

# DOSSIER DE RESERVATION

## Fleur d'Azur

### Documents à joindre :

- Contrat de réservation (achat HT ou TTC) : X 3
- Bail commercial : X 2
- Bon de commande du mobilier : X 2
- Liste du mobilier et accessoires : X 2
- Plan du lot : X 2
- Plan de masse : X 2
- Descriptif sommaire : X 2
- Etat des risques : X 2
- Annexe fiscale AXYS achat HT OBLIGATOIRE SI ACHAT HT : X 1
- Annexe fiscale AXYS achat TTC (facultatif) : X 1
- Fiche d'état civil : X 1
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs : X 1
- Chèque de réservation : 5 % à l'ordre du Crédit Agricole - CIB (non barré et sans annotations).

#### **Le chèque de réservation est encaissé**

- Lettre au Crédit Agricole - CIB pour le versement du dépôt de garantie : X 1
- Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif)

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

#### Pensez à valider votre option :

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

Nom client : .....

N°lot : .....

Nom conseiller : .....

Le

Société : .....

Signature :



# Fleur d'Azur

**COGEDIM CLUB®**

**154 Avenue de Grasse  
06580 PEGOMAS**

---

**CONTRAT DE RESERVATION**

---

*(Version Récupération de TVA pour le compte du Réservataire)*

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

- La **SNC COGEDIM MEDITERRANEE**, Société en Nom Collectif au capital de 320.000 €, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro B 312 347 784, ayant son siège social au 400 Promenade des Anglais, 06200 NICE,

Représentée par,

COGEDIM VENTE, Société en Nom Collectif au capital de 80 000 € dont le siège social est 8, Avenue Delcassé - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro RCS 309 021 277 - APE 703 A - carte professionnelle T.8998, délivrée par la Préfecture de Paris, elle-même représentée en la personne de :

.....  
dûment mandaté(e) à cet effet.

Ci-après dénommée « **LE RESERVANT** »

**D'UNE PART,**

**ET :**

- Monsieur .....
- Né à ..... Le .....
- Profession .....
- Demeurant à .....
- Situation de famille\* .....

ET :

- Madame .....
- Née à ..... Le .....
- Profession .....
- Demeurant à .....
- Situation de famille\* .....

Mariés le ..... Régime matrimonial .....

Société (raison sociale, adresse) .....

RCS (numéro et lieu d'immatriculation) .....

Représentée par .....

Ci-après dénommé(s) « **LE RESERVATAIRE** »

**D'AUTRE PART**

Les dénominations « **RESERVANT** » et « **RESERVATAIRE** » ci-dessus définissent l'entité juridique du contractant, sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emporte SOLIDARITE en cas de pluralité de personnes répondant à la même dénomination.

(\*) Célibataire, Marié, Veuf, Divorcé, En instance de divorce, Pacsé.

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **I - CONDITIONS GENERALES**

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le RESERVATAIRE et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, le RESERVANT s'oblige, pour le cas seulement où il déciderait de réaliser le « Projet » ci-après décrit, à offrir, par préférence à tout autre candidat acquéreur, au RESERVATAIRE, qui l'accepte, en contrepartie du versement par le RESERVATAIRE d'un dépôt de garantie, de lui vendre en leur état futur d'achèvement les biens ci-après désignés au 3.1 et dépendant du « Projet » dont la consistance et l'état d'avancement sont décrits au paragraphe II - "PROJET" ci-après.

#### **1.1 - Conditions de la vente**

Si la vente envisagée est proposée par le RESERVANT et conclue, elle aura lieu en l'état futur d'achèvement, sauf dans le cas particulier ci-dessous, sur la base d'un contrat de vente établi en conformité, tant des articles 1601.3, 1642.1, 1646.1 du Code Civil que des articles L261.10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et des textes modificatifs et complémentaires ; laquelle vente devant notamment prévoir les conditions et charges suivantes :

##### **Pour le Vendeur :**

- l'obligation d'édifier les locaux vendus conformément aux plans et à la notice descriptive de la construction, tels que ces documents seront annexés à l'acte authentique de vente ; des modifications pouvant y être apportées par le Vendeur pour des raisons d'ordre technique ou administratif à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité ; en outre, il est expressément convenu qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux, par rapport aux cotes des plans annexés à l'acte de vente, notamment pour des raisons techniques, la surface totale des locaux vendus ne pouvant toutefois varier de plus de 5%,
- l'obligation d'en délivrer la jouissance à l'Acquéreur lors de la livraison à son profit des locaux, sous réserve du complet règlement du prix à cette date ; l'achèvement des locaux vendus s'appréciera par application des dispositions de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- l'obligation de justifier à l'Acquéreur de l'obtention de l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par la Loi. Etant entendu qu'au cas où la garantie conférée serait celle prévue par l'article R.261-18b du Code de la Construction et de l'Habitation, le Vendeur se réserverait la possibilité d'en modifier la consistance au fur et à mesure des ventes, et que pour l'obtention de cette garantie, il serait tenu compte du montant du prix des ventes conclues sous la condition suspensive de la justification de ce financement dans les 6 mois de l'achèvement des fondations.

##### **Pour l'Acquéreur :**

- l'obligation de payer le prix, aux époques et dans les conditions qui seront stipulées à l'acte authentique de vente,
- l'obligation de se soumettre aux charges et conditions résultant du règlement de copropriété et à celles de tous statuts d'association syndicale ayant, le cas échéant, vocation à s'appliquer au projet de construction,

- l'obligation d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus, ainsi que tous impôts et taxes y afférents ; devenir membre de plein droit de toute Association Syndicale et supporter sa quote-part dans les dépenses mises en recouvrement par cette association,
- l'obligation de supporter et d'acquitter tous les droits et taxes, honoraires de notaire, salaire du conservateur des Hypothèques et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui, à l'exception de la taxe à la valeur ajoutée déjà comprise dans le prix de vente ; spécialement, l'obligation de rembourser au RESERVANT la quote-part afférente aux lots objet des présentes dans le coût d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Le vendeur conservera les pouvoirs de Maître d'Ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaire pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avèrerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

Le non-paiement à son échéance de toute ou partie des sommes stipulées à terme par l'acquéreur, sera une cause de résolution de plein droit de la vente, si bon semble au vendeur.

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

### CAS PARTICULIER

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement de l'immeuble intervienne avant la signature de l'acte authentique de vente, les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R.261.1 du Code de la Construction et de l'Habitation ; des travaux de parachèvement pouvant éventuellement être encore en cours à la date de régularisation de la vente achevée.

L'acte de vente interviendra sous les conditions non périmées des présentes, à raison de l'achèvement de l'immeuble, et prévoira également au profit de l'Acquéreur le bénéfice de la garantie des vices apparents (article 1642.1 du Code Civil) pendant un mois après la prise de possession.

#### **1.2 - Délais**

Si la conclusion de la vente était proposée par le RESERVANT ou son notaire dans les conditions fixées à l'article 3.3 ci-après, elle aurait lieu en l'étude du notaire du programme dont les nom et adresse figurent au paragraphe II. « PROJET », avec le concours, le cas échéant, du notaire du RESERVATAIRE.

Dans ce cas, le RESERVANT, ou son notaire, notifiera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de signature, et le projet d'acte de vente, cette notification devant intervenir légalement un mois avant la date de signature notifiée avec l'ensemble des pièces prévues par les lois et décrets en vigueur.

En cas de pluralité de RESERVATAIRES, la notification sera valablement envoyée à chacun.

Dans l'hypothèse où la date notifiée ne conviendrait pas au RESERVATAIRE pour une raison quelconque, celui-ci pourrait proposer :

- soit, renonçant de son plein gré à profiter du délai légal d'un mois, une date antérieure à la date de signature notifiée,
- soit, une date située à l'intérieur d'un délai maximum de 10 jours à compter de la date de signature notifiée.

Si le RESERVATAIRE n'avait pas signé l'acte authentique à la date de signature notifiée ou dans le délai de 10 jours, indiqué ci-dessus, le RESERVANT le mettrait en demeure de signer sous 8 jours en l'étude du Notaire à l'effet de procéder à la régularisation de la vente.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour la signature de l'acte de vente prévue dans ladite mise en demeure, le RESERVANT lui adresserait par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter aux jour et heure fixés, en l'étude du notaire, à l'effet de procéder à la vente.

Si le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, le notaire serait requis par le RESERVANT de dresser un procès verbal de carence.

Dans le cas cité ci-dessus, comme dans celui où le RESERVATAIRE ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le RESERVANT redeviendrait libre de vendre les lots objet de la présente convention à toute personne de son choix.

La vente n'existera que par la signature de l'acte authentique.

### **1.3 - Prix et modalités de paiement**

#### **1.3.1 - Prix**

Le prix des lots réservés aux présentes est stipulé au § 3.2 ci-après. Ce prix s'entend Taxe sur la Valeur Ajoutée comprise, sachant que le montant de TVA sera récupéré conformément aux modalités stipulées au § 3.2.1. En cas de modification du taux de TVA en vigueur, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification, étant entendu que compte tenu des modalités de récupération stipulées au § 3.2.1, cela n'aurait pas d'impact sur le prix HT. En cas de modification de tout autre impôt, redevance ou taxe qui, postérieurement à ce jour, viendrait à être modifié ou qui deviendrait applicable à l'opération de construction susvisée ou à la vente qui résulterait de la présente convention, le prix serait ajusté pour tenir compte de l'incidence de cette modification.

#### **1.3.2 - Modalités de paiement**

Le prix est payable selon l'échéancier indiqué au 3.2.1.

Il est précisé que les dates d'avancement ou de livraison des travaux énoncés au 3.4 sont celles des locaux vendus ou du bâtiment dont ils dépendent et sont susceptibles d'être modifiées comme il sera dit au 1.4 ci-après.

Le paiement du prix sera garanti par le privilège du Vendeur, réservé au RESERVANT indépendamment de l'action résolutoire dont il fera également réserve à son profit.

Les règlements devront être effectués dans le délai de dix jours (10 jours) suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement de travaux établie dans les conditions précisées à l'acte de vente.

### 1.3.3 - Indemnité éventuelle en cas de retard de signature de l'acte de vente

Dans le cas exceptionnel où le RESERVANT accepterait de reporter la date de signature de l'acte de vente au-delà du délai de dix jours après la date notifiée tel que prévu au 1.2 ci-dessus, le prix de vente des lots désignés au 3.1 sera majoré d'une pénalité calculée au taux de un pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant considéré comme dû, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le RESERVANT du fait du retard apporté à la vente, en particulier pour tenir compte des frais financiers supplémentaires encourus par ce dernier.

Cette indemnité s'appliquerait pour la période excédant ce délai.

### 1.4 - Date prévisionnelle de livraison

La date prévisionnelle de livraison est indiquée au § 3.4. Il est précisé que les dates d'avancement des travaux ou de livraison sont approximatives et peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes :

- les intempéries sur attestation du Maître d'œuvre, suivant le tableau climatologique mensuel publié par la station météorologique régionale ;
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment, à ses fournisseurs et à ses industries annexes, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;
- les accidents de chantiers ;
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel ou matériaux consécutives à un désordre du marché à l'échelon national ou local ;
- les vols, dégradations et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, le délai nécessaire au réapprovisionnement du chantier et à la reprise des dommages causés ;
- la liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement, l'abandon ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier ;
- la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et les délais nécessaires à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- la découverte d'anomalies dans le sous-sol (telles que présence d'eau ou de pollution, nature du terrain, débords de fondations d'immeubles voisins, découverte de vestiges archéologiques et plus généralement tout élément dans le sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation) ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT ;
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires, notamment la mise à disposition des fluides (électricité, eau...) ;
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ;
- les retards de l'acquéreur dans le paiement de ses appels de fonds et (ou) dans le paiement des travaux modificatifs demandés ;

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps double à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux en raison de sa répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le VENDEUR au RESERVATAIRE par une lettre du Maître d'œuvre.

## **1.5 - Dépôt de garantie**

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial ouvert à son nom auprès de l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE – CIB, Middle Office Immobilier, 9 Quai du Président Paul Doumer, 92 920 PARIS LA DEFENSE CEDEX, un dépôt de garantie dont le montant est stipulé au 3.5 ci-après qui restera indisponible, inaccessible et insaisissable conformément à l'article L.261.15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette somme versée au compte susvisé s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique en cas de réalisation de la vente : à cet effet, lors de la signature de celle-ci, le RESERVATAIRE remettra au RESERVANT une lettre donnant instruction à la banque de virer cette somme au profit du RESERVANT ou sur le compte indiqué par ce dernier.

Cette somme déposée en garantie sera acquise au RESERVANT :

- dans le cas où le RESERVATAIRE ferait connaître son intention de ne pas signer ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte de vente ou encore refuserait de signer ledit acte dans le délai visé à l'article 1.2. ci-dessus, après avoir été notifié du projet d'acte dans les conditions prévues au présent contrat.

En tant que de besoin, le RESERVATAIRE donne par les présentes, ordre irrévocable à l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE – CIB, Middle Office Immobilier, 9 Quai du Président Paul Doumer, 92 920 PARIS LA DEFENSE CEDEX, de débloquent le montant du dépôt de garantie, sur simple présentation par le RESERVANT :

- d'un exemplaire des présentes,
- du récépissé d'envoi de la lettre de mise en demeure de signer l'acte authentique,
- du procès-verbal de carence dressé par le notaire du projet.

Le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE dans les cas prévus par l'article R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après, et en outre dans les mêmes conditions et sur justificatifs dans les cas suivants, limitativement énumérés et pour autant qu'en considération de leur survenance, le RESERVATAIRE exprime le souhait de ne plus acquérir, à savoir :

- décès du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, décès de l'un d'eux),
- licenciement du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, licenciement de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique),
- mutation du RESERVATAIRE dans un département non limitrophe pour des nécessités de service (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, mutation de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique).

Le dépôt de garantie sera également restitué :

- dans le cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai indiqué au 3.3. ci-après,
- si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de 7 jours prévu à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce délai de rétractation commencera à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée contenant le présent contrat de réservation,
- ou encore, en cas de défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives stipulées aux présentes.

## **1.6 - Reproduction des articles R.261.28 à R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation**

### Article 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 pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans. »*

**Article R.261.29**

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

**Article 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. »

**Article R.261.31**

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

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si 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 partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »

**1.7 - Remise des documents**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu, annexés aux présentes :

- la notice descriptive de vente,
- le plan masse de l'ensemble immobilier,
- le plan des locaux réservés avec leurs surfaces approximatives (à l'exclusion de celles des emplacements de stationnement),
- l'état des risques naturels et technologiques,
- le bordereau de transmission de documents,
- la Promesse de prise à bail commercial meublé par l'Exploitant des biens acquis par le RESERVATAIRE et l'engagement de l'Exploitant sur le montant du loyer,
- la liste et le descriptif du mobilier meublant le logement,
- la promesse d'achat du mobilier avec le prix de vente pour chaque type de logement.

**1.8 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à savoir :

- le RESERVANT en son siège social,
- le RESERVATAIRE en son domicile indiqué en page 2.

## **1.9 - Reproduction de l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978**

Relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

*"Les personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives doivent être informées :*

- *du caractère obligatoire ou facultatif des réponses,*
- *des conséquences à leur égard d'un défaut de réponse,*
- *des personnes physiques ou morales destinataires des informations,*
- *de l'existence d'un droit d'accès et de rectification."*

Les informations recueillies lors des différents entretiens ayant abouti à la conclusion du présent contrat seront exploitées conformément à la loi ci-dessus précitée.

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente et sont obligatoires.

Elles sont intégrées dans un fichier commercial propre au RESERVANT.

Elles peuvent faire l'objet d'un droit d'accès et de rectification.

## **1.10 - Reproduction des articles L.271-1 et L.271.2 du code de la construction et de l'habitation**

### Article L.271-1

*« Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.*

*Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.*

*Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à, compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.*

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

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

### Article L.271-2

*« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts*

*donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location–accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*

*Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*

*Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.*

*Est puni de 30 000 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »*

### **1.11- Accès au chantier**

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le RESERVATAIRE s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le RESERVANT et renonce à tous recours s'il lui advenait de passer outre à cette interdiction.

## II - PROJET

### 2.1 - Consistance

Le programme de Pégomas est constitué d'un ensemble immobilier comprenant :

- « **Fleur d'Azur** », une résidence avec services pour séniors **COGEDIM CLUB®** composée de 78 logements, dont l'adresse postale est **154, avenue de Grasse, 06580 PEGOMAS** ;
- Une résidence en accession traditionnelle, réalisée par le groupe **BOWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER (BMI)** de 44 logements dont l'adresse postale est **154, avenue de Grasse, 06580 PEGOMAS** ;
- Un local d'activités situé en pied d'immeuble.
- Un parking sous-sol composé de 155 emplacements de stationnement répartis sur 2 niveaux.;
- 14 emplacements de stationnement situés en extérieur.

Le RESERVATAIRE confirme qu'il a été informé que le nombre de lots prévus peut varier en plus ou en moins.

La Résidence **COGEDIM CLUB® « Fleur d'Azur »** est constituée d'un bâtiment neuf qui se développe sur 4 niveaux de superstructure (rez-de-chaussée et 3 étages)

Plus spécifiquement, la Résidence **COGEDIM CLUB® « Fleur d'Azur »** a pour destination celle d'une résidence avec services destinée à héberger de façon majoritaire une clientèle de seniors conformément à la marque **COGEDIM CLUB®**.

Cette Résidence est composée de :

- un immeuble de 78 appartements répartis entre le niveau dénommé RDC et le niveau dénommé R+3, et de locaux de services au niveau dénommé RDC, nécessaires à l'exploitation des services affectés à un usage commercial ou d'habitation, à savoir : accueil, office, restaurant, espace salon-bibliothèque, salle polyvalente, locaux de services.
- deux niveaux de parking en sous-sol, regroupant 90 places, situées au R-1 et R-2 dont 78 affectés prévisionnellement à la résidence séniors
- 14 places de stationnement extérieur.
- Un local d'activités d'environ 300 m<sup>2</sup>

L'accès aux parkings, répartis sur deux niveaux (R-1 et R-2) s'effectue par une rampe de parking commune aux deux résidences.

La résidence aura ses propres locaux ordures ménagères au RDC, un espace réservé à l'entrée de la résidence servira à la collecte des containers d'ordures ménagères pour la résidence en accession et la résidence séniors.

Les locaux à usage d'activité de la Résidence « FLEUR D'AZUR » seront spécifiquement destinés à l'exploitation et à la fourniture de services au bénéfice des résidents (propriétaire, locataire, occupant, etc...) ainsi que le cas échéant, et accessoirement, à une clientèle extérieure pendant la durée de l'exploitation en résidence avec services.

Le Gestionnaire, **COGEDIM RESIDENCES SERVICES SAS** (Cf § 3.6), fournira des services de nature collective ou individuelle tant dans les locaux affectés à cet effet que dans les lots privatifs occupés par les résidents.

Par référence à la destination spécifique de la Résidence **COGEDIM CLUB®**, une convention sera régularisée entre le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic et l'exploitant, de façon directe ou indirecte, sur l'indication de ce dernier avec un tiers, afin d'assurer les services

communs inhérents classiquement à la copropriété, le tout dans le souci d'assurer la gestion de l'immeuble.

Les espaces communs présentés sur le plan masse et constitués notamment par la voie commune automobile, la rampe d'accès au sous-sol, les équipements communs seront gérés par une Association Syndicale Libre (A.S.L.) à constituer.

L'ensemble immobilier, pour autant seulement que le RESERVANT décide d'en entreprendre la réalisation, sera soumis au statut de la copropriété.

D'une manière générale, l'ensemble immobilier supportera toutes les servitudes et charges pouvant résulter de(s) l'arrêté(s) de permis de construire et de ses modificatifs éventuels, des cahiers des charges, du(des) règlement(s) de copropriété et des statuts de l'ASL que le RESERVANT fera établir.

Le RESERVANT se réserve le droit, sans que le concours du RESERVATAIRE soit nécessaire et sans qu'il puisse s'y opposer et exercer de ce fait aucune réclamation sous quelque forme que ce soit, de déposer toute demande de permis de construire ou de permis de construire modificatif qu'il juge nécessaire, de modifier en plus ou en moins le nombre d'appartements, leur composition et leur répartition, de modifier les lots annexes à la seule exception des lots objets des présentes, sauf accord du RESERVATAIRE.

**Architectes de conception :**

Jean-Edouard GIRARDOT  
3 place du Logis  
06580 Pégomas

**2.2 - Situation au plan foncier**

Les biens et droits immobiliers objets du présent contrat de réservation doivent être édifiés sur un terrain que le RESERVANT se propose d'acquérir à Pégomas, 154 Avenue de Grasse.

**2.3 - Situation administrative**

Une demande de permis de construire valant permis de démolir a été déposée le 23 décembre 2011 portant le numéro PC **00609011E0041**. Ce permis de construire a été obtenu en date du 13 juin 2012.

