à micro ondes, cafetière, bouilloire, grille pain,
- Couvertures, oreillers, sorties de lit, rideaux,
- Equipement vaisselle complet,
- Equipement ménage,
- Lithographies,
- Lampe de chevet.

* sous réserves de la configuration de chaque lot.

Prix total de l'ensemble H.T. : 4 000,00 Euros

Nombre de lots /...../ SOIT :

T.V.A 19,60 % :

TOTAL T.T.C. _____ Euros

Paiement : 100 % à la signature de l'acte

S.A.R.L au capital de 7 622,45 € R.C.S Paris n° 352 049 506 - Siret 352 049 506 00046 – APE 6831Z

Code TVA : FR 17.352.049.506 - Carte professionnelle n° 94 01 97018
Adhérent SNPI 26, Avenue Victor Hugo 75116 Paris

EQUIPEMENT
4 couchages T2

LOT (S) n°

M / Mme

Le / /

BON DE COMMANDE

Fourniture et pose du Mobilier défini ci-après :

- Literie 2 couchages
- 1 table repas sur colonne avec étagères
- 1 meuble bas télévision
- 1 canapé clic clac
- 4 chaises
- 2 chevets
- 1 tête de lit, 1 grand lit (matelas + sommier)
- Four à micro ondes, cafetière, bouilloire, grille pain,
- Couvertures, oreillers, sorties de lit, rideaux,
- Equipement vaisselle complet,
- Equipement ménage,
- Lithographies,
- Lampe de chevet.

* sous réserves de la configuration de chaque lot.

Prix total de l'ensemble H.T. : 5 000,00 Euros

Nombre de lots /...../ SOIT :

T.V.A 19,60 % :

TOTAL T.T.C **Euros**

Paiement : 100 % à la signature de l'acte

TRISHAW-F RANCE S.A.R.L.

23, Rue de l'Arcade 75008 PARIS Tél. : 01.53.30.86.90 - Fax : 01.42.66.00.61

EQUIPEMENT
6 couchages T3

LOT (S) n°

M / Mme

Le / /

BON DE COMMANDE

Fourniture et pose du Mobilier défini ci-après :

- Literie 4 couchages, 2 têtes de lit, 4 lits (matelas + sommiers)
- 1 table repas
- 1 meuble bas télévision
- 1 canapé clic clac
- 6 chaises
- chevets
- Four à micro ondes, cafetière, bouilloire, grille pain,
- Couvertures, oreillers, sorties de lit, rideaux,
- Equipement vaisselle complet,
- Equipement ménage,
- Lithographies,
- Lampe de chevet.

* sous réserves de la configuration de chaque lot.

Prix total de l'ensemble H.T. : 6 600,00 Euros

Nombre de lots /...../ SOIT :

T.V.A 19,60 % :

TOTAL T.T.C. Euros

Paiement : 100 % à la signature de l'acte

S.A.R.L au capital de 7 622,45 € R.C.S Paris n° 352 049 506 - Siret 352 049 506 00046 – APE 6831Z

Code TVA : FR 17.352.049.506 - Carte professionnelle n° 94 01 97018
Adhérent SNPI 26, Avenue Victor Hugo 75116 Paris

TRISHAW – FRANCE S.A.R.L.

23, Rue de l'Arcade 75008 PARIS Tél. : 01.53.30.86.90 - Fax : 01.42.66.00.61

EQUIPEMENT
8 couchages T 4
LOT (S) n°

M / Mme

Le / /

BON DE COMMANDE

Fourniture et pose du Mobilier défini ci-après :

- Literie 6 couchages, 3 têtes de lits, 6 lits (matelas + sommiers)
- 1 table repas sur colonne avec étagères
- 1 meuble bas télévision
- 1 canapé clic clac
- 8 chaises
- chevets
- Four à micro ondes, cafetière, bouilloire, grille pain,
- Couvertures, oreillers, sorties de lit, rideaux,
- Equipement vaisselle complet,
- Equipement ménage,
- Lithographies,
- Lampe de chevet.

* sous réserves de la configuration de chaque lot.

Prix total de l'ensemble H.T. : 8 800,00 Euros

Nombre de lots /...../ SOIT :

T.V.A 19,60 % :

TOTAL T.T.C. _____ Euros

Paiement : 100 % à la signature de l'acte

S.A.R.L au capital de 7 622,45 € R.C.S Paris n° 352 049 506 - Siret 352 049 506 00046 – APE 6831Z

Code TVA : FR 17.352.049.506 - Carte professionnelle n° 94 01 97018
Adhérent SNPI 26, Avenue Victor Hugo 75116 Paris

Fiche D'Etat Civil - Selectys

	Acquéreur 1	Acquéreur 2
Titre (Mr, Mme, Mlle...)		
Nom		
Prénoms (Soulignez le prénom usuel)		
Adresse :		
Nationalité ⁽¹⁾		
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 ⁽²⁾ : Pacs depuis le :	Célibataire Marié (e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le ⁽²⁾ : Pacs depuis le :

Mariage et régime Matrimonial :

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

Modification du régime Matrimonial :

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

Acquéreur(s)

En cas d'achat en société :
Nom de la Société : Forme :
Existence : Statuts faits ⁽²⁾ - 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)



TABLEAU DE SURFACES	
N°	SURFACES
Villa B 1 - PMR	537.79 m²
Villa B 2	613.55 m²
Villa B 3	536.25 m²
Villa B 4	625.16 m²
Villa B 5	652.40 m²
Villa B 6	755.05 m²
Villa B 7	655.36 m²
Villa B 8	719.86 m²
Villa B 9	571.30 m²
Villa B 10	530.35 m²
Villa B 11	485.85 m²
Villa B 12	458.95 m²
TOTAL surfaces	7 541.80 m²

LEGENDE	
Villas individuelles T4	
Maison de parents T3	
Maison de parents T2	
Maison familiale T3	
Logement T3 - PMR	
Logement T2 - PMR	
Villas individuelles T4 - PMR	
Logement sous-sol	

EXTENSION DE LA RESIDENCE DE TOURISME ***

"LE HAMEAU DE L'AOUCHET"

CONSTRUCTION DE 12 VILLAS INDIVIDUELLES T4
40 160 - PARENTIS EN BORN

MATIERE D'OUVRAGE
PROFIMOB

MATIERE D'OUVRAGE
AGS Architectes
1 Rue du bocage - 33 200 Bordeaux
T 05.56.02.56.32 F 05.56.02.57.07

PLANS DE COMMERCIALISATION

PLAN DE REPERAGE DES LOTS

COM	
1/500	MODIFICATIONS
Date	Indice
22/01/2009	Emission originale
03/06/2009	A Inversion villa n°3 et logement sous-sol

NOTA : Les sites et les surfaces sont susceptibles de légères modifications pour tenir compte des contraintes budgétaires lors des travaux de réalisation et/ou d'entretien.