**2.4 - Conditions suspensives**

Le présent contrat de réservation est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- Acquisition, par le RESERVANT du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier ;
- Délivrance 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, pour la réalisation de l'ensemble immobilier.

**2.5 - Notaire du RESERVANT**

L'Office Notarial pressenti sera Maître Jean-François BLET, 154 avenue de Cannes à Mandelieu La Napoule (06210), qui sera chargé d'établir et de recevoir, en son Office, les actes de vente et de déposer les plans, descriptifs et règlement de copropriété au rang des minutes.

## 2.6 – Dépôt de Garantie

Les dépôts de garantie seront déposés sur le compte de réservation ouvert à l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE – CIB, Middle Office Immobilier, 9 Quai du Président Paul Doumer, 92 920 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

Le RESERVATAIRE autorise l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE – CIB, Middle Office Immobilier, à transférer ces dépôts de garantie sur un compte bancaire qui serait ultérieurement ouvert par le RESERVANT dans un établissement bancaire, transfert dont le RESERVATAIRE serait alors informé par le RESERVANT par un courrier lui indiquant les coordonnées de ce compte bancaire.

## III - CONDITIONS PARTICULIERES

### 3.1 - Désignation des locaux objet du présent contrat

	Appartement	Parking(s) (rayer si inutile)
Nombre de pièce(s) principale(s)		
ETAGE		
LOT(S) n° *		
Surface habitable approximative **		
Surface annexe ** (terrasse, balcon, jardin privatif...)		

\* Avant établissement de l'Etat descriptif de division, le numéro indiqué est le numéro de plan ; ces numéros peuvent être différents des futurs numéros de copropriété.

\*\* Il est expressément convenu qu'une tolérance est admise lors de l'exécution des travaux par rapport aux côtes et surfaces du plan, notamment pour des raisons techniques, sans que la surface habitable de l'appartement puisse varier de plus de cinq pour cent par rapport à celle indiquée ci-dessus.

### 3.2 - Prix : PRIX TTC:

APPARTEMENT (en lettres) : ..... €uros  
 .....  
(en chiffres) :

PARKING : (en lettres) : ..... €uros  
 .....  
(en chiffres) :

### TOTAL immobilier TTC en Euros :

(en lettres) .....

(en chiffres)

€uros

Soit un **PRIX HORS TAXE TOTAL** (Appartement hors mobilier + Parking) de :

€uros

Il est ici précisé que le prix ci-dessus stipulé toutes taxes comprises a été calculé compte tenu d'une taxe sur la valeur ajoutée totale au taux de 19.6% ; il doit être en conséquence considéré comme variable en cas d'évolution éventuelle du taux de la taxe sur la valeur ajoutée. Le prix hors taxes sur la valeur ajoutée étant lui ferme et définitif.

Le prix ci-dessus ne comprend ni les frais de Notaire, ni les frais d'hypothèques, ni la participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété, **ni le prix du mobilier** qui est indiqué dans le document « *Promesse d'achat du mobilier et accessoires* » annexé aux présentes.

### 3.2.1 - Le prix sera payable selon les modalités suivantes :

- a) A hauteur du prix HT de base, soit < \_\_\_\_\_ > Euros, il sera payable en fonction de l'avancement des travaux selon le calendrier suivant et en pourcentage du prix TTC connu ce jour, à savoir :

STADE D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	% A CHAQUE STADE DE TRAVAUX	% CUMULE
A la réservation	5 %	5 %
A l'acte authentique	25 %	30 %
A l'achèvement des fondations	5 %	35 %
A l'achèvement du plancher bas du RDC	25 %	60 %
A la mise hors d'eau	10 %	70 %
A l'achèvement des cloisons	13,61 %	83,61 %

Ces versements sont conformes aux versements maxima, prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Tout retard dans leur paiement entraînera une pénalité calculée au taux de 1% par mois de retard, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le RESERVANT.

- b) A concurrence de 19,6 % du prix hors taxes (16.39 % du prix de base TTC), correspondant au montant de la TVA selon le taux en vigueur à la date de signature du contrat, soit < \_\_\_\_\_ > Euros, lorsque l'acquéreur aura obtenu de l'Administration les remboursements de TVA sur son acquisition et ses frais annexes, montants auxquels il a droit suite à son assujettissement à la TVA par option. Le paiement de cette fraction de prix sera différé sans intérêts jusqu'à ce que le RESERVATAIRE ait obtenu de l'Administration le remboursement de la TVA auquel il a droit.

Le RESERVATAIRE s'engage par ailleurs à opter pour l'assujettissement de ses loyers à la TVA et à donner mandat à la Société IMMOKIP pour procéder à sa place à la demande de remboursement de TVA. Il s'engage à demander à l'Administration que le montant de TVA qui lui sera remboursé soit versé à l'Etude du Notaire ci-dessus mentionné à l'Article II 2.5, avec mission pour lui de verser au RESERVANT le montant lui restant dû. Il est précisé que, conformément aux dispositions du Décret n° 95-1328 du 28 Décembre 1995,

le reversement éventuel de la TVA sera progressivement diminué d'1/20<sup>ème</sup> par année civile écoulée.

En cas de cession ou apport du bien à un tiers (en pourcentage sur le prix TTC) avant le terme des 20 ans, le solde de vingtièmes de TVA restant dû serait à reverser à l'Administration fiscale. L'acquéreur sera directement redevable des vingtièmes de TVA qu'il devrait à l'Administration fiscale du fait de la vente du bien ou de l'interruption du bail.

### **3.2.2 - Le prix sus indiqué est FERME, DEFINITIF ET NON REVISABLE**

En ce qui concerne seulement le prix hors taxes.

### **3.3 - Réalisation de la vente**

La signature de l'acte de vente interviendra trente jours après la notification, au RESERVATAIRE, prévue à l'article 1.2. ci-dessus, qui sera faite **à l'initiative du RESERVANT** et au plus tard quarante jours à compter de cette notification. Cette signature interviendra en pratique en l'étude du notaire du RESERVANT indiqué au 2.5 au plus tard le 3T 2013.

Le RESERVATAIRE pourra se faire assister par :

Maître \_\_\_\_\_

Notaire à \_\_\_\_\_

### **3.4 - Date prévisionnelle de livraison**

L'achèvement prévisionnel de l'immeuble « Fleur d'Azur » dont dépendent les locaux, objets des présentes, est prévu, sauf cas de force majeure ou cause légitime de suspension de délai, au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015.

Cette date prévisionnelle de livraison concerne la partie immobilière de la Résidence « *Fleur d'Azur* ». La prise d'effet du bail commercial ayant lieu le lendemain de l'achèvement de l'immeuble, le mobilier sera installé pour cette date.

### **3.5 - Dépôt de garantie**

Au titre du dépôt de garantie et en contrepartie de la présente réservation, une somme de :

\_\_\_\_\_ €uros

est versée par le RESERVATAIRE au moyen d'un chèque numéro \_\_\_\_\_

établi à l'ordre de l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE – CIB, Middle Office Immobilier.

émis sur \_\_\_\_\_

en date du \_\_\_\_\_

dans un compte spécialement ouvert en son nom.

La validité des présentes est conditionnée par l'encaissement de ce chèque.

### **3.6 - Location**

La Réservation portant sur des logements compris dans une résidence dans laquelle un ensemble de services sont proposés par le Gestionnaire, COGEDIM RESIDENCES SERVICES (encore dénommée « Exploitant ») à ce titre et en vue de la fourniture de ces services, le RESERVATAIRE, prend les engagements suivants à l'égard de l'Exploitant :

- Le RESERVATAIRE s'engage à louer les locaux, objet du présent contrat, à la SAS COGEDIM RESIDENCES SERVICES selon les modalités annexées aux présentes ;
- Le RESERVATAIRE s'engage à signer le bail définitif reprenant les modalités de location ci-après annexées au moment de la régularisation de l'acte authentique ;
- Le RESERVATAIRE déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à l'investissement réalisé dans le cadre LMP ou LMNP et/ou celui du dispositif dit Censi-Bouvard (Article 199 sexvicies du CGI) et de la perte des incitations fiscales en cas de non-respect de ces obligations.

### 3.7 – Eventuel(s) emprunt(s) du RESERVATAIRE

**1<sup>er</sup> CAS**  
**Condition suspensive d'obtention de prêt**

Le RESERVATAIRE déclare qu'au cas où il ferait l'acquisition des biens objet du présent contrat préliminaire, le prix devrait en être payé au moyen d'un ou plusieurs prêts, non obtenus à ce jour, dont les modalités sont définies ci-dessous :

En conséquence, le présent contrat se trouve soumis à la condition suspensive d'obtention desdits prêts.

#### **OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE**

Le RESERVATAIRE s'oblige à :

- déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans le délai de DIX jours à compter de la signature des présentes,
- justifier du dépôt de la demande au RESERVANT dans le délai de HUIT jours du dépôt,
- justifier au RESERVANT, dans le délai de HUIT jours, de l'octroi ou du refus dudit prêt,
- effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention desdits prêts, et à faciliter l'octroi de ces prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés,
- se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès invalidité et accepter de payer les surprimes éventuelles,
- d'une manière générale, faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, de sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

#### **Conventions relatives à la réalisation de la Condition Suspensive**

Elle sera réalisée par l'obtention "des prêts" aux conditions suivantes :

Montant : ..... Euros

Durée:..... ans

Taux :.....% l'an (hors assurance)

**Le RESERVATAIRE déclare, à ce sujet, qu'à sa connaissance :**

- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts, ni à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles,
- que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévu, être mises en place.

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la survenance des événements suivants :

- a) la réception par l'emprunteur, de la formulation par écrit d'une offre de prêt d'un établissement prêteur, effectuée dans les termes de l'article 5 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, et respectant les conditions financières définies ci-dessus.
- b) la réception par l'emprunteur de son agrément donné par l'Assureur avec lequel l'établissement prêteur a souscrit une assurance collective ; toutefois, la réalisation de cet événement ne sera nécessaire que si l'établissement prêteur a exigé de lui l'adhésion à un contrat d'assurance collective et si l'assureur a subordonné sa garantie à l'agrément de la personne de l'assuré.

Le RESERVATAIRE s'engage à informer le RESERVANT de la survenance des événements ci-dessus dans les cinq (5) jours de leur réalisation, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au RESERVANT et accompagnée d'une photocopie de l'offre et, le cas échéant, de l'agrément de l'assurance.

Il devra notifier au RESERVANT, dans les mêmes conditions, le défaut, si le cas se produit, d'obtention du prêt ou d'agrément de l'assureur.

Dans tous les cas, le RESERVATAIRE pourra s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de la condition suspensive ci-dessus, par lettre manuscrite adressée au PROMETTANT, et dans laquelle le RESERVATAIRE aura reproduit sous sa signature la mention de l'article L.312.17 du Code de la Consommation.

**2ème CAS**  
**Absence de recours à un emprunt**

Pour satisfaire aux dispositions des articles L.312-15 et suivants du Code de la Consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que le prix des biens objet du présent contrat de réservation, si la vente se réalise, sera payé au moyen de ses deniers personnels, sans qu'il ait besoin de recourir à un ou plusieurs prêts.

En conséquence, il est apposé par le **RESERVATAIRE** la mention manuscrite ci-après :

**Mention manuscrite :**

- Par Madame

- Par Monsieur

**Modèle de mention :** *“Je soussigné déclare que le prix sera payé sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts régis par la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 et je reconnais avoir été informé et déclare que si contrairement à mon intention ainsi déclarée je recourais à un ou plusieurs prêts pour la présente acquisition, je ne pourrais me prévaloir de la protection de cette Loi.”*

## **MODALITES DE LOCATION**

Comme indiqué à l'Article 3.6 du Contrat de Réservation ci-joint, les locaux devant être acquis par le Bénéficiaire seront loués meublés et aménagés par COGEDIM RESIDENCES SERVICES SAS, au terme d'un bail répondant aux conditions de l'Article 261-D.4 du Code Général des Impôts et dont les modalités essentielles sont précisées ci-après. Le mobilier fait l'objet d'une liste ci-annexée aux présentes.

### **1. DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 9 ans qui commencera à courir le lendemain de l'achèvement du bien immobilier objet du présent contrat de réservation par le Vendeur.

### **2. LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_€uros, hors taxes, assujetti à la TVA au taux actuel de 7 % pour  
l'appartement et à \_\_\_\_\_ €uros, hors taxes, assujetti à la TVA au taux  
actuel de 19.6 % pour le parking.

Aucun loyer ne sera versé par le Preneur au Bailleur pendant les deux premiers mois suivant la prise d'effet du bail. Ce délai de deux mois en franchise de loyer devant permettre au Preneur la société COGEDIM RESIDENCES SERVICES, d'une part, de procéder à la montée en puissance de l'exploitation de la résidence seniors, et d'autre part, de permettre d'effectuer les éventuels travaux d'aménagement des parties communes nécessaires à une parfaite exploitation de la résidence.

Le loyer est payable par virement bancaire par trimestre à terme échu et en quatre termes égaux dans les 15 jours suivant la fin du trimestre civil, soit au plus tard les 15 des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le premier loyer sera exigible dans les 15 jours de la fin du trimestre civil suivant les deux premiers mois en franchise de loyer.

A l'issue des douze premiers mois de location, le loyer sera révisé annuellement en fonction des variations de l'indice de référence des loyers (IRL). L'indice de référence sera le dernier publié à la date de la prise d'effet du bail. La révision annuelle appliquée automatiquement et conventionnellement ne pourra être supérieure à 2 % par exclusion à toute autre forme excédant le plafond ci-dessous défini.

### **3. CHARGES**

Le propriétaire ne supportera aucune des charges courantes d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble qui incombent habituellement à un propriétaire (chauffage, électricité, eau, assurances, etc...) tant pour les parties communes que les parties privatives. Il reste en revanche redevable de tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire.

---

Fait à

Le

**En trois exemplaires et comporte 20 pages**

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

## FORMULAIRE D'ANNULATION

Si vous souhaitez annuler votre commande, vous pouvez utiliser le formulaire ci-dessous :

COGEDIM MEDITERRANEE  
Mme Stella CAMPOLO  
400, promenade des Anglais  
06 200 NICE

*Indiquer l'adresse exacte à laquelle vous souhaitez recevoir les rétractations et/ou renonciation*

ANNULATION DE COMMANDE suivant les articles L 121-  
23 à L 121-26 du  
Code de la Consommation

Conditions :

- Compléter et signer ce formulaire,
- **l'envoyer en lettre recommandée avec accusé de réception,**
- utiliser l'adresse figurant au dos ,
- **l'expédier au plus tard le septième jour à compter de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.**

Je, soussigné, \_\_\_\_\_ déclare annuler la commande ci-après:

- Nature du bien ou du service commandé :

- Date de la commande :

- Nom du client :

- Adresse du client :

Signature du client :



# Fleur d'Azur

**COGEDIM CLUB®**

**154 Avenue de Grasse  
06580 PEGOMAS**

---

**CONTRAT DE RESERVATION**

---

*(Version sans Récupération de TVA pour le compte du Réservataire)*

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

- La **SNC COGEDIM MEDITERRANEE**, Société en Nom Collectif au capital de 320.000 €, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro B 312 347 784, ayant son siège social au 400 Promenade des Anglais, 06200 NICE,

Représentée par,

COGEDIM VENTE, Société en Nom Collectif au capital de 80 000 € dont le siège social est 8, Avenue Delcassé - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro RCS 309 021 277 - APE 703 A - carte professionnelle T.8998, délivrée par la Préfecture de Paris, elle-même représentée en la personne de :

.....  
dûment mandaté(e) à cet effet.

Ci-après dénommée « **LE RESERVANT** »

**D'UNE PART,****ET :**

- Monsieur .....
- Né à ..... Le .....
- Profession .....
- Demeurant à .....
- Situation de famille\* .....

ET :

- Madame .....
- Née à ..... Le .....
- Profession .....
- Demeurant à .....
- Situation de famille\* .....

Mariés le ..... Régime matrimonial .....

Société (raison sociale, adresse) .....

RCS (numéro et lieu d'immatriculation) .....

Représentée par .....

Ci-après dénommé(s) « **LE RESERVATAIRE** »

**D'AUTRE PART**

Les dénominations « **RESERVANT** » et « **RESERVATAIRE** » ci-dessus définissent l'entité juridique du contractant, sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emporte SOLIDARITE en cas de pluralité de personnes répondant à la même dénomination.

(\*) Célibataire, Marié, Veuf, Divorcé, En instance de divorce, Pacsé.

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **I - CONDITIONS GENERALES**

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le RESERVATAIRE et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, le RESERVANT s'oblige, pour le cas seulement où il déciderait de réaliser le « Projet » ci-après décrit, à offrir, par préférence à tout autre candidat acquéreur, au RESERVATAIRE, qui l'accepte, en contrepartie du versement par le RESERVATAIRE d'un dépôt de garantie, de lui vendre en leur état futur d'achèvement les biens ci-après désignés au 3.1 et dépendant du « Projet » dont la consistance et l'état d'avancement sont décrits au paragraphe II - "PROJET" ci-après.

#### **1.1 - Conditions de la vente**

Si la vente envisagée est proposée par le RESERVANT et conclue, elle aura lieu en l'état futur d'achèvement, sauf dans le cas particulier ci-dessous, sur la base d'un contrat de vente établi en conformité, tant des articles 1601.3, 1642.1, 1646.1 du Code Civil que des articles L261.10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et des textes modificatifs et complémentaires ; laquelle vente devant notamment prévoir les conditions et charges suivantes :

##### **Pour le Vendeur :**

- l'obligation d'édifier les locaux vendus conformément aux plans et à la notice descriptive de la construction, tels que ces documents seront annexés à l'acte authentique de vente ; des modifications pouvant y être apportées par le Vendeur pour des raisons d'ordre technique ou administratif à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité ; en outre, il est expressément convenu qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux, par rapport aux cotes des plans annexés à l'acte de vente, notamment pour des raisons techniques, la surface totale des locaux vendus ne pouvant toutefois varier de plus de 5%,
- l'obligation d'en délivrer la jouissance à l'Acquéreur lors de la livraison à son profit des locaux, sous réserve du complet règlement du prix à cette date ; l'achèvement des locaux vendus s'appréciera par application des dispositions de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- l'obligation de justifier à l'Acquéreur de l'obtention de l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par la Loi. Etant entendu qu'au cas où la garantie conférée serait celle prévue par l'article R.261-18b du Code de la Construction et de l'Habitation, le Vendeur se réserverait la possibilité d'en modifier la consistance au fur et à mesure des ventes, et que pour l'obtention de cette garantie, il serait tenu compte du montant du prix des ventes conclues sous la condition suspensive de la justification de ce financement dans les 6 mois de l'achèvement des fondations.

##### **Pour l'Acquéreur :**

- l'obligation de payer le prix, aux époques et dans les conditions qui seront stipulées à l'acte authentique de vente,
- l'obligation de se soumettre aux charges et conditions résultant du règlement de copropriété et à celles de tous statuts d'association syndicale ayant, le cas échéant, vocation à s'appliquer au projet de construction,

- l'obligation d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus, ainsi que tous impôts et taxes y afférents ; devenir membre de plein droit de toute Association Syndicale et supporter sa quote-part dans les dépenses mises en recouvrement par cette association,
- l'obligation de supporter et d'acquitter tous les droits et taxes, honoraires de notaire, salaire du conservateur des Hypothèques et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente et ceux afférents aux prêts éventuellement sollicités par lui, à l'exception de la taxe à la valeur ajoutée déjà comprise dans le prix de vente ; spécialement, l'obligation de rembourser au RESERVANT la quote-part afférente aux lots objet des présentes dans le coût d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Le vendeur conservera les pouvoirs de Maître d'Ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaire pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avèrerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

Le non-paiement à son échéance de toute ou partie des sommes stipulées à terme par l'acquéreur, sera une cause de résolution de plein droit de la vente, si bon semble au vendeur.

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

### CAS PARTICULIER

Si le présent contrat est conclu à une date telle que l'achèvement de l'immeuble intervienne avant la signature de l'acte authentique de vente, les locaux seront vendus achevés au sens de l'article R.261.1 du Code de la Construction et de l'Habitation ; des travaux de parachèvement pouvant éventuellement être encore en cours à la date de régularisation de la vente achevée.

L'acte de vente interviendra sous les conditions non périmées des présentes, à raison de l'achèvement de l'immeuble, et prévoira également au profit de l'Acquéreur le bénéfice de la garantie des vices apparents (article 1642.1 du Code Civil) pendant un mois après la prise de possession.

#### **1.2 - Délais**

Si la conclusion de la vente était proposée par le RESERVANT ou son notaire dans les conditions fixées à l'article 3.3 ci-après, elle aurait lieu en l'étude du notaire du programme dont les nom et adresse figurent au paragraphe II. « PROJET », avec le concours, le cas échéant, du notaire du RESERVATAIRE.

Dans ce cas, le RESERVANT, ou son notaire, notifiera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de signature, et le projet d'acte de vente, cette notification devant intervenir légalement un mois avant la date de signature notifiée avec l'ensemble des pièces prévues par les lois et décrets en vigueur.

En cas de pluralité de RESERVATAIRES, la notification sera valablement envoyée à chacun.

Dans l'hypothèse où la date notifiée ne conviendrait pas au RESERVATAIRE pour une raison quelconque, celui-ci pourrait proposer :

- soit, renonçant de son plein gré à profiter du délai légal d'un mois, une date antérieure à la date de signature notifiée,
- soit, une date située à l'intérieur d'un délai maximum de 10 jours à compter de la date de signature notifiée.

Si le RESERVATAIRE n'avait pas signé l'acte authentique à la date de signature notifiée ou dans le délai de 10 jours, indiqué ci-dessus, le RESERVANT le mettrait en demeure de signer sous 8 jours en l'étude du Notaire à l'effet de procéder à la régularisation de la vente.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour la signature de l'acte de vente prévue dans ladite mise en demeure, le RESERVANT lui adresserait par acte extrajudiciaire, une sommation de se présenter aux jour et heure fixés, en l'étude du notaire, à l'effet de procéder à la vente.

Si le RESERVATAIRE ne se présentait pas pour la signature de l'acte à la date prévue dans ladite sommation, le notaire serait requis par le RESERVANT de dresser un procès-verbal de carence.

Dans le cas cité ci-dessus, comme dans celui où le RESERVATAIRE ferait connaître son intention de ne pas donner suite à la présente réservation, le RESERVANT redeviendrait libre de vendre les lots objet de la présente convention à toute personne de son choix.

La vente n'existera que par la signature de l'acte authentique.

### **1.3 - Prix et modalités de paiement**

#### **1.3.1 - Prix**

Le prix des lots réservés aux présentes est stipulé au § 3.2 ci-après. Ce prix s'entend Taxe sur la Valeur Ajoutée comprise, sachant que le montant de TVA sera récupéré conformément aux modalités stipulées au § 3.2.1. En cas de modification du taux de TVA en vigueur, le prix serait modifié pour tenir compte de l'incidence de cette modification, étant entendu que compte tenu des modalités de récupération stipulées au § 3.2.1, cela n'aurait pas d'impact sur le prix HT. En cas de modification de tout autre impôt, redevance ou taxe qui, postérieurement à ce jour, viendrait à être modifié ou qui deviendrait applicable à l'opération de construction susvisée ou à la vente qui résulterait de la présente convention, le prix serait ajusté pour tenir compte de l'incidence de cette modification.

#### **1.3.2 - Modalités de paiement**

Le prix est payable selon l'échéancier indiqué au 3.2.1.

Il est précisé que les dates d'avancement ou de livraison des travaux énoncés au 3.4 sont celles des locaux vendus ou du bâtiment dont ils dépendent et sont susceptibles d'être modifiées comme il sera dit au 1.4 ci-après.

Le paiement du prix sera garanti par le privilège du Vendeur, réservé au RESERVANT indépendamment de l'action résolutoire dont il fera également réserve à son profit.

Les règlements devront être effectués dans le délai de dix jours (10 jours) suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement de travaux établie dans les conditions précisées à l'acte de vente.

### 1.3.3 - Indemnité éventuelle en cas de retard de signature de l'acte de vente

Dans le cas exceptionnel où le RESERVANT accepterait de reporter la date de signature de l'acte de vente au-delà du délai de dix jours après la date notifiée tel que prévu au 1.2 ci-dessus, le prix de vente des lots désignés au 3.1 sera majoré d'une pénalité calculée au taux de un pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant considéré comme dû, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le RESERVANT du fait du retard apporté à la vente, en particulier pour tenir compte des frais financiers supplémentaires encourus par ce dernier.

Cette indemnité s'appliquerait pour la période excédant ce délai.

### 1.4 - Date prévisionnelle de livraison

La date prévisionnelle de livraison est indiquée au § 3.4. Il est précisé que les dates d'avancement des travaux ou de livraison sont approximatives et peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes :

- les intempéries sur attestation du Maître d'œuvre, suivant le tableau climatologique mensuel publié par la station météorologique régionale ;
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment, à ses fournisseurs et à ses industries annexes, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;
- les accidents de chantiers ;
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel ou matériaux consécutives à un désordre du marché à l'échelon national ou local ;
- les vols, dégradations et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, le délai nécessaire au réapprovisionnement du chantier et à la reprise des dommages causés ;
- la liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement, l'abandon ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier ;
- la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et les délais nécessaires à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- la découverte d'anomalies dans le sous-sol (telles que présence d'eau ou de pollution, nature du terrain, débords de fondations d'immeubles voisins, découverte de vestiges archéologiques et plus généralement tout élément dans le sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation) ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT ;
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires, notamment la mise à disposition des fluides (électricité, eau...) ;
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ;
- les retards de l'acquéreur dans le paiement de ses appels de fonds et (ou) dans le paiement des travaux modificatifs demandés ;

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps double à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux en raison de sa répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le VENDEUR au RESERVATAIRE par une lettre du Maître d'œuvre.

## **1.5 - Dépôt de garantie**

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le RESERVATAIRE verse à un compte spécial ouvert à son nom auprès de l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE – CIB, Middle Office Immobilier, 9 Quai du Président Paul Doumer, 92 920 PARIS LA DEFENSE CEDEX, un dépôt de garantie dont le montant est stipulé au 3.5 ci-après qui restera indisponible, inaccessible et insaisissable conformément à l'article L.261.15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette somme versée au compte susvisé s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique en cas de réalisation de la vente : à cet effet, lors de la signature de celle-ci, le RESERVATAIRE remettra au RESERVANT une lettre donnant instruction à la banque de virer cette somme au profit du RESERVANT ou sur le compte indiqué par ce dernier.

Cette somme déposée en garantie sera acquise au RESERVANT :

- dans le cas où le RESERVATAIRE ferait connaître son intention de ne pas signer ou ne se présenterait pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte de vente ou encore refuserait de signer ledit acte dans le délai visé à l'article 1.2. ci-dessus, après avoir été notifié du projet d'acte dans les conditions prévues au présent contrat.

En tant que de besoin, le RESERVATAIRE donne par les présentes, ordre irrévocable à l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE – CIB, Middle Office Immobilier, 9 Quai du Président Paul Doumer, 92 920 PARIS LA DEFENSE CEDEX, de débloquent le montant du dépôt de garantie, sur simple présentation par le RESERVANT :

- d'un exemplaire des présentes,
- du récépissé d'envoi de la lettre de mise en demeure de signer l'acte authentique,
- du procès-verbal de carence dressé par le notaire du projet.

Le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE dans les cas prévus par l'article R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après, et en outre dans les mêmes conditions et sur justificatifs dans les cas suivants, limitativement énumérés et pour autant qu'en considération de leur survenance, le RESERVATAIRE exprime le souhait de ne plus acquérir, à savoir :

- décès du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, décès de l'un d'eux),
- licenciement du RESERVATAIRE (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, licenciement de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique),
- mutation du RESERVATAIRE dans un département non limitrophe pour des nécessités de service (en cas de pluralité de RESERVATAIRES, mutation de celui qui au sein de la cellule familiale détient le pouvoir économique).

Le dépôt de garantie sera également restitué :

- dans le cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai indiqué au 3.3. ci-après,
- si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de 7 jours prévu à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce délai de rétractation commencera à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée contenant le présent contrat de réservation,
- ou encore, en cas de défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives stipulées aux présentes.

## **1.6 - Reproduction des articles R.261.28 à R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation**

### Article 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 pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans. »*

### Article R.261.29

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

### Article 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. »

### Article R.261.31

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

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si 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 partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »

## **1.7 - Remise des documents**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu, annexés aux présentes :

- la notice descriptive de vente,
- le plan masse de l'ensemble immobilier,
- le plan des locaux réservés avec leurs surfaces approximatives (à l'exclusion de celles des emplacements de stationnement),
- l'état des risques naturels et technologiques,
- le bordereau de transmission de documents,
- la Promesse de prise à bail commercial meublé par l'Exploitant des biens acquis par le RESERVATAIRE et l'engagement de l'Exploitant sur le montant du loyer,
- la liste et le descriptif du mobilier meublant le logement,
- la promesse d'achat du mobilier avec le prix de vente pour chaque type de logement.

## **1.8 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à savoir :

- le RESERVANT en son siège social,
- le RESERVATAIRE en son domicile indiqué en page 2.

## **1.9 - Reproduction de l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978**

Relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

*"Les personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives doivent être informées :*

- *du caractère obligatoire ou facultatif des réponses,*
- *des conséquences à leur égard d'un défaut de réponse,*
- *des personnes physiques ou morales destinataires des informations,*
- *de l'existence d'un droit d'accès et de rectification."*

Les informations recueillies lors des différents entretiens ayant abouti à la conclusion du présent contrat seront exploitées conformément à la loi ci-dessus précitée.

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente et sont obligatoires.

Elles sont intégrées dans un fichier commercial propre au RESERVANT.

Elles peuvent faire l'objet d'un droit d'accès et de rectification.

## **1.10 - Reproduction des articles L.271-1 et L.271.2 du code de la construction et de l'habitation**

### Article L.271-1

*« Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.*

*Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.*

*Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à, compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.*

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

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

### Article L.271-2

*« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet*

*l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location–accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*

*Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*

*Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.*

*Est puni de 30 000 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »*

### **1.11- Accès au chantier**

En raison des dangers que présente un chantier de construction, le RESERVATAIRE s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le RESERVANT et renonce à tous recours s'il lui advenait de passer outre à cette interdiction.

## II - PROJET

### 2.1 - Consistance

Le programme de Pégomas est constitué d'un ensemble immobilier comprenant :

- « **Fleur d'Azur** », une résidence avec services pour séniors **COGEDIM CLUB®** composée de 78 logements, dont l'adresse postale est **154, avenue de Grasse, 06580 PEGOMAS** ;
- Une résidence en accession traditionnelle, réalisée par le groupe **BOWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER (BMI)** de 44 logements dont l'adresse postale est **154, avenue de Grasse, 06580 PEGOMAS** ;
- Un local d'activités situé en pied d'immeuble.
- Un parking sous-sol composé de 155 emplacements de stationnement répartis sur 2 niveaux.;
- 14 emplacements de stationnement situés en extérieur.

Le RESERVATAIRE confirme qu'il a été informé que le nombre de lots prévus peut varier en plus ou en moins.

La Résidence **COGEDIM CLUB® « Fleur d'Azur »** est constituée d'un bâtiment neuf qui se développe sur 4 niveaux de superstructure (rez-de-chaussée et 3 étages)

Plus spécifiquement, la Résidence **COGEDIM CLUB® « Fleur d'Azur »** a pour destination celle d'une résidence avec services destinée à héberger de façon majoritaire une clientèle de seniors conformément à la marque **COGEDIM CLUB®**.

Cette Résidence est composée de :

- un immeuble de 78 appartements répartis entre le niveau dénommé RDC et le niveau dénommé R+3, et de locaux de services au niveau dénommé RDC, nécessaires à l'exploitation des services affectés à un usage commercial ou d'habitation, à savoir : accueil, office, restaurant, espace salon-bibliothèque, salle polyvalente, locaux de services.
- deux niveaux de parking en sous-sol, regroupant 90 places, situées au R-1 et R-2 dont 78 affectés prévisionnellement à la résidence séniors
- 14 places de stationnement extérieur.
- Un local d'activités d'environ 300 m<sup>2</sup>

L'accès aux parkings, répartis sur deux niveaux (R-1 et R-2) s'effectue par une rampe de parking commune aux deux résidences.

La résidence aura ses propres locaux ordures ménagères au RDC, un espace réservé à l'entrée de la résidence servira à la collecte des containers d'ordures ménagères pour la résidence en accession et la résidence séniors.

Les locaux à usage d'activité de la Résidence « **FLEUR D'AZUR** » seront spécifiquement destinés à l'exploitation et à la fourniture de services au bénéfice des résidents (propriétaire, locataire, occupant, etc...) ainsi que le cas échéant, et accessoirement, à une clientèle extérieure pendant la durée de l'exploitation en résidence avec services.

Le Gestionnaire, **COGEDIM RESIDENCES SERVICES SAS** (Cf § 3.6), fournira des services de nature collective ou individuelle tant dans les locaux affectés à cet effet que dans les lots privatifs occupés par les résidents.

Par référence à la destination spécifique de la Résidence **COGEDIM CLUB®**, une convention sera régularisée entre le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic et l'exploitant, de façon directe ou indirecte, sur l'indication de ce dernier avec un tiers, afin d'assurer les services communs inhérents classiquement à la copropriété, le tout dans le souci d'assurer la gestion de l'immeuble.

Les espaces communs présentés sur le plan masse et constitués notamment par la voie commune automobile, la rampe d'accès au sous-sol, les équipements communs seront gérés par une Association Syndicale Libre (A.S.L.) à constituer.

L'ensemble immobilier, pour autant seulement que le RESERVANT décide d'en entreprendre la réalisation, sera soumis au statut de la copropriété.

D'une manière générale, l'ensemble immobilier supportera toutes les servitudes et charges pouvant résulter de(s) l'arrêté(s) de permis de construire et de ses modificatifs éventuels, des cahiers des charges, du(des) règlement(s) de copropriété et des statuts de l'ASL que le RESERVANT fera établir.

Le RESERVANT se réserve le droit, sans que le concours du RESERVATAIRE soit nécessaire et sans qu'il puisse s'y opposer et exercer de ce fait aucune réclamation sous quelque forme que ce soit, de déposer toute demande de permis de construire ou de permis de construire modificatif qu'il juge nécessaire, de modifier en plus ou en moins le nombre d'appartements, leur composition et leur répartition, de modifier les lots annexes à la seule exception des lots objets des présentes, sauf accord du RESERVATAIRE.

**Architectes de conception :**

Jean-Edouard GIRARDOT  
3 place du Logis  
06580 Pegomas

**2.2 - Situation au plan foncier**

Les biens et droits immobiliers objets du présent contrat de réservation doivent être édifiés sur un terrain que le RESERVANT se propose d'acquérir à Pégomas, 154 Avenue de Grasse.

**2.3 - Situation administrative**

Une demande de permis de construire valant permis de démolir a été déposée le 23 décembre 2011 portant le numéro PC **00609011E0041**. Ce permis de construire a été obtenu en date du 13 juin 2012.

**2.4 - Conditions suspensives**

Le présent contrat de réservation est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- Acquisition, par le RESERVANT du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier ;
- Délivrance 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, pour la réalisation de l'ensemble immobilier.

**2.5 - Notaire du RESERVANT**

L'Office Notarial pressenti sera Maître Jean-François BLET, 154 avenue de Cannes à Mandelieu La Napoule (06210), qui sera chargé d'établir et de recevoir, en son Office, les actes de vente et de déposer les plans, descriptifs et règlement de copropriété au rang des minutes.

## 2.6 – Dépôt de Garantie

Les dépôts de garantie seront déposés sur le compte de réservation ouvert à l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE – CIB, Middle Office Immobilier, 9 Quai du Président Paul Doumer, 92 920 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

Le RESERVATAIRE autorise l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE – CIB, Middle Office Immobilier, à transférer ces dépôts de garantie sur un compte bancaire qui serait ultérieurement ouvert par le RESERVANT dans un établissement bancaire, transfert dont le RESERVATAIRE serait alors informé par le RESERVANT par un courrier lui indiquant les coordonnées de ce compte bancaire.

### III - CONDITIONS PARTICULIERES

#### 3.1 - Désignation des locaux objet du présent contrat

	Appartement	Parking(s) (rayer si inutile)
Nombre de pièce(s) principale(s)		
ETAGE		
LOT(S) n° *		
Surface habitable approximative **		
Surface annexe ** (terrasse, balcon, jardin privatif...)		

\* Avant établissement de l'Etat descriptif de division, le numéro indiqué est le numéro de plan ; ces numéros peuvent être différents des futurs numéros de copropriété.

\*\* Il est expressément convenu qu'une tolérance est admise lors de l'exécution des travaux par rapport aux côtes et surfaces du plan, notamment pour des raisons techniques, sans que la surface habitable de l'appartement puisse varier de plus de cinq pour cent par rapport à celle indiquée ci-dessus.

#### 3.2 - Prix : PRIX TTC:

APPARTEMENT (en lettres) : ..... Euros  
 .....  
(en chiffres) :

PARKING : (en lettres) : ..... Euros  
 .....  
(en chiffres) :

#### TOTAL immobilier TTC en Euros :

(en lettres) .....

(en chiffres)

Euros

Soit un **PRIX HORS TAXE TOTAL** (Appartement hors mobilier + Parking) de :

Euros

Il est ici précisé que le prix ci-dessus stipulé toutes taxes comprises a été calculé compte tenu d'une taxe sur la valeur ajoutée totale au taux de 19.6% ; il doit être en conséquence considéré comme variable en cas d'évolution éventuelle du taux de la taxe sur la valeur ajoutée. Le prix hors taxes sur la valeur ajoutée étant lui ferme et définitif.

Le prix ci-dessus ne comprend ni les frais de Notaire, ni les frais d'hypothèques, ni la participation aux frais d'établissement du règlement de copropriété, **ni le prix du mobilier** qui est indiqué dans le document « *Promesse d'achat du mobilier et accessoires* » annexé aux présentes.

### 3.2.1 - Le prix sera payable selon les modalités suivantes :

- a) A hauteur du prix HT de base, soit <\_\_\_\_\_> Euros, il sera payable en fonction de l'avancement des travaux selon le calendrier suivant et en pourcentage du prix TTC connu ce jour, à savoir :

STADE D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	% A CHAQUE STADE DE TRAVAUX	% CUMULE
A la réservation	5 %	5 %
A l'acte authentique	25 %	30 %
A l'achèvement des fondations	5 %	35 %
A l'achèvement du plancher bas du RDC	25 %	60 %
A la mise hors d'eau	10 %	70 %
A l'achèvement des cloisons	13,61 %	83,61 %
A l'achèvement des travaux de l'appartement	11,39 %	95 %
A la remise des clefs	5 %	100 %

Ces versements sont conformes aux versements maxima, prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Tout retard dans leur paiement entraînera une pénalité calculée au taux de 1% par mois de retard, à titre d'indemnité compensatrice du préjudice subi par le RESERVANT.

La présente réservation est réalisée dans une résidence fournissant les prestations définies à l'article 261-D-4 du Code Général des Impôts.

Ce dispositif fiscal permet l'assujettissement à la TVA de l'acquisition et la récupération de la TVA par l'acquéreur.

Le RESERVATAIRE a la possibilité de récupérer la TVA grevant l'acquisition du bien, objet de la présente réservation, sous réserve du respect des conditions et obligations permettant l'assujettissement des loyers à la TVA.

Le RESERVATAIRE, simultanément à l'acquisition des biens, s'engage à donner à bail commercial à COGEDIM RESIDENCES SERVICES les locaux aménagés faisant l'objet des présentes à compter de leur mise à disposition par le RESERVATAIRE, pour une durée de 9 ans ferme (Cf § 3.6).

Le RESERVATAIRE est informé s'agissant de la récupération de la TVA de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la 20<sup>ème</sup> année suivant celle de l'acquisition.

L'article 207-III-1° de l'Annexe II du Code Général des Impôts précise les cas où l'Acquéreur est redevable d'une fraction de la taxe antérieurement déduite, notamment si le bien immobilier est cédé avant le commencement de la 19<sup>ème</sup> année qui suit celle de son acquisition et que la cession n'est pas soumise à la TVA. Cette fraction est égale au montant de la déduction diminuée d'un vingtième par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis la date à laquelle le bien immobilier a été acquis.

Le RESERVATAIRE se fera assister du Cabinet comptable de son choix.

### **3.2.2 - Le prix sus indiqué est FERME, DEFINITIF ET NON REVISABLE**

En ce qui concerne seulement le prix hors taxes.

### **3.3 - Réalisation de la vente**

La signature de l'acte de vente interviendra trente jour après la notification, au RESERVATAIRE, prévue à l'article 1.2. ci-dessus, qui sera faite **à l'initiative du RESERVANT** et au plus tard quarante jours à compter de cette notification. Cette signature interviendra en pratique en l'étude du notaire du RESERVANT indiqué au 2.5 au plus tard le 3T 2013

Le RESERVATAIRE pourra se faire assister par :

Maître \_\_\_\_\_

Notaire à \_\_\_\_\_

### **3.4 - Date prévisionnelle de livraison**

L'achèvement prévisionnel de l'immeuble « Fleur d'Azur » dont dépendent les locaux, objets des présentes, est prévu, sauf cas de force majeure ou cause légitime de suspension de délai, au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015

Cette date prévisionnelle de livraison concerne la partie immobilière de la Résidence « *Fleur d'Azur* ». La prise d'effet du bail commercial ayant lieu le lendemain de l'achèvement de l'immeuble, le mobilier sera installé pour cette date.

### **3.5 - Dépôt de garantie**

Au titre du dépôt de garantie et en contrepartie de la présente réservation, une somme de :

\_\_\_\_\_ €uros

est versée par le RESERVATAIRE au moyen d'un chèque numéro \_\_\_\_\_

établi à l'ordre de l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE – CIB, Middle Office Immobilier.

émis sur \_\_\_\_\_

en date du \_\_\_\_\_

dans un compte spécialement ouvert en son nom.

La validité des présentes est conditionnée par l'encaissement de ce chèque.

### **3.6 - Location**

La Réservation portant sur des logements compris dans une résidence dans laquelle un ensemble de services sont proposés par le Gestionnaire, COGEDIM RESIDENCES SERVICES (encore dénommée « Exploitant ») à ce titre et en vue de la fourniture de ces services, le RESERVATAIRE, prend les engagements suivants à l'égard de l'Exploitant :

- Le RESERVATAIRE s'engage à louer les locaux, objet du présent contrat, à la SAS COGEDIM RESIDENCES SERVICES selon les modalités annexées aux présentes ;
- Le RESERVATAIRE s'engage à signer le bail définitif reprenant les modalités de location ci-après annexées au moment de la régularisation de l'acte authentique ;
- Le RESERVATAIRE déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à l'investissement réalisé dans le cadre LMP ou LMNP et/ou celui du dispositif dit Censi-Bouvard (Article 199 sexvicies du CGI) et de la perte des incitations fiscales en cas de non-respect de ces obligations.

### 3.7 – Eventuel(s) emprunt(s) du RESERVATAIRE

**1<sup>er</sup> CAS**  
**Condition suspensive d'obtention de prêt**

Le RESERVATAIRE déclare qu'au cas où il ferait l'acquisition des biens objet du présent contrat préliminaire, le prix devrait en être payé au moyen d'un ou plusieurs prêts, non obtenus à ce jour, dont les modalités sont définies ci-dessous :

En conséquence, le présent contrat se trouve soumis à la condition suspensive d'obtention desdits prêts.

#### **OBLIGATIONS DU RESERVATAIRE**

Le RESERVATAIRE s'oblige à :

- déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans le délai de DIX jours à compter de la signature des présentes,
- justifier du dépôt de la demande au RESERVANT dans le délai de HUIT jours du dépôt,
- justifier au RESERVANT, dans le délai de HUIT jours, de l'octroi ou du refus dudit prêt,
- effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention desdits prêts, et à faciliter l'octroi de ces prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés,
- se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès invalidité et accepter de payer les surprimes éventuelles,
- d'une manière générale, faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, de sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

#### **Conventions relatives à la réalisation de la Condition Suspensive**

Elle sera réalisée par l'obtention "des prêts" aux conditions suivantes :

Montant : ..... Euros

Durée:..... ans

Taux :.....% l'an (hors assurance)

**Le RESERVATAIRE déclare, à ce sujet, qu'à sa connaissance :**

- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts, ni à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles,
- que les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévu, être mises en place.

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la survenance des événements suivants :

- a) la réception par l'emprunteur, de la formulation par écrit d'une offre de prêt d'un établissement prêteur, effectuée dans les termes de l'article 5 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, et respectant les conditions financières définies ci-dessus.
- b) la réception par l'emprunteur de son agrément donné par l'Assureur avec lequel l'établissement prêteur a souscrit une assurance collective ; toutefois, la réalisation de cet événement ne sera nécessaire que si l'établissement prêteur a exigé de lui l'adhésion à un contrat d'assurance collective et si l'assureur a subordonné sa garantie à l'agrément de la personne de l'assuré.

Le RESERVATAIRE s'engage à informer le RESERVANT de la survenance des événements ci-dessus dans les cinq (5) jours de leur réalisation, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au RESERVANT et accompagnée d'une photocopie de l'offre et, le cas échéant, de l'agrément de l'assurance.

Il devra notifier au RESERVANT, dans les mêmes conditions, le défaut, si le cas se produit, d'obtention du prêt ou d'agrément de l'assureur.

Dans tous les cas, le RESERVATAIRE pourra s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de la condition suspensive ci-dessus, par lettre manuscrite adressée au PROMETTANT, et dans laquelle le RESERVATAIRE aura reproduit sous sa signature la mention de l'article L.312.17 du Code de la Consommation.

**2ème CAS**  
**Absence de recours à un emprunt**

Pour satisfaire aux dispositions des articles L.312-15 et suivants du Code de la Consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que le prix des biens objet du présent contrat de réservation, si la vente se réalise, sera payé au moyen de ses deniers personnels, sans qu'il ait besoin de recourir à un ou plusieurs prêts.

En conséquence, il est apposé par le **RESERVATAIRE** la mention manuscrite ci-après :

**Mention manuscrite :**

- Par Madame

- Par Monsieur

**Modèle de mention :** “Je soussigné déclare que le prix sera payé sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts régis par la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 et je reconnais avoir été informé et déclare que si contrairement à mon intention ainsi déclarée je recourais à un ou plusieurs prêts pour la présente acquisition, je ne pourrais me prévaloir de la protection de cette Loi.”

## **MODALITES DE LOCATION**

Comme indiqué à l'Article 3.6 du Contrat de Réservation ci-joint, les locaux devant être acquis par le Bénéficiaire seront loués meublés et aménagés par COGEDIM RESIDENCES SERVICES SAS, au terme d'un bail répondant aux conditions de l'Article 261-D.4 du Code Général des Impôts et dont les modalités essentielles sont précisées ci-après. Le mobilier fait l'objet d'une liste ci-annexée aux présentes.

### **1. DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 9 ans qui commencera à courir le lendemain de l'achèvement du bien immobilier objet du présent contrat de réservation par le Vendeur.

### **2. LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à \_\_\_\_\_ €uros, hors taxes, assujetti à la TVA au taux actuel de 7 % pour l'appartement et à \_\_\_\_\_ €uros, hors taxes, assujetti à la TVA au taux actuel de 19.6 % pour le parking.

Aucun loyer ne sera versé par le Preneur au Bailleur pendant les deux premiers mois suivant la prise d'effet du bail. Ce délai de deux mois en franchise de loyer devant permettre au Preneur la société COGEDIM RESIDENCES SERVICES, d'une part, de procéder à la montée en puissance de l'exploitation de la résidence seniors, et d'autre part, de permettre d'effectuer les éventuels travaux d'aménagement des parties communes nécessaires à une parfaite exploitation de la résidence.

Le loyer est payable par virement bancaire par trimestre à terme échu et en quatre termes égaux dans les 15 jours suivant la fin du trimestre civil, soit au plus tard les 15 des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le premier loyer sera exigible dans les 15 jours de la fin du trimestre civil suivant les deux premiers mois en franchise de loyer.

A l'issue des douze premiers mois de location, le loyer sera révisé annuellement en fonction des variations de l'indice de référence des loyers (IRL). L'indice de référence sera le dernier publié à la date de la prise d'effet du bail. La révision annuelle appliquée automatiquement et conventionnellement ne pourra être supérieure à 2 % par exclusion à toute autre forme excédant le plafond ci-dessous défini.

### **3. CHARGES**

Le propriétaire ne supportera aucune des charges courantes d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble qui incombent habituellement à un propriétaire (chauffage, électricité, eau, assurances, etc...) tant pour les parties communes que les parties privatives. Il reste en revanche redevable de tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire.

---

Fait à

Le

**En trois exemplaires et comporte 20 pages**

**LE RESERVANT**

**LE RESERVATAIRE**

## FORMULAIRE D'ANNULATION

Si vous souhaitez annuler votre commande, vous pouvez utiliser le formulaire ci-dessous :

COGEDIM MEDITERRANEE  
Mme Stella CAMPOLO  
400, promenade des Anglais  
06 200 NICE

*Indiquer l'adresse exacte à laquelle vous souhaitez recevoir les rétractations et/ou renonciation*

ANNULATION DE COMMANDE suivant les articles L 121-  
23 à L 121-26 du  
Code de la Consommation

Conditions :

- Compléter et signer ce formulaire,
- **l'envoyer en lettre recommandée avec accusé de réception,**
- utiliser l'adresse figurant au dos ,
- **l'expédier au plus tard le septième jour à compter de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.**

Je, soussigné, \_\_\_\_\_ déclare annuler la commande ci-après:

- Nature du bien ou du service commandé :

- Date de la commande :

- Nom du client :

- Adresse du client :

Signature du client :

**COGEDIM CLUB®**

154 AVENUE DE GRASSE  
06 580 PEGOMAS

## BAIL COMMERCIAL

**ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S :**

- M. ou société (Nom / forme juridique / capital)  
Demeurant ou Siège social :

Immatriculé au RCS de \_\_\_\_\_ sous le numéro \_\_\_\_\_  
représentée par M. \_\_\_\_\_ dûment habilité

Ci-après dénommé(e)s «Le Bailleur»,

**D'UNE PART,**

**ET :**

- La Société COGEDIM RESIDENCES SERVICES, Société par Actions Simplifiée, au capital de 80.000 €, dont le siège social est 8, avenue Delcassé, 75008 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 394 648 455.

Représentée par Alexis Moreau, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée «Le Preneur»,

**D'AUTRE PART,**

### **EXPOSE**

La résidence services est soumise au régime de la copropriété prévu par la loi du 10 Juillet 1965 et des textes subséquents. Elle est conçue pour une exploitation para-hôtelière dans le cadre :

- des dispositions de l'Article 261 D 4° b) du Code Général des Impôts,
- de l'instruction administrative n°3 A 203 du 30 avril 2003, destinée prioritairement à l'hébergement des personnes âgées conformément à la marque COGEDIM CLUB® et pour laquelle la résidence aura reçu un agrément qualité auprès de la DDTEPF.

Le Preneur ayant pour objet social le développement et la gestion de résidences pour personnes âgées, les parties se sont rapprochées afin de conclure une convention de bail commercial dans les conditions visées ci-après :

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Article 1 – DESIGNATION**

Par les présentes, le Bailleur confère au Preneur, qui accepte, un bail commercial portant sur les locaux ci-dessous désignés (ci-après «les Locaux») dans la résidence services, lesquels sont loués meublés, le tout conformément aux dispositions sus-énoncées et aux dispositions du Code de Commerce y afférentes :

- 1 Appartement type \_\_\_\_\_ lot n° \_\_\_\_\_ d'une surface de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- 1 Parking, lot n° \_\_\_\_\_

Sis dans la résidence COGEDIM CLUB® meublée avec services sise à 154 avenue de Grasse, Pegomas (06 580).

Lesdits Locaux d'habitation sont meublés par le Preneur aux frais du Bailleur, et mis à disposition par le Bailleur au Preneur.

### **Article 2 – DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 9 ans qui commencera à courir le lendemain de l'achèvement des biens immobiliers désignés à l'Article 1.

Conformément à l'Article L.145-4 alinéa 2 du Code de Commerce, le Preneur renonce expressément et irrévocablement à exercer son droit de résiliation à l'expiration des deux premières périodes triennales.

La partie qui voudra mettre fin au bail pour la date d'expiration contractuelle devra donner congé à l'autre par acte judiciaire au moins six mois avant l'échéance contractuelle du bail.

A défaut de congé du Bailleur ou du Preneur selon les formes et délai ci-dessus rappelés, ou de demande de renouvellement du Preneur six mois avant la date d'expiration contractuelle du bail, il se poursuivra par tacite prorogation conformément aux dispositions de l'Article L.145-9 du Code de Commerce.

### **Article 3 – MANDATS**

Il est d'abord rappelé que :

- Le Bailleur a acquis les biens immobiliers présentement loués en leur état futur d'achèvement, le Vendeur ayant pris l'engagement de les achever au cours du 4ème trimestre 2014 (au sens de l'Article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- Le Bailleur a acquis le mobilier auprès du Preneur qui s'est engagé à avoir meublé les biens objets du présent bail suivant le descriptif joint (**annexe 1**) le jour du démarrage du bail.

A cet égard :

- Le Bailleur donne mandat au Preneur aux fins de prendre livraison des Locaux en exécution du contrat de vente, et de s'assurer de leur conformité avec les stipulations dudit contrat et de leur achèvement. Le Bailleur mandate le Preneur pour dresser la liste des réserves éventuelles et pour vérifier la levée de ces réserves sanctionnées par un procès-verbal.
- Le Bailleur donne également mandat au Preneur aux fins de prendre livraison du mobilier conformément au bon de commande du mobilier signé par le Bailleur à la signature de l'acte authentique. Le Bailleur mandate le Preneur pour dresser la liste des réserves éventuelles et pour vérifier la levée de ces réserves sanctionnée par un procès-verbal.

#### **Article 4 – LOYER – INDEXATION - CHARGES**

##### **4.1. - Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à :

- [REDACTED] Euros hors taxes, pour l'appartement, assujetti à la TVA au taux en vigueur de 7%, soit [REDACTED] Euros TTC,
- et [REDACTED] Euros hors taxes, pour le parking, assujetti à la TVA au taux en vigueur de 19,6 %, soit [REDACTED] Euros TTC.

Aucun loyer ne sera versé par le Preneur au Bailleur pendant les deux premiers mois suivant la prise d'effet du bail. Ce délai de deux mois en franchise de loyer devant permettre au Preneur la société COGEDIM RESIDENCES SERVICES, d'une part, de procéder à la montée en puissance de l'exploitation de la résidence seniors, et d'autre part, de permettre d'effectuer les éventuels travaux d'aménagement des parties communes nécessaires à une parfaite exploitation de la résidence.

Le loyer est payable par virement bancaire par trimestre à terme échu et en quatre termes égaux dans les 15 jours suivant la fin du trimestre civil, soit au plus tard les 15 des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le premier loyer sera exigible dans les 15 jours de la fin du trimestre civil suivant les deux premiers mois en franchise de loyer.

##### **4.2. - Indexation**

Les parties conviennent expressément que le loyer sera indexé de plein droit et sans formalité ni notification préalable, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL), publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de base sera celui du dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison le dernier indice publié au jour de l'indexation concernée.

Cette révision ne pourra être supérieure à 2% par exclusion à toute autre forme et/ou modalités excédant le plafond ci-dessus défini.

Les parties reconnaissent que l'indice retenu est en relation directe avec l'objet du bail, les activités du bailleur et du preneur, ainsi qu'à la Destination de l'immeuble telle que définie dans le règlement de copropriété.

Ils reconnaissent également que le pourcentage maximal d'évolution annuelle des loyers est rendu nécessaire par les conditions économiques et financières de l'exploitation de la résidence services seniors, DONT dépendent les biens objets du présent bail.

#### **4.3.- Charges**

Le Bailleur ne supportera aucune des charges courantes d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble qui incombent habituellement à un propriétaire (chauffage, électricité, eau, assurances, etc...) tant pour les parties communes que les parties privatives. Il reste en revanche redevable de tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire (cf Article 7.4. des Conditions Générales ci-après).

## **CONDITIONS GENERALES**

### **Article 5 – QUALIFICATION DU BAIL**

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du Décret du 30 Septembre 1953 modifié et des textes subséquents tel que codifiés sous les Articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 à R.145-33 du Code de Commerce et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

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

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut, ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- que le Preneur n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des Locaux,
- que le Preneur n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas en véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce,
- que le Preneur n'est pas immatriculé au RCS du ressort dont dépendent ses Locaux,
- que tout ou partie des Locaux serait susceptible d'être considérés comme accessoires, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, et/ou,
- que tout ou partie des Locaux seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

En conséquence, il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le Bailleur, l'indemnité d'éviction à percevoir par le Preneur sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causer directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploitées dans la résidence dont dépendent les Locaux Il est ici rappelé qu'en application de l'Article L.145-14 du Code de Commerce, l'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. »*

## **Article 6 – DESTINATION DES LIEUX LOUES**

La destination exclusive est l'exercice par le Preneur d'une activité d'exploitation de résidence locative meublée avec services pour personnes âgées, consistant en la mise à disposition meublée des Locaux désignés à l'Article 1 des Conditions Particulières du bail, accompagnée des services et prestations ci-après énoncés liés à l'exploitation de la résidence services.

Le Preneur est, de ce fait, expressément autorisé à consentir toutes mises à disposition, sous réserve du respect des conditions visées à l'Article 3 des Conditions Générales du bail. Le Preneur proposera aux futurs résidents l'offre de fourniture de trois des services et prestations relevant des dispositions de l'Article 261-D.4° du Code Général des Impôts, savoir :

- nettoyage régulier des Locaux (privatifs et communs)
- service de petits déjeuners
- fourniture de linge de maison
- accueil des résidents

Certaines de ces prestations pourront être proposées «à la carte» tels que les petits déjeuners, la fourniture de linge de maison et le nettoyage des parties privatives.

Gage de qualité pour certains services à la personne rendus aux personnes âgées, la résidence remplira un cahier des charges dans le but d'obtenir l'agrément qualité auprès de la DDTEPF. Cet agrément visé à l'Article 7232-3 du Code du Travail donnera droit à de nombreux avantages pour les résidents.

## **Article 7 – CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit ainsi que sous celles ci-après désignées, que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer.

### **7.1. – Mode d'exploitation**

Le Preneur devra conserver aux biens loués leur destination et genre d'établissement tels qu'ils résultent des dispositions du règlement de copropriété dont il déclare avoir pris connaissance.

Le Preneur devra jouir des biens loués et les exploiter lui-même sous sa seule responsabilité. A cet effet, il devra avoir tous les égards possibles envers les clients, tenir les biens ouverts et garnis conformément au règlement fixé pour l'ensemble immobilier, les exploiter honnêtement, en se conformant aux lois et règlements administratifs.

Il restera responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions aux règlements qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Il devra veiller à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la cessation d'exploitation, même provisoire, des biens ou leur fermeture définitive.

En conséquence du présent contrat, le Preneur disposera de tous les pouvoirs pour la gestion et l'exploitation des Locaux sus-désignés.

De convention expresse, le Preneur continuera pendant toute la durée du présent contrat à exercer ses activités habituelles. Il est libre notamment de s'intéresser, directement ou

indirectement, à quelque titre que ce soit, à l'exploitation de tout autre commerce semblable ou similaire.

Le Bailleur s'engage à voter au cours de l'assemblée générale des copropriétaires toutes résolutions de nature à favoriser l'activité du Preneur dans l'immeuble objet du présent bail.

A ce sujet, le Bailleur s'interdit pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements, de voter le changement de destination de l'immeuble ou de ses parties communes, reconnaissant le caractère essentiel et déterminant de l'existence desdits services pour l'exploitation de la résidence objet du présent bail.

## **7.2. – Entretien - Réparation – Travaux**

### **7.2.1. PARTIES PRIVATIVES**

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués et le mobilier le garnissant, en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Le Preneur aura la charge des réparations locatives telles que définies par Décret 87-712 du 26 Août 1987 et de toutes charges afférentes aux services et prestations relevant des dispositions de l'Article 261-D.4° du Code Général des Impôts, visées à l'Article 6 du bail.

Le Preneur devra prévenir par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués, qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

Le Bailleur supportera toutes les opérations d'entretien de réparation n'incombant pas au Preneur.

Le Bailleur sera tenu de supporter le remplacement du mobilier lorsque ce remplacement sera rendu nécessaire par l'usage et l'obsolescence et les dépenses de remise en état des logements dont la vétusté serait due à une usure normale.

Le Bailleur dûment informé par le Preneur sur les travaux nécessaires à entreprendre s'engage à donner son accord au Preneur sous 48h pour entreprendre les travaux. Faute de quoi, le Preneur se réserve la faculté de procéder à un constat dressé par huissier, à la charge exclusive du Bailleur, sans préjudice de tous frais et indemnités liés au recouvrement du montant nécessaire pour pallier les désordres constatés.

Le coût supporté par le Bailleur sera réglé directement par le Bailleur par imputation des frais sur les loyers encaissés, après relance restée infructueuse.

#### **7.2.1.1. Mesures d'urgence – Délégation pour autorisation d'engager les travaux**

Pour faire face aux doléances légitimes des résidents à la suite de désordres affectant les matériels constatés au sein des parties privatives qui requièrent des mesures d'urgence, le Bailleur mandate par les présentes le Preneur afin de :

- faire cesser au plus vite les désordres, dûment constatés par un devis de réparation par un prestataire de services et
- procéder dans les meilleurs délais au changement des équipements nécessaires à la bonne conservation et à la destination de l'appartement donné en location au résident.

Le coût supporté par le Bailleur sera réglé directement par le Bailleur par imputation des frais sur les loyers encaissés, après relance restée infructueuse.

#### **7.2.1.2. Restitution des lieux en fin de bail**

Lors de la cessation des présentes, quelles qu'en soient l'époque et la cause, les lieux loués devront être rendus au Bailleur, étant effectuées les réparations locatives incombant au Preneur telles qu'énoncées par le Décret 87-712 du 26 Août 1987.

Pour l'application des stipulations qui précèdent, les parties précisent que, dans leur commune intention, l'état de propreté et d'entretien visé par ledit décret se définit comme

celui résultant d'un usage normal des lieux pendant la durée de la location, conformément à leur destination.

En conséquence, le Bailleur ne pourra revendiquer vis-à-vis du Preneur, la remise en l'état neuf d'origine des biens immobiliers dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.

Le Preneur conservera les agencements et équipements mobiliers qu'il aura installé au sein des Locaux pris à bail, pour les besoins de son activité notamment dans les parties communes.

## **7.2.2. PARTIES COMMUNES**

Le Preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Syndicat des Copropriétaires estimerait nécessaires, utiles, ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le Bailleur prendra en charge la quote-part des charges de copropriété au sens de l'Article 606 du Code Civil et les travaux de ravalement et entretien des façades, ainsi que la quote-part des charges de copropriété résultant de travaux, fonds de travaux, provisions et/ou de dépenses votées présentant un caractère somptuaire, ou non nécessaire à l'exploitation de l'immeuble, ainsi que les travaux de sécurité ou de mises aux normes imposés par le législateur postérieurement à la signature du présent bail.

Il supportera toutes ces dépenses au prorata des tantièmes de charges attachés aux lots loués.

### **7.2.2.1. Délégation sur loyer sur frais de copropriété**

Pour assurer au syndicat des copropriétaires le paiement des sommes qui pourraient lui être dues, le Bailleur donne mandat au Preneur aux fins de procéder au règlement des frais de copropriété, en cas de non-paiement par le Bailleur dans le délai de quinze jours à réception d'un appel de fonds du syndic par imputation des frais sur le montant au paiement des loyers dus.

## **7.3. – Enseigne – Nom commercial**

Il est convenu entre les parties que le Preneur dispose de la jouissance exclusive du nom «COGEDIM CLUB®» utilisé seul ou conjointement à un ou plusieurs mots.

Il est également convenu entre les parties que le Preneur pourra substituer en nom COGEDIM CLUB® tout autre nouveau nom commercial utilisé pour la gestion et l'exploitation des résidences seniors de COGEDIM.

A l'expiration du présent contrat ou en cas de résiliation anticipée pour quelque cause que ce soit, le Bailleur n'aura plus aucun droit d'utiliser tous noms, marques et logotypes similaires utilisés par le Preneur pouvant prêter à confusion.

Le délai accordé au Bailleur pour procéder à leur retrait sera fixé d'un commun accord et ne saurait excéder trois mois après la date d'expiration ou de résiliation anticipée du présent contrat.

## **7.4. – Contributions – Taxes et charges diverses**

Le Preneur acquittera l'ensemble des charges et prestations (éventuellement au prorata des tantièmes) nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement de l'immeuble et celles que la loi et les usages mettent à la charge des locataires et notamment : eau, électricité mais aussi primes d'assurance de toute nature.

Le Preneur acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont généralement tenus.

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment à la taxe foncière, les charges de copropriété usuelles non récupérables (honoraires et frais postaux de syndic)...

#### **7.5. – Assurances**

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vol et de dégâts des eaux, couvrant les biens immobiliers, mobiliers et les éléments d'équipements 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 les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

#### **Article 8 – CESSION – MUTATION**

Le Preneur pourra, par ailleurs, céder ou transférer librement son bail à toute société issue du même groupe de sociétés offrant les mêmes caractéristiques que le Preneur. De même, si le Preneur fait l'objet d'une absorption, d'un regroupement, d'un apport fusion, d'une scission ou d'un apport-scission, ses droits ou obligations découlant du présent contrat seront de plein droit transférés au cessionnaire/bénéficiaire.

Le Bailleur autorise le Preneur à céder son bail, à charge cependant de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de toutes ses conditions.

Préalablement à toute cession à titre gratuit ou onéreux des Locaux par le Bailleur, le Bailleur s'oblige à notifier aussitôt au Preneur les noms et adresses à jour du futur propriétaire qui lui succèdera ainsi que la copie de l'acte de vente ou de l'attestation notariée correspondante une fois la cession effectuée.

#### **Article 9 – CONTRATS DE MISE A DISPOSITION DES LOCAUX AUX RESIDENTS**

Le Bailleur est parfaitement informé que le Preneur dans le cadre de l'exercice de son activité commerciale met à disposition des personnes âgées les Locaux meublés, cette période de temps ne pouvant excéder la durée du présent bail. En tant que de besoin, le Bailleur réitère par les présentes son autorisation pour cette mise à disposition.

Le Bailleur est également parfaitement informé que cette mise à disposition est totalement précaire et que les futurs résidents ne peuvent exercer aucune activité commerciale dans les lieux loués.

En conséquence, le Bailleur renonce expressément à participer aux contrats de mise à disposition conclu par le Preneur dans le cadre de son activité commerciale. Il est en outre précisé que les bénéficiaires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

Le Preneur s'engage notamment à établir un règlement intérieur et imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la résidence (calme, propreté, sécurité...). Une charte déontologique des résidences COGEDIM CLUB® sera également respectée, définissant les exigences et devoirs imposés à l'ensemble des équipes des résidences dans l'accomplissement de leur mission auprès des résidents.

Les Locaux mis à disposition des résidents par le Preneur seront meublés par le Bailleur.

## **Article 10 – POUVOIR D'ETABLISSEMENT DES FACTURES DE LOYER PAR LE PRENEUR**

### **10.1. - Objet**

Le Bailleur confie par les présentes au Preneur la charge d'émettre les factures en son nom et pour son compte relatives au loyer dû en vertu du présent bail.

### **10.2. – Obligations à la charge du Bailleur**

1. Le Bailleur communiquera au Preneur l'ensemble des éléments nécessaires à l'établissement de factures conformes aux règles prévues au Code de Commerce et au Code Général des Impôts et en particulier les éléments suivants : la dénomination sociale, le siège social, le numéro d'immatriculation, le capital social, l'adresse du bailleur, la date de la vente, la quantité, la description précise des produits, le prix unitaire hors taxe des produits vendus, toutes les réductions de prix applicables au jour de la vente et directement liées à celle-ci, à l'exclusion des remises non mentionnées sur la facture, la date à laquelle le paiement doit être effectué, les conditions de remise applicables dans le cas où le paiement serait effectué antérieurement, le taux des pénalités de retard dues à compter du jour suivant la date de paiement mentionnée sur la facture. Les factures correspondant à des services comporteront également la mention de l'option pour le paiement d'après les débits si le fournisseur a formulé une telle option.
2. Le Bailleur est tenu d'avertir le Preneur de la survenance des cas suivants :
  - (i) Toute modification relative à sa dénomination sociale, son numéro d'immatriculation, son siège social, son capital social, ainsi que toute autre information devant figurer sur les factures ;
  - (ii) L'enregistrement du Bailleur sous un autre numéro de TVA ;
  - (iii) La renonciation à l'option pour le paiement de la TVA d'après les débits au titre des prestations de services que le Bailleur effectue, si une telle option a été formulée.
3. Le Bailleur s'engage à réclamer immédiatement le double des factures au Preneur si ces dernières ne lui sont pas parvenues.
4. Le Bailleur s'engage à ne pas émettre de factures relatives à toute location entrant dans le champ d'application du présent contrat.
5. Les factures seront réputées avoir été approuvées par le Bailleur à moins que le Preneur ne conteste les factures dans le délai visé à l'Article 10.3.
6. Le Bailleur restera responsable à l'égard de l'Administration des Impôts et des tiers de la conformité des factures émises par le Preneur, de la déclaration et du paiement de la TVA. Le Bailleur sera également responsable du paiement de la TVA qui peut être due au titre de l'Article 283-3 du Code Général des Impôts.

### **10.3. – Obligations à la charge du Preneur**

1. Les factures émises au titre du présent contrat doivent contenir :
  - (i) tous les éléments requis pour l'établissement d'une facture régulière, prescrits par les dispositions du Code Général des Impôts et du Code de Commerce (Articles L 441-3 et suivants) ;
  - (ii) une séquence de facturation chronologique et continue distincte et spécifique pour le Bailleur ;
  - (iii) les termes « *facture établie par COGEDIM RESIDENCES SERVICES au nom et pour le compte de Monsieur / Madame / ou de la société* » placés de manière visible;

2. Le Preneur s'oblige à fournir au Bailleur le double original des factures émises dans un délai de 10 jours à compter de leur réception.
3. Le Preneur devra conserver l'original des factures.
4. Le Preneur s'engage à émettre les factures trimestriellement. Dans ce contexte, le Preneur ne pourra apporter aucune modification sans avoir obtenu au préalable le consentement du bailleur.
5. Le Preneur n'est pas autorisé à émettre des factures rectificatives ou des avoirs.
6. Le Preneur ne pourra confier à un tiers tout ou une partie des services fournis en matière d'auto-facturation si ce n'est avec l'accord préalable écrit du Bailleur.

#### **10.4. – Responsabilité**

1. En cas de manquement par le Preneur à l'une de ses obligations contractuelles, le Bailleur ne pourra prétendre à d'autres dédommagements que la nouvelle exécution de la prestation défectueuse.
2. Le Preneur ne pourra être tenu responsable des préjudices suivants :
  - (i) perte de bénéfice, de clientèle, de chiffre d'affaires, ou d'économies escomptées ;
  - (ii) perte ou préjudice causé par un manquement contractuel du Bailleur ou causé par tout événement placé sous la responsabilité du Bailleur.

#### **10.5. – Durée**

1. La présente clause d'auto-facturation est conclue pour une durée indéterminée.
2. La présente clause d'auto-facturation pourra être résiliée à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect d'un préavis de trois mois sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des parties.

#### **Article 11 – AMIANTE**

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants de l'ensemble immobilier.

#### **Article 12 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES** **REGLEMENTATION GENERALE (Annexe 2)**

Les dispositions de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement sont ci-après littéralement rapportées :

«I. - *Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.*

*A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux Articles L. 271-4 et L. 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

II.- *En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'Article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le Bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux Articles L.145-1 et L.145-2 du Code de Commerce.*

- III.- *Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*
- IV.- *Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'Article L.125-2 ou de l'Article L.128-2 du Code des Assurances, le vendeur ou le Bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*
- V.- *En cas de non-respect des dispositions du présent Article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*
- VI.- *Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent Article. »*

Le Bailleur déclare que les Locaux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité.

Conformément à l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, le Bailleur a établi et remis au Preneur, préalablement à la signature des présentes, ce que reconnaît expressément le Preneur un état des risques naturels et technologiques, qui demeurera ci-annexé.

Le Bailleur déclare que, depuis qu'il est propriétaire des Locaux loués, ceux-ci n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle (Article L.125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (Article L.128-2 du Code des Assurances).

### **Article 13 – DPE**

Conformément au décret du 13 avril 2011, un diagnostic de performance énergétique sera établi à la livraison des Locaux.

### **Article 14 – DISPOSITIONS DIVERSES**

Dans le cas où après la livraison, le Preneur se voyait privé de la jouissance effective et normale des biens désignés dans le présent bail :

- soit du fait ou d'une faute du Promoteur et/ou du Bailleur,
- soit de l'apparition de désordres de nature à empêcher l'exploitation des biens,
- soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves ne relevant pas du fait du Preneur,

Le loyer défini ci-avant serait suspendu jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aurait pris fin.

Il est ici précisé que le Preneur se réserve la faculté de mettre fin par anticipation au présent bail sans préjudice, ni indemnités, moyennant un préavis de six mois, dans le cas où, quelle qu'en soit la raison, plus de la moitié des appartements de la résidence services ne seraient

plus confiés à la location au Preneur par les copropriétaires, ne lui permettant ainsi plus d'exploiter normalement la résidence services.

En cas de modification du taux de TVA sur les loyers des appartements, qui, postérieurement à la signature des présentes, deviendrait applicable aux loyers des résidents, les loyers garantis au Bailleur seraient ajustés pour tenir compte de l'incidence de cette modification.

#### **Article 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyers ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration du Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

#### **Article 16 – FRAIS D'ENREGISTREMENT**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et notamment les droits d'enregistrement et de leurs suites seront supportés par le Preneur.

#### **Article 17 – ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés élisent domicile en leur siège ou domicile respectif sus-indiqué.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive du Tribunal du lieu de l'immeuble.

---

### **ANNEXES**

Annexe 1 : Descriptif des meubles

Annexe 2 : Etat des risques naturels et technologiques

---

Fait à Paris

Le \_\_\_\_\_

En deux exemplaires,

Pour le Preneur  
COGEDIM RESIDENCES SERVICES SAS  
représentée par Alexis MOREAU

Pour le Bailleur

M \_\_\_\_\_

Nom Société

Représentée par





Le < \_\_\_\_\_ >

Monsieur et Madame < \_\_\_\_\_ >  
< adresse >

**Objet :** *Occupation d'un logement de la Résidence COGEDIM CLUB<sup>®</sup> « Fleur d'Azur » à Pégomas par le bailleur à l'issue du bail de 9 ans*

Monsieur, Madame,

Le <date de signature de l'acte authentique>, vous vous êtes portés acquéreurs auprès de la SNC Cogedim Méditerranée du lot n° <\_\_> et du parking <\_\_> dans la Résidence COGEDIM CLUB<sup>®</sup> «Fleur d'Azur» à Pégomas.

Pour mémoire, ces biens sont situés dans une résidence ayant pour destination celle d'une résidence avec services destinée à héberger de façon majoritaire une clientèle senior, conformément à la marque COGEDIM CLUB<sup>®</sup>.

L'exploitant unique de la résidence COGEDIM RESIDENCES SERVICES fournira des services de nature collective ou individuelle tant dans les locaux affectés à cet effet, que dans les locaux privatifs occupés par les résidents.

Par référence à cette destination spécifique, une convention de prestations de services sera par ailleurs régularisée avec le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, et l'exploitant unique de la résidence services d'autre part, sur modèle émanant de ce dernier, afin d'assurer les services communs inhérents classiquement à un ensemble immobilier en copropriété, le tout dans le souci d'assurer la gestion dudit ensemble.

Dans ce cadre, vous avez signé un bail commercial avec l'exploitant COGEDIM RESIDENCES SERVICES.

A l'issue de votre bail de 9 ans, à titre exceptionnel, vous aurez la possibilité de ne pas renouveler ce bail à condition d'occuper le logement <\_\_> pour vous-même ou l'un de vos ascendants, et ce sans indemnité d'éviction.

Dans cette éventualité, compte tenu de la spécificité de la destination de l'immeuble, vous vous obligerez expressément et irrévocablement à adhérer au « Club COGEDIM » pendant toute la durée d'exploitation et de fourniture des services par COGEDIM RESIDENCES SERVICES ou tout autre exploitant.

Cette adhésion donnera le droit d'accéder à des services de base notamment ceux fournis par l'intendant, de pouvoir bénéficier des locaux de services et de services facultatifs à la carte, ces derniers étant facturés selon le barème de l'exploitant.

A titre indicatif, cette adhésion est estimée à 350 Euros TTC / mois pour une personne et 520 Euros TTC / mois pour deux personnes (valeur 2013 hors charges de copropriété). Le coût de cette adhésion sera indexé chaque année suivant l'IRL et sera susceptible d'évoluer en fonction des prestations fournies.

Comme indiqué dans le contrat de réservation, il est par ailleurs rappelé que, conformément aux dispositions du Décret n° 95-1328 du 28 Décembre 1995, si le bail venait à être interrompu avant la fin de la vingtième année, la TVA devrait être reversée, diminuée d'1/20<sup>ème</sup> par année civile écoulée.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Alexis MOREAU  
Directeur Général

## **COGEDIM RESIDENCES SERVICES**

Société par Actions Simplifiée au capital de 80 000 Euros - 394 648 455 RCS PARIS – APE : 4110A  
Siège social : 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS – Tél. +33 (0)1 56 26 28 85 – Fax +33 (0)1 56 26 24 50



Le < \_\_\_\_\_ >

Monsieur et Madame < \_\_\_\_\_ >  
< adresse >

**Objet :** *Droit de priorité pour la location d'un logement de la Résidence COGEDIM CLUB®  
« Fleur d'Azur » à Pégomas (06 580) – 154 Avenue de Grasse*

Monsieur, Madame,

Le <date de signature de l'acte authentique>, vous vous êtes portés acquéreurs auprès de la SNC Cogedim Méditerranée du lot n° <\_\_\_> et du parking <\_\_\_> dans la Résidence « Fleur d'Azur » à Pégomas. Dans ce cadre, vous avez signé un bail commercial avec la SAS COGEDIM RESIDENCES SERVICES.

Si vous souhaitez réserver un logement à la location au sein de cette Résidence pour l'un de vos parents ou pour une de vos relations, un droit de priorité vous est donné par COGEDIM RESIDENCES SERVICES, exploitant de la Résidence « Fleur d'Azur ». Vous pourrez faire prévaloir ce droit à tout moment pendant la durée du bail sous réserve de l'examen du dossier de candidature et des conditions de ressources de l'occupant et du garant. Dans le cas où tous les logements seraient occupés, COGEDIM RESIDENCES SERVICES vous informera en priorité dès la libération d'un logement.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Alexis MOREAU  
*Directeur Général*

**COGEDIM RESIDENCES SERVICES**

Société par Actions Simplifiée au capital de 80 000 €uros - 394 648 455 RCS PARIS – APE : 4110A  
Siège social : 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS – Tél. +33 (0)1 56 26 28 85 – Fax +33 (0)1 56 26 24 50



# Fleur d'Azur

## COGEDIM RESIDENCES SERVICES

### COGEDIM CLUB®

154 Avenue de Grasse – 06 580 PEGOMAS

## PROMESSE D'ACHAT DU MOBILIER ET ACCESSOIRES

Madame \_\_\_\_\_ et Monsieur \_\_\_\_\_  
Ci-après dénommé(s) « le Réservataire » du lot <\_\_\_\_\_> et du parking <\_\_\_\_\_> dans la Résidence COGEDIM CLUB® « Fleur d'Azur » au 154 avenue de Grasse à Pegomas (06 580), s'engage(nt) à acheter l'ensemble du mobilier et accessoires selon descriptif ci-joint en annexe au prix de :

MOBILIER par appartement de 1 Pièce (Studio) : 11.960 Euros<sup>(1)</sup>  
(soit un prix Hors Taxe « Mobilier » de 10.000 Euros)

MOBILIER par appartement de 2 Pièces : 14.352 Euros<sup>(1)</sup>  
(soit un prix Hors Taxe « Mobilier » de 12.000 Euros)

MOBILIER par appartement de 3 Pièces : 16.744 Euros<sup>(1)</sup>  
(soit un prix Hors Taxe « Mobilier » de 14.000 Euros)

La commande sera formalisée lors de la signature de l'acte de vente et du bail. L'ensemble du mobilier et des accessoires sera payé suivant l'échéancier de paiement ci-dessous :

Stade d'avancement	Pourcentage à chaque stade (en % du prix TTC)	Pourcentage cumulé (en % du prix TTC)
Signature de l'acte authentique de vente	30%	30%
Livraison	70%	100%

Le mobilier sera payé TTC (acompte et solde) par le Réservataire, le mandataire de gestion fiscale du réservataire se chargeant de procéder à la demande de remboursement de TVA qui sera reversée au signataire après émission de la facture.

Le mobilier sera livré et installé au lendemain de l'achèvement du bien immobilier objet du contrat de réservation.

Fait à :

Le :

Nom du Signataire :

Signature :

*Inscrire la mention manuscrite « Bon pour Accord »*

(1) *Rayer la mention inutile*

# Fleur d'Azur

COGEDIM CLUB® - Pégomas

		STUDIO ALCOVE	2 PIÈCES	3 PIÈCES
<b>SEJOUR</b>	Canapé 2-3 places Studio / 2P	1	1	
	Canapé 2-3 places 3P			1
	Lit simple avec 1 matelas et 1 sommier	1		
	Lit double avec 2 matelas et 2 sommiers			
	Tête de lits	1		
	Table repas	1	1	1
	Chaises	2	3	4
	Table basse	1	1	1
	Fauteuil			1
	Meuble bas support TV	1	1	1
	TV	1	1	1
<b>CHAMBRE 1</b>	Lit double avec 2 matelas et 2 sommiers		1	1
	Tête de lits		1	1
<b>CHAMBRE 2</b>	Lit 1 personne avec matelas et sommier			1
	Tête de lit			1
<b>CUISINE</b>	Cuisine équipée <sup>(1)</sup> :			
	- Meubles hauts	4	4 ou 5 <sup>(4)</sup>	5
	- Meubles bas (y compris électroménagers)	4	4 ou 5 <sup>(4)</sup>	5
	Electroménager <sup>(2)</sup> :			
	- Plaques vitrocéramiques (feux)	2	4	4
	- Hotte à recyclage	1	1	1
	- Réfrigérateur <sup>(3)</sup>	1	1	1
	- Four traditionnel	1	1	1
- Lave-vaisselle	1	1	1	
<b>S de E/WC</b>	Meuble lavabo avec miroir et rangements	1	1	1
	Pare-douche selon plan	1	1	1
	Patères	2	2	2
	Poubelle	1	1	1
	Accessoires WC	1	1	1
	Barres d'appuis PMR	1	1	1
<b>DIVERS</b>	Lot luminaires selon projet décorateur	1	1	1
	Lot tringlerie et rideaux selon projet décorateur Studio	1		
	Lot tringlerie et rideaux selon projet décorateur 2P		1	
	Lot tringlerie et rideaux selon projet décorateur 3P			1
	Lave-linge	1	1	1
<b>SECURITÉ</b>	Kit vaisselle	1	1	1
	Détecteur de fumée	1	1	1

(1) - Portes : matériau lavable type mélaminé sur support hydrofuge.

(couleur selon prescription décorateur)

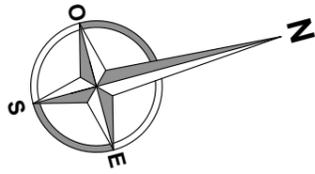
- Plan de travail en stratifié.

Classe A posé et raccordé.

(3) Table top pour les studios et les studios alcôve et certains 2Pièces.

(4) Selon aménagement de l'appartement

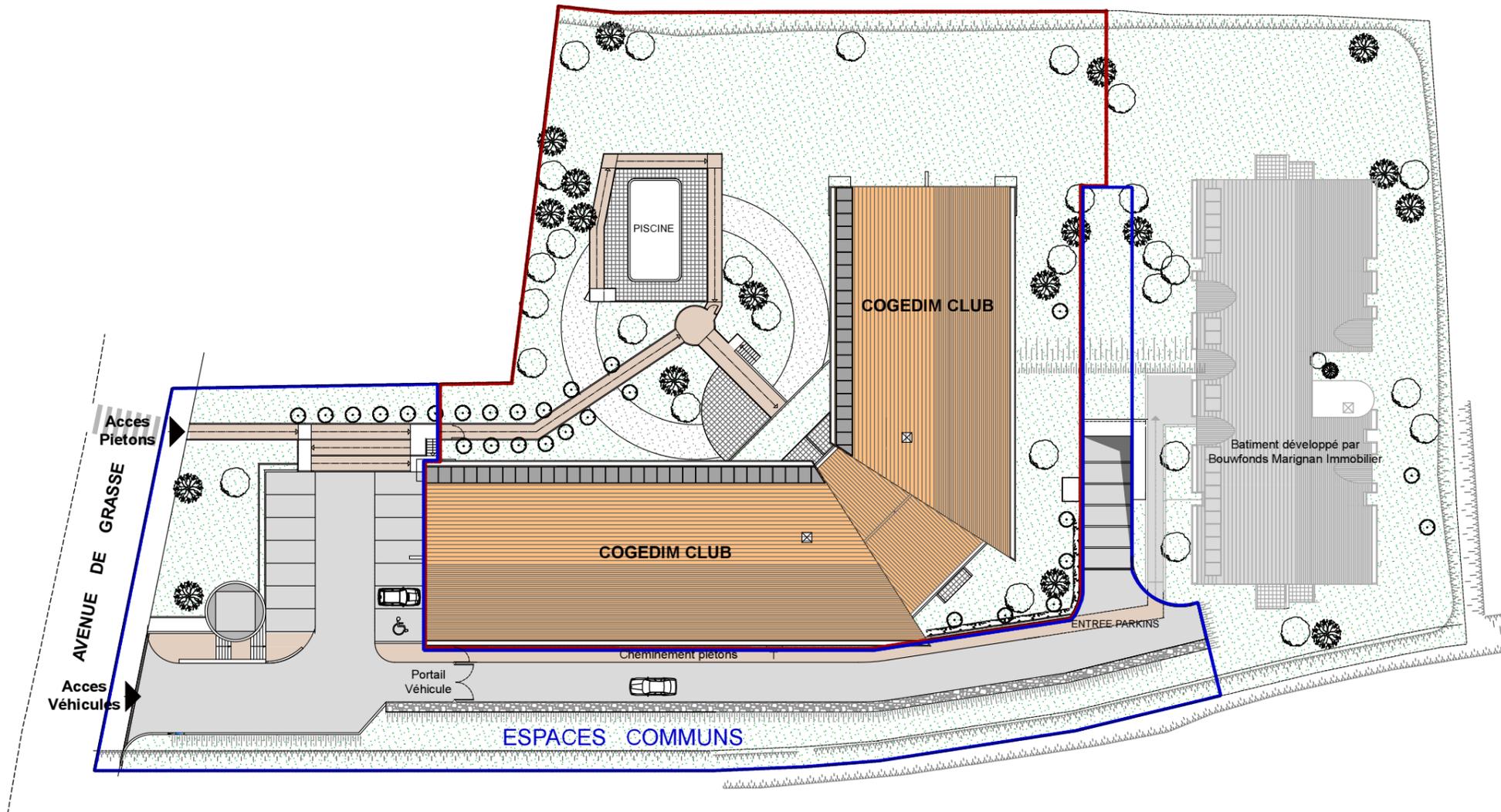
29/08/2012



# Fleur d'Azur

154 avenue de Grasse  
06580 PEGOMAS

## PLAN DE MASSE



30/05/2012



Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres, que l'équipement. Les surfaces et hauteurs sous plafond indiquées sont approximatives. Les retombées, soffites, faux plafonds ainsi que l'emplacement des équipements sanitaires et de cuisines ne sont pas tous figurés ou le sont à titre indicatif.

# Fleur d'Azur

## NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE

### *COGEDIM CLUB*

154 Avenue de Grasse  
06580 PEGOMAS

Suivant modèle imposée par l'Art.18 du décret n°67.1166 du 22/12/67 et conforme à l'annexe de l'Arrêté du 10 mai 1968  
Les rubriques et sous rubriques sont reproduites dans cette notice dans la mesure où les ouvrages correspondants sont effectivement prévus dans le programme de construction

0.	GENERALITES .....	2
1.	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES IMMEUBLES .....	3
2.	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS.....	7
3.	ANNEXES PRIVATIVES .....	16
4.	PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES .....	18
5.	EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES.....	24
6.	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX IMMEUBLES ET LEURS EQUIPEMENTS.....	26

#### Maître d'Ouvrage

**COGEDIM MEDITERANNEE**  
400, promenade des Anglais  
06200 Nice

#### Maître d'œuvre de conception

**J.E. GIRARDOT**  
3, Place du Logis  
06580 PEGOMAS

## 0 - GENERALITES

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice.

L'ouvrage sera exécuté en conformité avec les règles de construction et de sécurité, et selon les règles de l'art.

L'ensemble immobilier est composé d'un bâtiment R+3. Il comporte 78 appartements, dont 9 au RDC, 23 au 1<sup>er</sup> étage, 23 au 2<sup>ème</sup> et 23 au 3<sup>ème</sup>.

La hauteur libre générale dans les appartements en étage courant sera de 2,50 mètres environ sauf présence de soffites, faux-plafonds, retombées de poutres, rampants, selon nécessité technique. Les hauteurs d'allèges portées sur les plans sont susceptibles de légères variations.

L'emplacement des équipements électriques, téléphoniques et télévision sera défini par le maître d'œuvre d'exécution sur la base du plan d'étage courant.

L'immeuble comprendra 78 emplacements de stationnement simples affectés à la résidence PEGOMAS. Ces 78 stationnements se situent en infrastructure du bâtiment et sont repartis sur deux niveaux de sous-sol de l'immeuble. La résidence fait partie d'un ensemble plus global avec une résidence en accession à la propriété réalisée par la société Bouwfonds Marignan Immobilier. Les voies d'accès, les espaces et les équipements communs seront confiés à une Association Syndicale Libre regroupant la copropriété du Cogedim Club et celle de Bouwfonds Marignan Immobilier. Une surface commerciale, située au rdc du Bâtiment Cogedim Club, fera partie de la copropriété, ainsi que les 12 emplacements de stationnement qui lui sont attribués en sous-sol.

La conformité de la construction sera soigneusement vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Les marques et références sont mentionnées pour indiquer un niveau qualitatif.

Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité de remplacer les matériaux, équipements ou appareils décrits dans la présente notice par d'autres de qualité au moins équivalente, pour des choix de référencement ou de programme, et notamment dans le cas où pendant la construction, leur fourniture ou leur mise en œuvre se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres ou des retards.

Les matériaux naturels tels que les carrelages, les parquets (etc.) peuvent présenter des aspects et des couleurs différents selon les approvisionnements.

Sauf spécification contraire dans la présente notice, le sens de pose des revêtements sera déterminé par le Maître d'Ouvrage.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes et des appartements de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte et le Décorateur.

L'ensemble des logements est en cours de labellisation BBC Effinergie (Bâtiment Basse Consommation), selon la réglementation en vigueur à la date du dépôt du Permis de Construire.

Les prestations seront intégralement soumises aux dispositions des DTU (Documents Techniques Unifiés) et annexes, règlements et normes réglementaires d'application obligatoires en vigueur, à la date de dépôt du permis de construire.

## **I - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET GENERALES DES IMMEUBLES**

### **1.1. INFRASTRUCTURE**

#### **1.1.1. Fouilles**

- Réalisées en pleine masse pour l'encaissement des niveaux de sous-sol du bâtiment avec soutènements éventuels exécutés en conditions particulières en fonction des impératifs liés au site (mitoyenneté, domaine public, etc.).
- Traitement anti-termites.

#### **1.1.2. Fondations**

- Réalisées par procédés conformes aux prescriptions du rapport d'études géotechniques validé par le Bureau de Contrôle.

### **1.2. MURS ET OSSATURE**

#### **1.2.1. Murs des sous-sols**

##### **1.2.1.1. Murs périmétriques**

- Réalisés en parois moulées (béton)

##### **1.2.1.2. Murs intérieurs et poteaux en infrastructure**

- Les murs et poteaux intérieurs porteurs seront réalisés en béton armé.
- Les murs intérieurs pourront être réalisés en béton armé ou en maçonnerie de parpaings.

#### **1.2.2. Murs des façades et des pignons**

- Les façades et les pignons sont réalisés en béton armé. Elles seront revêtues d'un enduit type RPE, références et teintes selon le choix de l'Architecte et prescriptions du Permis de Construire.
- Doublage thermique en façades sur face intérieure des parois par complexe comprenant un isolant d'épaisseur conforme à la réglementation et, côté intérieur, un parement en plaque de plâtre.

#### **1.2.3. Murs porteurs à l'intérieur des locaux**

- Murs réalisés en voiles de béton armé ou en maçonnerie de parpaings, épaisseur suivant leur localisation et la réglementation.

#### **1.2.4. Murs ou cloisons séparatifs**

- Entre locaux privatifs et tous locaux intérieurs communs (paliers d'étages, gaines techniques, gaines d'ascenseurs, etc.) : Mur en béton ou en maçonnerie de parpaings.
- Parement en plaque de plâtre hydrofuge dans les salles d'eau.
- Doublage thermique ou phonique éventuel de ces parois en fonction de la réglementation par complexe comprenant un matériau isolant et un parement en plaque de plâtre.

### **1.3. PLANCHERS**

#### **1.3.1. Planchers des étages courants**

- Dalle pleine de béton armé épaisseur selon calculs et réglementation acoustique.

### **1.3.2. Planchers sous terrasse**

- Dalle pleine de béton armé recevant en surface l'isolation thermique et l'étanchéité prévues à l'article 1.8.1.

### **1.3.3. Planchers sous combles**

- Dalle pleine en béton armé recevant une isolation thermique projetée ou déroulée.

### **1.3.4. Plancher entre logements et parking ou locaux non chauffés en sous-sol ou commerce en Rez-de-Chaussée**

- Dalle pleine de béton armé d'épaisseur conforme à la réglementation et assurant le coupe feu réglementaire entre parking ou locaux non chauffés ou commerces et logements.
- Protection des sous-faces par isolation projetée ou rapportée.

### **1.3.5. Plancher sur terre plein**

- Sans objet.

### **1.3.6. Planchers des balcons ou loggias**

- Dalle pleine de béton armé.

### **1.3.7. Plancher intermédiaire entre niveaux de parking**

- Dalle pleine de béton armé, finition surfacée.

### **1.3.8. Plancher bas du 2ieme sous-sol**

- Radier en béton armé, finition surfacée. Un cuvelage sera réalisé sur le plancher bas du deuxième sous-sol, avec remontées partielles sur voiles et poteaux béton armé.

## **1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION**

- Cloisons de distribution intérieure des logements réalisées en cloisons sèches de type PLACOPAN ou équivalent de 5 cm d'épaisseur et, ponctuellement, de 7 cm ou 10 cm avec interposition de laine de verre en entouragement des gaines techniques verticales.
- Parement en plaque de plâtre hydrofuge dans les salles d'eau.
- Ponctuellement, cloisons « démontables » selon plan de vente en PLACOSTYL ou équivalent entre salle d'eau et WC de 7cm d'épaisseur.

## 1.5. ESCALIERS

### 1.5.1 Escaliers collectifs

- Escaliers collectifs encoisonnés, réalisés en béton armé, coulés en place ou préfabriqués.
- Les sorties de secours des parkings donnent dans la résidence.

### 1.5.2 Escaliers privatifs

- Sans objet

## 1.6. CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

### 1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

- Evacuation des fumées de l'office et du hall
- Amenée d'air frais et évacuation.
- Les sorties se font sur le toit et/ou en façade.

### 1.6.2. Conduits de ventilation des appartements

- Evacuation de l'air vicié par ventilation mécanique contrôlée dans les pièces de service, par l'intermédiaire de conduits métalliques verticaux disposés dans les gaines techniques des logements.
- Suivant la disposition des pièces, les raccordements éventuels entre les conduits verticaux et les bouches d'extraction sont assurés par des conduits horizontaux habillés par des soffites ou des faux plafonds.

### 1.6.3. Conduits de ventilation des locaux techniques et communs

- Amenée naturelle d'air frais selon nécessité dans les locaux techniques et communs inscrits au sous-sol et au rez-de-chaussée (exemple : poubelles, office, etc.) par gaines en matériaux coupe feu, section suivant calcul, débouchant en pied de bâtiment ou en façade.
- Ventilation haute naturelle selon nécessité dans les locaux techniques et communs inscrits au sous-sol et au rez-de-chaussée par gaines en matériaux coupe feu, section suivant calcul, débouchant en pied de bâtiment ou en façade.
- Ventilation haute mécanique par gaines indépendantes pour les locaux poubelles, les sanitaires public à rez-de-chaussée, etc.

### 1.6.4. Conduits de ventilation des parkings

- Admission naturelle et évacuation d'air mécanique conformes à la réglementation sécurité incendie et à la réglementation acoustique. Conduits en béton armé ou en maçonnerie ou en plaques de silicate de calcaire suivant la localisation.

### 1.6.5. Ventilations palières

- Sans objet.

### 1.6.6. Colonnes sèches

- Selon nécessité, à la demande des services de sécurité, mise en place dans les cages d'escalier d'une colonne sèche conforme aux normes avec raccord d'alimentation en façade.

## 1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

### 1.7.1. Chutes d'eaux pluviales

- Descentes en PVC le long des façades ou disposées dans les gaines techniques intérieures des logements pour récupération des eaux pluviales de toitures ou toitures terrasse, depuis la sous-face des toitures terrasses jusqu'au réseau horizontal inscrit en plancher haut du sous-sol et/ou en plancher haut du rez-de-chaussée.
- Ces conduits peuvent passer à l'intérieur des logements.
- Ce réseau, suivant imposition communale, sera retenu temporairement dans des zones de stockage afin de réguler les débits avant rejet dans le vallon existant.
- Evacuation des eaux pluviales des balcons et loggias par gueulards et trop-pleins en façade.

#### **1.7.2. Chutes d'eau usées et eaux-vannes**

- Chutes en PVC disposées dans les gaines techniques intérieures des logements, jusqu'aux réseaux horizontaux inscrits en plancher haut du sous-sol ou du RDC.
- Ces chutes peuvent faire l'objet de dévoiements horizontaux en plafond de certaines pièces avec encoffrement dans des soffites ou des faux plafonds en plaques de plâtre.

#### **1.7.3. Canalisations en sous-sols**

##### **1.7.3.1. Canalisations en élévation**

- Réseaux séparatifs pour eaux pluviales et eaux usées - eaux vannes, réalisés en PVC, de diamètre suivant calculs, posés sur consoles ou sur suspentes en plancher haut du 1<sup>er</sup> sous-sol.

##### **1.7.3.2. Canalisations enterrées**

- Réseau en PVC, enterré sous le plancher bas du 2<sup>ème</sup> sous-sol, reprenant les eaux de ruissellement du parking par l'intermédiaire de cunettes et de regards. Ce réseau est raccordé à une fosse.

#### **1.7.4. Branchement à l'égout**

- Raccordement au réseau public conforme aux spécifications communales et départementales.

### **1.8. TERRASSES**

#### **1.8.1. Toitures terrasses de l'immeuble**

- Étanchéité des toitures terrasses réalisée par bitume élastomère avec protection par gravillons et/ ou végétalisation pour les terrasses "non accessibles" et les jardins. Protection par dalles béton posées sur plots pour les terrasses "à usage privatif".
- Interposition sous l'étanchéité d'un isolant thermique suivant nécessité pour se conformer à la réglementation.

#### **1.8.2. Couverture de l'immeuble**

- Suivant projet architectural, couverture en tuile reposant sur une charpente bois ou métal et/ou un support maçonné.
- Laine de verre déroulée ou soufflée en combles, épaisseur suivant calculs thermiques.

## **II - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS**

### **2.1 SOLS ET PLINTHES**

#### **2.1.0 Chapes**

- L'ensemble des sols des logements sera posé sur une chape flottante coulée avec isolant acoustique.

#### **2.1.1. Sol et plinthes des pièces principales**

##### **2.1.1.1 Entrée et séjour**

- Sols en carrelage Grès Cérame 33x33 cm environ dans les pièces sèches selon prescriptions du décorateur.
- Coloris selon choix décorateur.
- Plinthes en bois ou en carrelage de 7 cm de hauteur minimum, peintes, selon prescriptions Décorateur.

##### **2.1.1.2. Chambres, dégagement, rangements et placards ouvrant sur ces pièces**

- Carrelage Grès Cérame 33x33 cm environ dans les pièces sèches selon prescriptions du décorateur.
- Coloris selon choix décorateur.
- Plinthes en bois ou en carrelage de 7 cm de hauteur minimum, peintes, selon prescriptions Décorateur.

#### **2.1.2. Sols et plinthes des pièces de services**

##### **2.1.2.1 Sols des salles de bains, des salles d'eau et des WC isolés**

- Carrelage Grès Cérame 33x33 cm environ dans les pièces humides selon prescriptions du décorateur.
- Plinthe assortie.
- Coloris selon choix décorateur.

##### **2.1.2.2 Sols et plinthes des cuisines**

- Sols en carrelage Grès Cérame 33x33 cm environ dans les pièces sèches selon prescriptions du décorateur.
- Coloris selon choix décorateur.
- Plinthes en bois ou en carrelage de 7 cm de hauteur minimum, peintes, selon prescriptions Décorateur.

#### **2.1.3. Sol des balcons et loggias**

- Dalles béton ou céramique sur plots.

#### **2.1.6. Barre de seuil**

- Sans objet.

## 2.2. REVETEMENTS MURAUX

(autre que enduits, peintures, papiers peints et tentures)

### 2.2.1. Cuisines

- Faïence 20x20 cm minimum ou crédence stratifiée au-dessus de l'évier sur 60 cm de hauteur (sauf si la fenêtre est située au droit de l'évier) selon prescription Décorateur.
- Coloris selon choix Décorateur.

### 2.2.2. Salles de bains et salles d'eau

- Faïence 20x35 cm environ selon prescriptions Décorateur.

*Localisation : - Dans les salles d'eau au pourtour de la douche, à hauteur d' huisserie.*

## 2.3. PLAFONDS

(sauf peintures et tentures)

### 2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

- Sous face des planchers béton, ragrésés, avec enduit de surfacage. Localement, suivant les dispositions techniques, faux plafonds ou caissons suspendus en plaques de plâtre.

### 2.3.2. Sous faces des balcons

- Béton armé ragréé avant peinture.

## 2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

### 2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales

- Menuiseries selon les prescriptions du permis de construire en PVC blanc
- Toutes les menuiseries sont équipées de double vitrage thermique isolant d'épaisseur conforme à la réglementation thermique, certifié CEKAL avec isolation acoustique suivant étude
- Menuiseries ouvrant à la française selon plan de vente.
- Certains châssis peuvent rester des châssis fixes selon plan de vente.

*Localisation : - Pour toutes les baies en façade des pièces principales (chambres et séjour)*

### 2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service

- Sans objet.

## 2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

### 2.5.1. Fermeture des pièces principales

- Volets roulants en PVC blanc double paroi à commande électrique individuelle et centralisée.
- Coffre de volet roulant intérieur en PVC blanc type monobloc.

### 2.5.2. Fermeture des pièces de service

- Sans objet.

## 2.6. MENUISERIES INTERIEURES

### 2.6.1. Portes intérieures des logements

- Portes planes à âme alvéolaire, huisserie métallique, hauteur 2,14 m, ouverture de 0,80m ou 0,90m suivant plans.
- Quincaillerie en aluminium sur plaque selon prescriptions décorateur. Verrou de condamnation pour les WC et salles d'eau.

### 2.6.2. Portes palières

- Huisserie métallique
- Porte de chez MALERBA ou équivalent, serrure de sûreté A2P\* 5 points latéraux, canon de chez VACHETTE ou équivalent, système anti-dégondable.
- Huisserie et vantail peints côté intérieur, vantail habillé ou peint selon plans de Décoration côté palier. Micro-viseur.
- Garniture côté intérieur par béquille simple de même ligne que sur les portes intérieures, côté palier par béquille selon prescription décorateur.
- Butoir
- Seuil à la suisse en bois ou aluminium.

### 2.6.3. Placards

- Les placards de largeur supérieure à 0,80 m sont fermés par des portes coulissantes, sans bâti, avec rail haut et rail bas selon prescription décorateur.
- Les façades de placards de largeur égale ou inférieure à 0,80 m sont ouvrantes à la française.
- Pour les placards figurant sur les plans :
  - Panneaux en aggloméré de 10mm d'épaisseur, finition mélaminée couleur selon choix décorateur de chez SOGAL ou équivalent.
  - Façade miroir sur le placard d'entrée suivant plans de Décoration.

*Localisation : - Pour tous les placards figurant sur le plan de vente, équipement suivant article 2.9.7.1.*

### 2.6.4. Ouvrages divers

- Trappes de visite éventuelles pour des gaines intérieures inscrites dans les pièces de service des logements. Ces trappes comprennent un bâti bois ou métal et un remplissage en panneau de particules avec isolation phonique, finition peinte.
- Gaine technique logement située dans l'entrée.

## 2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

### 2.7.1. Garde-corps et barres d'appui

- Pour les balcons, terrasses, ou loggias, suivant plans de façade de l'Architecte : garde-corps décoratifs en béton peint et/ou en acier peint ou en alu laqué, avec lisses horizontales, et remplissage décoratifs suivant le projet architectural et les indications du Permis de Construire.

### 2.7.2. Séparatifs de balcons ou terrasses

- En béton ou en verre de sécurité dépoli monté dans un cadre métallique en aluminium laqué avec raidisseur intermédiaire si nécessaire ou fixation par agrafes suivant projet architectural.

## 2.8. PEINTURES - PAPIERS PEINTS - TENTURES

### 2.8.1. Peintures extérieures

#### 2.8.1.1. Sur serrurerie des garde-corps

- Thermolaquage en atelier ou peinture appliquée sur site après mise en oeuvre.

#### 2.8.1.2. Sur sous face des balcons

- Après préparation des supports béton, deux couches de peinture.

### 2.8.2. Peintures intérieures

#### 2.8.2.1. Sur menuiseries intérieures

- Après préparation, deux couches de peinture finition satinée, coloris selon choix décorateur.

*Localisation : - portes et huisseries métalliques de portes, plinthes bois, habillages bois, trappes bois, etc.*

#### 2.8.2.2. Sur menuiseries extérieures

- Sans objet

#### 2.8.2.3. Sur murs

- Murs des pièces sèches : peinture acrylique, finition velours, ou papier peint selon choix Décorateur,
- Murs des pièces humides : peinture acrylique, finition satinée, selon choix décorateur.

#### 2.8.2.4. Sur plafonds

- Plafond des pièces sèches : peinture acrylique, finition mate, coloris blanc,
- Plafond des pièces humides : peinture acrylique, finition satinée, coloris blanc.

#### 2.8.2.5. Sur canalisations

- Sur canalisations métalliques ou PVC apparentes : deux couches de peinture satinée blanche.

### 2.8.3. Tentures

- Sans objet.

## 2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

### 2.9.1. Equipements ménagers de cuisine et électroménager :

- Meubles hauts et bas ainsi que fourniture et pose de l'électroménager en fonction de la taille du logement :

	Studio	2 pièces	3 pièces
<b>Meubles Hauts</b>	3	4	4
<b>Meubles bas</b>	2	3	3
<b>Plaques vitrocéramique (feux)</b>	2	4	4
<b>Réfrigérateur</b>	1 (table top)	1 (140cm de hauteur)	1 (140cm de hauteur)
<b>Four traditionnel</b>	1	1	1
<b>Lave-Vaisselle</b>	1	1	1

- Evier inox 18/10 ième, un bac et égouttoir
- Robinetterie mitigeuse type Eurosmart de chez GROHE, ou équivalent
- Evacuation des déchets : néant à l'intérieur des logements. Voir article 5.4.

## 2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie

### 2.9.2.1. Distribution d'eau froide

- Colonnes montantes, en cuivre ou PVC pression, disposées dans les gaines techniques palières avec manchette en attente pour pose éventuelle de compteurs individuels. Distribution encastrée dans les dalles sous fourreau en tube cuivre ou en polyéthylène réticulé. Raccordement des appareils en tube cuivre apparent ou polyéthylène réticulé.

### 2.9.2.2. Production et distribution d'eau chaude

- Production d'eau chaude centralisée par PAC ou panneaux solaires avec complément par chaudière gaz.
- Stockage centralisée dans des ballons localisés dans les combles.
- Colonnes bouclées en cuivre ou PVC pression calorifugée disposées dans les gaines techniques palières avec manchette en attente pour pose éventuelle de compteur individuel. Distribution encastrée dans les dalles sous fourreau en tube cuivre ou en polyéthylène réticulé. Raccordement des appareils en tube cuivre apparent ou polyéthylène réticulé.

### 2.9.2.3. Evacuations

- Réalisées par tuyaux PVC en apparent, jusqu'aux chutes verticales situées dans les gaines techniques.

### 2.9.2.4. Branchements en attente

- Attentes pour machines à laver le linge et la machine à laver la vaisselle, suivant plan, comprenant :  
Robinet d'arrêt sur l'eau froide.  
Attente avec siphon PVC sur l'évacuation.

### 2.9.2.5. Appareils sanitaires

- WC : cuvette suspendu type PLAYA d'IDEAL STANDARD ou équivalent avec réservoir encastré à mécanisme à bouton-poussoir double débit et abattant double.
- Dans la salle d'eau :
  - ❖ Meuble lavabo avec miroir et rangements fournis au titre de la « liste du mobilier et accessoires ».
  - ❖ Receveur de douche extra-plat en résine de couleur blanche de type ULTRAFLAT de IDEAL STANDARD ou équivalent, posé au sol ou sur socle, dimensions 80 x 120 cm minimum suivant prescriptions décorateur et impératifs techniques.  
Pare-douche en produit verrier avec encadrement en aluminium.

### 2.9.2.6. Robinetterie

- L'ensemble de la robinetterie des salles de bains et des salles de douche est du type mitigeur chromé de la série EUROSMART de GROHE ou équivalent.
- Douche : mitigeur mural thermostatique type GROTHERM 1000 de chez GROHE, ou équivalent, avec flexible chromé de longueur 1,50 m et douchette sur barre de douche. Vidage par bonde siphonoïde.

## 2.9.3. Equipement électrique, téléphonique et TV

### 2.9.3.1. Type d'installation

- Alimentation des appareils par canalisations électriques encastrées dans la structure et les cloisons.
- Sauf spécification contraire, les points lumineux sont livrés avec un dispositif normalisé de connexion pour luminaires (D.C.L.).
- L'appareillage est de la série ESPACE chez ARNOULD, ou équivalent.

### 2.9.3.2. Equipement de chaque pièce

- Les plans localisant les équipements ci-dessous ne sont pas fournis

#### Entrée, Dégagement :

- 1 point d'éclairage (plafond) commandé en va-et-vient
- 1 prise 16 A
- Tableau "abonné" avec disjoncteur général et disjoncteurs divisionnaires inclus 1 prise 16A + T (Situé dans gaine technique logement).
- Compteurs monophasés électroniques incorporés dans le tableau du logement.
- 1 combiné vidéophone avec commande d'ouverture de la porte du SAS

#### Séjour :

- 6 prises 16 A + 1 prise par 4 m<sup>2</sup> supplémentaires à partir de 20 m<sup>2</sup>, dont 1 prise haute au droit de l'interrupteur
- 1 point d'éclairage (plafond) commandé en simple allumage
- 1 prise TV
- 1 prise téléphone

#### Chambre principale ou chambre 1 (pour les appartements Trois Pièces):

- 3 prises 16 A
- 1 point d'éclairage (plafond) commandé en va-et-vient
- 1 prise de téléphone R J45
- 1 prise TV
- 1 prise haute au droit de l'interrupteur à l'entrée de la chambre

#### Chambre 2 (pour les appartements Trois Pièces) :

- 1 prise téléphone R J45
- 3 prises 16 A
- 1 point d'éclairage (plafond) commandé en va-et-vient

#### Cuisine :

- 1 point d'éclairage (plafond)
- 6 prises (dont 1 pour le réfrigérateur, 3 à hauteur du plan de travail et 1 au droit de l'interrupteur)
- 2 prises spécialisées 16 A (lave vaisselle, lave linge) ou 1 dans la cuisine et 1 dans la salle de bains suivant plans
- 1 prise spécialisée 20 A (four)
- 1 prise ou boîte 32A pour l'appareil de cuisson
- 1 alimentation pour la hotte

#### Salle d'eau :

- 1 point d'éclairage (plafond)
- Sortie de fil en applique (sauf impossibilité technique suivant plan Architecte)
- 1 prise 16 A sur plan vasque
- 1 prise haute 16 A au droit de l'interrupteur

WC (pour les sanitaires indépendants)

- 1 point d'éclairage (plafond ou applique suivant plan Architecte)

BALCONS, LOGGIAS :

- 1 point d'éclairage
- 1 prise 16A avec protection extérieure

#### 2.9.3.3. Puissances desservies

- Studios : 6 KW
- 2 pièces : 6 KW
- 3 pièces : 9 KW

#### 2.9.3.4. Sonnerie de porte palière

- Sonnerie, incluse dans le tableau abonné et commandée par bouton poussoir porte étiquette disposé sur le palier extérieur pour les logements en étage.

### 2.9.4. Chauffage

#### 2.9.4.1. Type d'installation

- Chauffage individuel électrique
- Thermostat avec programmateur

#### 2.9.4.2. Températures assurées

- Par - 4°C de température extérieure :
  - salles de bains et salles d'eau : 20°C
  - autres pièces : 19°C

#### 2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur

- Dans les salles d'eau, sèche-serviettes électrique ATOLL d'ACOVA blanc ou équivalent.
- Dans les autres pièces, panneaux rayonnants type INTHYS de NEOMITIS ou équivalent.
- Régulation par thermostat électrique, suivant étude thermique et réglementation.

### 2.9.5. Ventilation

- Arrivée d'air frais par bouches hygroréglables situées en traverse des châssis ou dans le coffre de volet roulant ou dans la façade des pièces principales (séjour et chambres) suivant réglementation acoustique.
- Extraction d'air vicié par bouches situées dans les pièces humides (cuisine, salle d'eau et WC). Ces bouches sont raccordées aux gaines collectives de ventilation mécanique.
- Le débit des bouches sera déterminé par les calculs thermiques.

### 2.9.6. Equipements basse tension

#### 2.9.6.1. Radio - FM et TV

- Nombre et implantation des prises suivant article 2.9.3.2.
- Raccordement sur le réseau câblé local avec abonnement à la charge du propriétaire ou antenne hertzienne suivant équipement du réseau public lors de la livraison.

#### 2.9.6.2. Téléphone

- Nombre et implantation des prises suivant article 2.9.3.2.
- Coffret dans la gaine technique logement, située dans l'entrée, équipée d'une réglette DTI et d'un répartiteur TV.

#### 2.9.6.3. Portiers - Commandes de portes

- Pour les logements, portier électronique du type vidéophone comprenant un combiné dans l'entrée de chaque logement relié au tableau d'appel situé dans le sas de la résidence permettant la communication avec les visiteurs de l'immeuble.

### 2.9.7. Equipements intérieurs des placards et pièces de rangement

#### 2.9.7.1. Placards

- Pour tous les placards de largeur supérieure à 0,80 m :

Tablette chapelière en aggloméré mélaminé blanc sur la largeur du placard et à 1,80m de hauteur environ. Séparatif vertical en aggloméré mélaminé pour les placards de plus de 1.20 m de largeur permettant un aménagement intérieur en aggloméré mélaminé blanc, étagères sur environ 50 cm de large et complément en penderie. Sinon, tringle penderie sur la largeur du placard.

- Pour tous les placards de largeur inférieure ou égale à 0,80 m :

Equipement intérieur par une tablette en aggloméré mélaminé blanc à 1.80 m de hauteur environ et une tringle.

### III - ANNEXES PRIVATIVES

#### 3.1. GARAGES COUVERTS

##### 3.1.1. Murs et cloisons

- Finition brute de béton.

##### 3.1.2. Plafonds

- Dalle pleine de béton armé brut de décoffrage avec isolation projetée ou rapportée sur les zones situées sous les locaux chauffés.

##### 3.1.3. Sols

- Dalle ou radier en béton armé finition lissée.
- Délimitation des emplacements par bandes peintes.
- Numérotation des places par peinture au pochoir.

##### 3.1.4. Porte d'accès

###### 3.1.4.1 Pour les véhicules

- En bas de rampe, porte basculante métallique, laquée. Commande d'ouverture par boîtier électronique individuel pour l'entrée et la sortie.

###### 3.1.4.2 Pour les piétons

- Accès par ascenseur et escalier au rez-de-chaussée de la résidence et débouchant au sous-sol.

##### 3.1.5. Ventilation

- Ventilation mécanique de la zone de parkings.
- Aménée d'air neuf et extraction par conduits de ventilation en béton armé, débouchant en jardin.

##### 3.1.6. Equipement Electrique

- Néant pour les emplacements privés.
- Eclairage des circulations par tubes fluorescents, sur minuterie et commandés par détecteur de mouvement.
- Alimentation par canalisations encastrées ou apparentes.

##### 3.1.7. Equipement plomberie

- Regard de récupération des hydrocarbures à vider ponctuellement par une société spécialisée.
- Cuvette de récupération des eaux d'infiltration sur les murs extérieurs et reliée à un regard de récupération au 2<sup>ème</sup> sous-sol.

#### 3.2. TERRASSES, LOGGIAS ET BALCONS PRIVATIFS

- Pour les logements comportant une terrasse, une loggia ou un balcon :

- Aux étages : Mise en œuvre de dalles sur plots béton.

- Equipements :

En équipement des terrasses ou balcons ou loggias accessibles des logements en étage de plus de 5 m<sup>2</sup> (1 équipement par logement) :

1 pont d'éclairage  
1 prise 16A+T étanche

### **3.4 JARDINS PRIVATIFS**

- Sans objet.

## IV - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

### 4.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

- Le hall d'entrée de l'immeuble fera l'objet d'un traitement décoratif selon projet défini par l'Architecte et le Décorateur.

#### 4.1.1. Sols

- Revêtement en carrelage grés cérame selon projet décorateur et selon destination des espaces communs, sur isolant phonique suivant nécessité réglementaire avec plinthes en périphérie de 7 cm de hauteur minimum.
- Tapis-brosse dans cadre métallique.

#### 4.1.2. Parois

- Revêtement décoratif composé d'enduit et/ou de panneaux stratifiés et/ou peinture, et/ou de miroirs et/ou de papier peint selon projet du Décorateur.

#### 4.1.3. Plafonds

- Plaques de plâtre perforées de type acoustique et/ou lisses.
- Après préparation des faux plafonds en plaques de plâtre : finition par peinture satinée ou mate selon projet du Décorateur.

#### 4.1.4. Portes d'accès et système de fermeture

a/ Porte d'accès au sas la résidence

Menuiserie aluminium thermolaquée, avec vitrage feuilleté. Fermeture par gâche électrique commandée par digicode extérieur sur horloge et, pour les occupants, par clé ou carte.

b/ Porte d'accès au hall de la résidence

Menuiserie aluminium thermolaquée, avec vitrage feuilleté. Fermeture par gâche électrique commandée depuis le combiné vidéophone des logements, et pour les occupants, par clé ou carte.

#### 4.1.5 Portes d'accès aux escaliers intérieurs desservant les niveaux de superstructure

- Portes bois à âme pleine sur huisseries métalliques assurant le degré pare-flamme réglementaire. Parements suivant projet du Décorateur. Quincaillerie décorative en aluminium anodisé ou inox brossé. Ferme porte automatique.

#### 4.1.6 Portes d'accès aux escaliers desservant les niveaux d'infrastructure

- Accès aux niveaux du sous-sol, par une porte sur huisserie métallique assurant le degré coupe feu réglementaire. Parements suivant projet du Décorateur. Fermeture par serrure de sûreté commandée

par clé et poignée de tirage depuis le rez-de-chaussée et par béquille depuis le palier d'arrivée. Quincaillerie décorative en inox ou aluminium laqué. Ferme porte automatique.

#### 4.1.7. Boîtes aux lettres - Tableaux d'affichage

- Boîte aux lettres Compact de RENZ ou équivalent.

#### 4.1.8. Chauffage

- Sans objet.

#### 4.1.9. Equipement électrique

- Eclairage par spots encastrés dans le faux-plafond, luminaires décoratifs ou appliques suivant le plan de décoration de l'Architecte et du Décorateur.
- Commande par détecteurs de présence ou par appareillage encastré, boutons poussoirs lumineux.
- Eclairage de secours par blocs autonomes (suivant imposition des Services de Sécurité).
- Platine de portier digicode sur la porte extérieure d'accès au sas:
  - clavier codé sur programmeur
  - contact à clé ou lecteur de badge pour accès des occupants
- Platine de portier vidéophone en inox sur la porte d'accès au hall comportant :
  - Touche à défilement pour appel de chaque logement
  - Micro, haut-parleur, caméra, etc.
  - Contact à clé ou lecteur de badge pour accès des occupants
- Contact à clé ou lecteur de badges pour les occupants sur la porte secondaire donnant sur la voie d'accès aux sous-sols.

## 4.2. CIRCULATIONS DES PALIERS DES ETAGES

*Concerne : les paliers d'ascenseurs et les couloirs desservant des logements à tous niveaux. Les harmonies de matériaux et de coloris seront définies par le projet de décoration de l'Architecte et du Décorateur.*

### 4.2.1. Sols

#### 4.2.1.1. Sols des circulations communes rez-de-chaussée

- Revêtement en carrelage selon projet décoration

#### 4.2.1.2. Sols des circulations communes en étages

- Moquette en lés ou en dalles en carrelage suivant choix du décorateur,.
- Plinthe bois ou carrelage de 70mm de hauteur environ.

### 4.2.2. Murs

- Revêtement mural en revêtement décoratif et/ou en peinture et/ou en papier peint, selon projet de Décoration.

### 4.2.3. Plafonds

- Faux-plafond acoustique en plaques de plâtre perforées suivant projet du Décorateur et de la réglementation acoustique.
- Peinture finition mate.

#### **4.2.4. Portes communes**

- Portes à âme pleine dans huisserie métallique. Finition peinture satinée selon projet de Décoration. Quincaillerie décorative finition inox ou aluminium.
- Façades de gaine technique en aggloméré avec bâti sapin. Finition par peinture selon projet de Décoration.

#### **4.2.5. Equipement électrique**

- Eclairage par appliques murales décoratives ou plafonniers ou spots encastrés dans faux-plafonds, suivant plan de décoration de l'Architecte et du Décorateur.
- Commande par détecteurs de présence et minuterie.
- 1 PC par palier, dans gaine technique, sonnerie des logements.

### **4.3. CIRCULATION DES SOUS-SOLS**

*Concerne : Tous les sas desservant le parc de stationnement, les paliers d'ascenseur et les escaliers.*

#### **4.3.1. Sols**

- Dalle ou dallage en béton armé surfacé, finition par peinture anti poussière.

#### **4.3.2. Murs - Plafonds**

- Sur murs, enduit projeté type BAGAR ou équivalent.
- Sur plafonds, enduit projeté type BAGAR sauf aux endroits recevant un isolant.

#### **4.3.3. Portes**

- Portes dans huisserie métallique. Finition par peinture.
- Degré pare flamme suivant réglementation et emplacement.
- Serrures à mortaiser avec quincaillerie type bec de cane ou barres anti-panique suivant emplacement. Serrure de sûreté avec clé pour accès aux parkings. Quincaillerie en aluminium anodisé de teinte naturelle.

#### **4.3.4. Equipement Electrique**

- Alimentation par canalisations encastrées ou en applique suivant la localisation.
- Eclairage par hublots ronds sur minuterie avec préavis d'extinction ou par détecteurs de présence.
- Appareillage du type PLEXO de chez LEGRAND.

### **4.4. CAGES D'ESCALIERS**

#### **4.4.1. Sols**

- Sol des paliers et des escaliers en peinture polyuréthane.

#### **4.4.2. Murs**

- Enduit décoratif à grain fin appliqué mécaniquement type BAGAR ou équivalent.
- Fûts des escaliers revêtu de peinture polyuréthane.

#### 4.4.3. Plafonds

- Enduit décoratif à grain fin appliqué mécaniquement type BAGAR ou équivalent.

#### 4.4.4. Garde-corps et mains courantes

- Garde-corps sur vide de trémie au dernier niveau par mur en béton ou en maçonnerie, finition par enduit à grain fin appliqué mécaniquement type BAGAR ou équivalent, ou garde-corps décoratifs en acier à peindre, de 1,00 m de hauteur environ.
- Mains courantes en tube d'acier peint.

#### 4.4.5. Ventilation

- Désenfumage en partie haute par lanterneau avec ouverture soit manuelle à partir du dernier palier pour accès à la toiture, soit d'urgence par les Pompiers avec système pneumatique

#### 4.4.6. Eclairage

- Eclairage par hublots sur minuterie commandés par boutons poussoirs lumineux du type PLEKO de LEGRAND ou équivalent ou sur détecteur de présence.
- Suivant imposition des Services de Sécurité, éclairage de sécurité par blocs autonomes.

### 4.5. LOCAUX COMMUNS

#### 4.5.1. Local vélos / poussettes

- Sans objet

#### 4.5.2. Local poubelles

*Localisation :* - Local poubelles au sous-sol ;

##### 4.5.2.1. Sols

- Sur dalle béton, finition par carrelage antidérapant et plinthes.

##### 4.5.2.2. Murs - plafonds

- Carrelage sur 1m40 de hauteur. Finition du complément par peinture vinylique deux couches sur murs et plafond.

##### 4.5.2.3. Menuiseries

- Portes à âme pleine dans huisserie métallique. Finition peinture satinée. Quincaillerie finition aluminium anodisé teinte naturelle. Degré coupe feu suivant réglementation.
- Accès libre. Serrure à rouleau ou équivalent, combinée à une double béquille.

##### 4.5.2.4. Ventilation

- Suivant article 1.6.3.

##### 4.5.2.5. Equipement électrique

- Canalisations encastrées ou en applique suivant la localisation.
- Eclairage par hublots commandés par interrupteur ou détecteur de mouvement sur minuterie avec préavis d'extinction.
- Commande par appareillage type PLEKO de chez LEGRAND ou équivalent.

#### 4.5.2.6. Equipement

- Robinet de puisage et siphon de sol.

### 4.5.2. Local entretien

*Localisation : Au rez-de-chaussée*

#### 4.5.2.1. Sols

- Sur dalle béton, finition par carrelage antidérapant et plinthes.

#### 4.5.2.2 Murs - plafonds

- Peinture vinylique deux couches sur murs et plafond.

#### 4.5.2.3. Menuiseries

- Portes à âme pleine dans huisserie métallique. Finition peinture satinée. Quincaillerie finition aluminium anodisé teinte naturelle. Degré coupe feu suivant réglementation.
- Accès fermé par serrure et mollette côté intérieur, combinée à une double béquille.

#### 4.5.2.4. Ventilation

- Sans objet

#### 4.5.2.5. Equipement électrique

- Canalisations encastrées ou en applique suivant la localisation.
- Eclairage par hublots commandés par interrupteur sur minuterie avec préavis d'extinction.
- Commande par appareillage type PLEXO de chez LEGRAND ou équivalent.

#### 4.5.2.6. Equipement

- Robinet de puisage et siphon de sol.

### 4.6. LOCAL divers

- Sans objet

### 4.7. LOCAUX TECHNIQUES

*Concerne : tous locaux techniques en sous-sol.*

#### 4.7.1. Sols

- Dalle en béton surfacé. Finition par peinture anti-poussière.

#### 4.7.2. Murs - plafonds

- Murs en béton armé ragréé en maçonnerie enduite. Finition par peinture vinylique deux couches.
- Plafonds en béton armé ragréé. Finition par peinture vinylique deux couches si absence d'isolant.

#### **4.7.3. Menuiseries**

- Portes en bois à âme pleine à parement bois isoplanes dans huisseries métalliques. Finition par peinture. Degré coupe feu suivant réglementation.
- Fermeture par serrure de sûreté commandée par clé depuis l'extérieur du local et par bouton moleté sur la face intérieure.

#### **4.7.4. Equipement électrique**

- Alimentation par canalisations encastrées. Eclairage par hublots commandés par interrupteur sur minuterie. Commande par interrupteurs du type PLEKO de chez LEGRAND, ou équivalent.

#### **4.7.5. Equipement**

- Sans objet.

#### **4.8. CONCIERGERIE**

Sans objet.

## V - EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES

### 5.1. ASCENSEURS

- Deux appareils, situés de part et d'autre du hall, desservent le rez-de-chaussée, les étages et les sous-sols.
- Vitesse 1 m/s ; capacité environ 8 personnes ou 625 kg.

*Equipement intérieur de la cabine :*

- Eclairage en plafond, miroir, main courante, plinthes, parois revêtues de panneaux stratifiés dans la gamme du fabricant. Alarme par téléphone relié au centre de dépannage de l'installateur. Revêtement au sol de même nature que le hall.
- En cabine, boutons d'accès aux sous-sols commandés par clé ou carte magnétique.

*Equipement des paliers :*

- Portes palières automatiques coulissantes, finition inox brossé au RDC et peinture à tous les autres niveaux.
- Appel de l'ascenseur depuis les paliers des sous-sols, commandé par clé.

### 5.2. CHAUFFAGE - EAU CHAUDE SANITAIRE

- Le chauffage est individuel et la production d'eau chaude sanitaire est collective, assurée par une chaudière gaz située dans les combles et par des compléments en panneaux solaires.

### 5.3. TELECOMMUNICATIONS

#### 5.3.1. Téléphone

- Fourreaux et distribution verticale dans gaines logement depuis le placard technique extérieur. Liaison avec chaque logement jusqu'aux joncteurs. Raccordement par les services de France TELECOM sur le réseau public.

#### 5.3.2. Antenne TV - FM

- L'installation sera compatible au réseau câblé local, s'il existe. En cas d'indisponibilité à la livraison du réseau câblé local, il sera prévu une antenne permettant la réception des chaînes hertziennes.

### 5.4. RECEPTION - STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

- Stockage des ordures ménagères dans les locaux prévus au 4.5.2.
- Ramassage conforme à la réglementation communale.

### 5.5. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

- Ventilation mécanique des logements pour extraction dans les pièces humides.
- Extracteurs disposés dans les combles du bâtiment raccordés aux gaines verticales desservant les logements. Rejet d'air à l'extérieur par souches en toiture.

## 5.6. ALIMENTATION EN EAU

### 5.6.1. Compteur général

- Placé en sous-sol

### 5.6.2. Surpresseur - Traitement de l'eau

- Si nécessité en fonction des indications de la compagnie distributrice.

### 5.6.3. Colonnes montantes

- Depuis le compteur général, distributions horizontales en plancher haut du 1<sup>er</sup> sous-sol en canalisations en cuivre ou PVC pression, calorifugées jusqu'au pied des colonnes montantes.
- Le réseau général dessert le robinet du local poubelles.
- Colonnes montantes en cuivre ou en PVC pression dans les gaines techniques pour alimentation des logements en eau froide conformément à l'article 2.9.2.1.
- Manchettes en gaine palières pour équipement ultérieur de compteurs individuels.

## 5.7. ALIMENTATION EN GAZ

### 5.7.1. Origine de l'alimentation

- Alimentation gaz du bâtiment depuis le réseau public.
- Cheminement en extérieur jusqu'à la chaufferie située en comble.

### 5.7.2. Comptages des services généraux

- Comptage dans coffret extérieur.

### 5.7.3. Colonnes montantes

- Colonne montante en façade.

### 5.7.4. Branchements et comptages particuliers

- Sans objet.

## 5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

### 5.8.1. Origine de l'alimentation

- Alimentation en électricité du bâtiment depuis le poste transformateur.
- Distribution en tranchée et sur chemin de câble dans les sous-sols depuis le poste transformateur jusqu'aux pieds de colonnes électriques.

### 5.8.2. Comptages des services généraux

- Inscrit dans un local placard technique à rez-de-chaussée ou au 1<sup>er</sup> sous-sol comprenant tous les comptages, nombre suivant étude technique.

### 5.8.3. Colonnes montantes

- Dans les gaines palières.

### 5.8.4. Branchements et comptages particuliers

- Compteurs individuels avec téléreport et disjoncteur d'abonné suivant normes EDF situé dans le placard technique de l'entrée des appartements.

## **VI - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS**

### **6.1. VOIERIE ET PARKING**

#### **6.1.1. Voirie d'accès aux parkings**

- Rampe d'accès au parking par dalle en béton finition balayée avec caniveau de récupération des eaux de ruissellement.

#### **6.1.2. Trottoirs**

- Sans objet.

### **6.2. CIRCULATION DES PIETONS**

- Depuis la voie publique accès par passerelle métallique jusqu'à l'entrée de la résidence.

### **6.3. ESPACES VERTS**

#### **6.3.1. Plantations**

- Sur jardins communs de la copropriété, arbres, plantes vivaces et arbustes suivant plans de l'Architecte et du Paysagiste.

#### **6.3.2. Engazonnement**

- Engazonnement de type prairie avec terre végétale rapportée suivant plan du Paysagiste.

#### **6.3.3. Chemins de promenade, aire de repos**

- Passerelle avec lamelles en bois classe IV depuis l'entrée sur avenue de Grasse permettant de relier l'entrée de la résidence et l'accès au jardin commun et à la piscine.

### **6.4. PISCINE**

- Piscine collective, dimension 10 x 5 m environ, avec plage et local technique. Clôture conforme à la réglementation en vigueur.

### **6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR**

- Bornes lumineuses (candélabres ou appliques) selon projet de l'Architecte et du Paysagiste, commandées par lumandars et/ou horloge.

### **6.6. CLOTURES**

- Clôture par grillage en treillis soudé plastifié d'une hauteur totale de 1.80 m environ suivant projet Paysagiste et plan de l'Architecte.

## **6.7. RESEAUX DIVERS**

### **6.7.1. Réseau d'eau**

- Le branchement sera exécuté par la Compagnie Distributrice des Eaux.

### **6.7.2. Réseau de gaz**

- Le branchement sera exécuté par la Compagnie Distributrice du Gaz.

### **6.7.3. Electricité**

- Origine de l'installation : transformateur public situé à l'entrée de la résidence.

### **6.7.4. Égouts**

a/ Rejet des Eaux Usées et Eaux Vannes.

- Conception du réseau soumis aux Services Techniques de la Ville.

b/ Rejet des Eaux Pluviales

- Conception du réseau soumis aux Services Techniques de la Ville et réalisé en conformité avec les prescriptions du Département figurant dans les attendus du permis de construire.

### **6.7.4. Réseau chauffage urbain**

- Sans objet.

*Fin du document*

## Etat des risques naturels et technologiques

En application des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-7 du code de l'environnement

### 1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

Décret N° 91-461 Du 14 Mai 1991 Pas de modification à ce jour  
Mise à jour le 01 Mai 2011  
Application 1/06/2006

### Situation du bien immobilier ( bâti ou non bâti)

#### 2. Adresse : commune code postal

COGEDIM GESTION / SECTEUR MEDETERRANE : 400, Promenade des anglais 06.200 NICE  
Opération Nouvelle : 154, Avenue de Grasse, 06.580 PEGOMAS : Section B : N° 667 / 665 / 666 /  
667 / 670 / 671 / 672 et 673

#### 3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** **Oui :** **Non :**  
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué avec anticipation** **Oui :** **Non :**  
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** **Oui : X** **Non :**

Les risques naturels pris en compte sont :

<b>Inondation :</b>	<b>X</b>	<b>Crue torrentiel :</b>	<b>Remontée de nappe :</b>
<b>Avalanche :</b>		<b>Mouvement de terrain :</b>	<b>Sécheresse :</b>
<b>Séisme :</b>	<b>X</b>	<b>Cyclone :</b>	<b>Volcan</b>
<b>Feux de forêt :</b>	<b>X</b>	<b>Autre :</b>	

#### 4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé :** **Oui :** **Non :**  
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit\*** **Oui :** **Non :**

\*Les risques technologiques pris en compte sont

**Effet thermique :** **Effet de surpression :** **Effet toxique :**

#### 5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

En application du décret 91-461 du mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n° 2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité **Très faible** **Faible** **Modérée** **Moyenne** **Forte**  
X

Pièces jointes

#### 6. Localisation :

Extraits de documents ou de dossier de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Risques Naturels Technologiques, Arrêté Préfectoral, Cartes : Feux, Séisme et Inondation.

Inondations : **Zone rouge : R 17.17** et **Bleu : B2 : 17.18 et 17.2**

Feux : zone B1 Aléa modéré / **Sismicité : Modérée**

Vendeurs / bailleur – acquéreur / locataire

#### 7. Vendeur - bailleur Non Prénom

Rayer la mention inutile

#### 8. Acquéreur - locataire Non Prénom

Rayer la mention inutile

#### 9. Date 15 Juin 2012

à : PEGOMAS

RC : Groupe AXA / N° 41 377 702 04

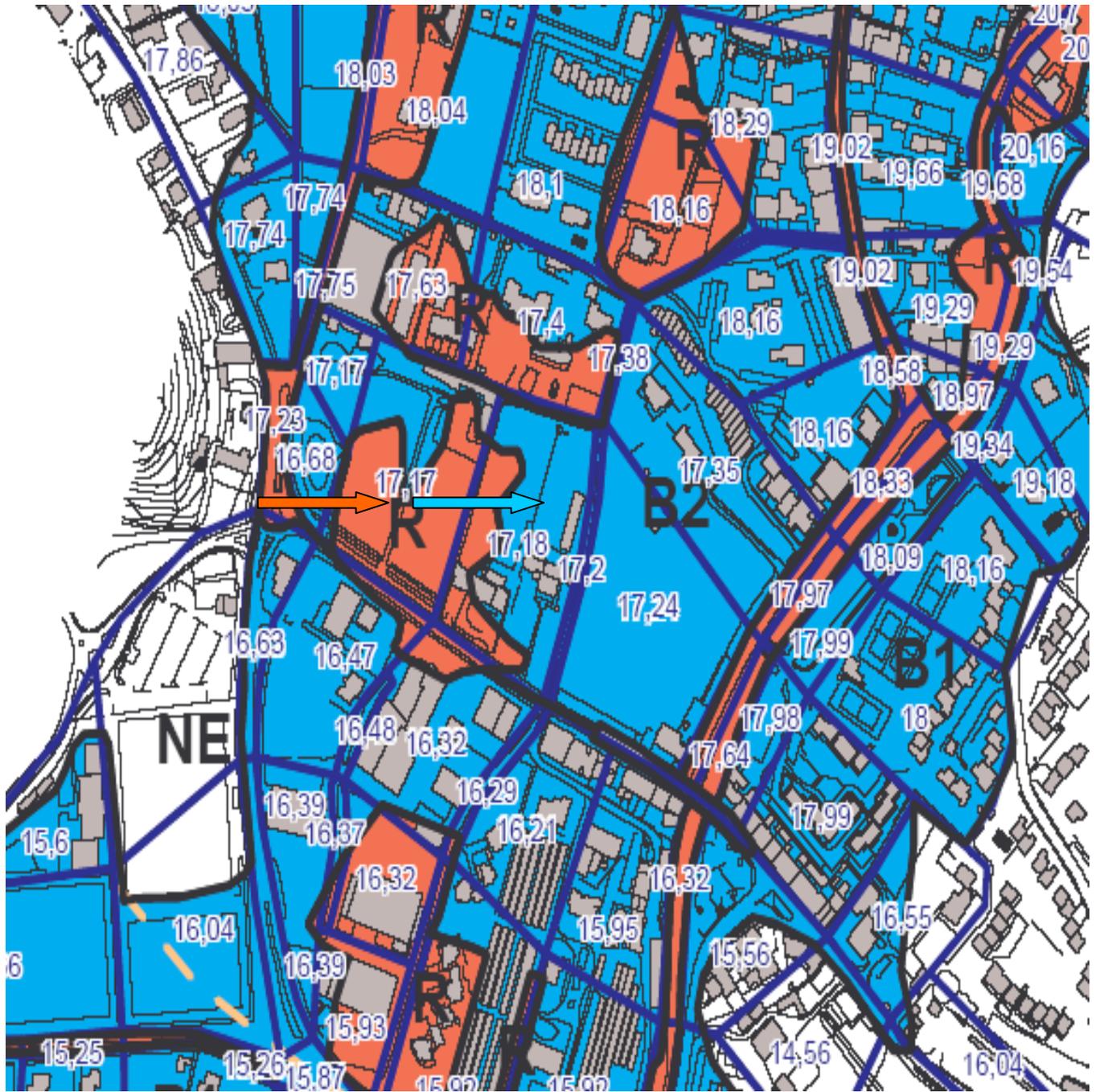
Monsieur GERZAIN Alain

### Expertises

"Loi CARREZ / Amiante / Etat Parasitaire Termite / Conformité Piscine / Plomb / GAZ / EDF / RNT / DPE  
Millièmes Copropriété / Règlement de Copropriété / Diagnostic Technique / Etat Descriptif d Immeuble / Loi SRU  
Estimation du Bâti. / Etat de Valeur



**INONDATION : Zone rouge : R 17,17 et Bleu : B2 : 17,18 et 17,2**

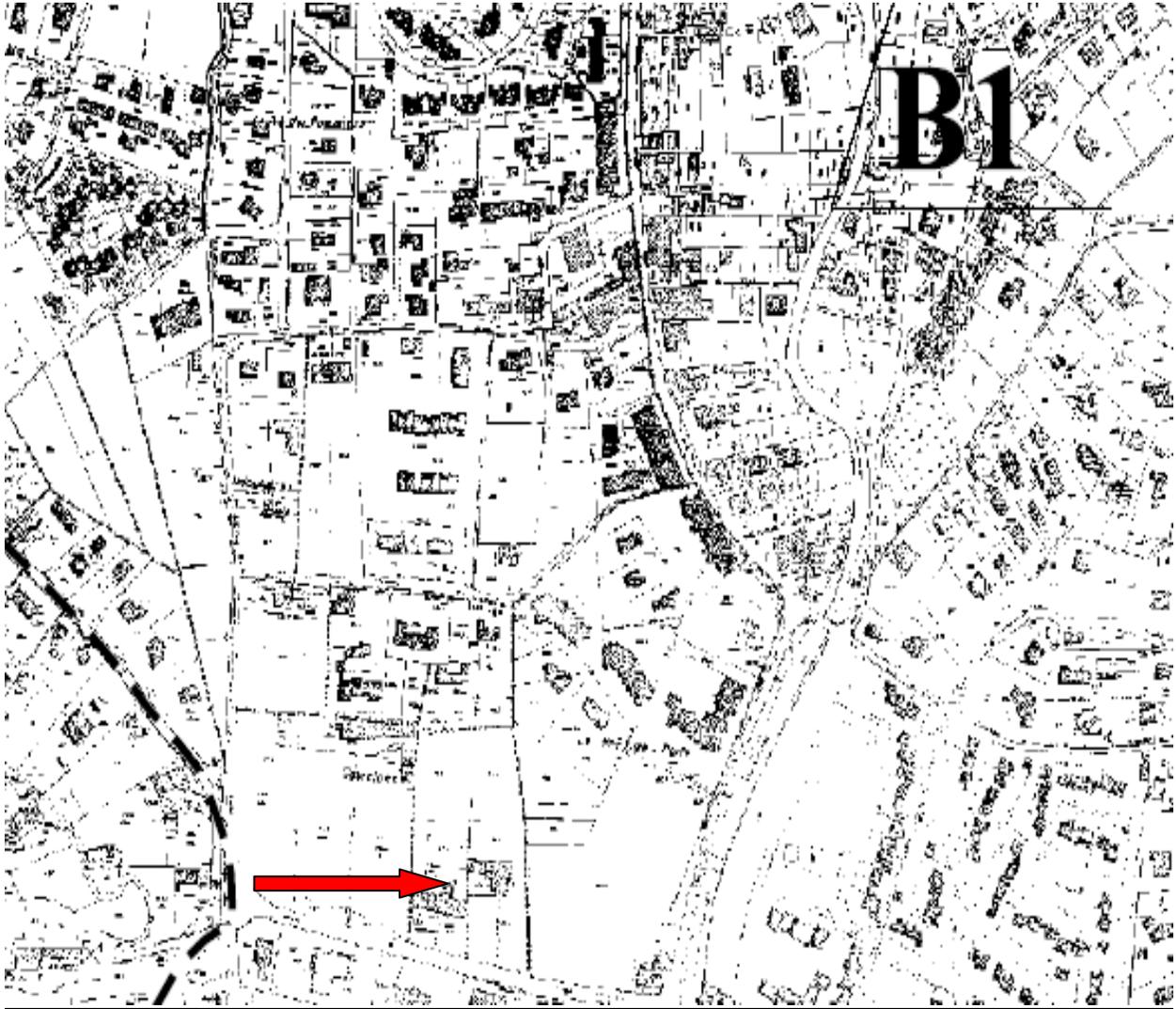


**Expertises**

*“ Loi CARREZ / Amiante / Etat Parasitaire Termite / Conformité Piscine / Plomb / GAZ / EDF / RNT / DPE  
Millièmes Copropriété / Règlement de Copropriété / Diagnostic Technique/ Etat Descriptif d Immeuble / Loi SRU  
Estimation du Bâti. / Etat de Valeur*



**FEUX : Zone B1 Aléa modéré**

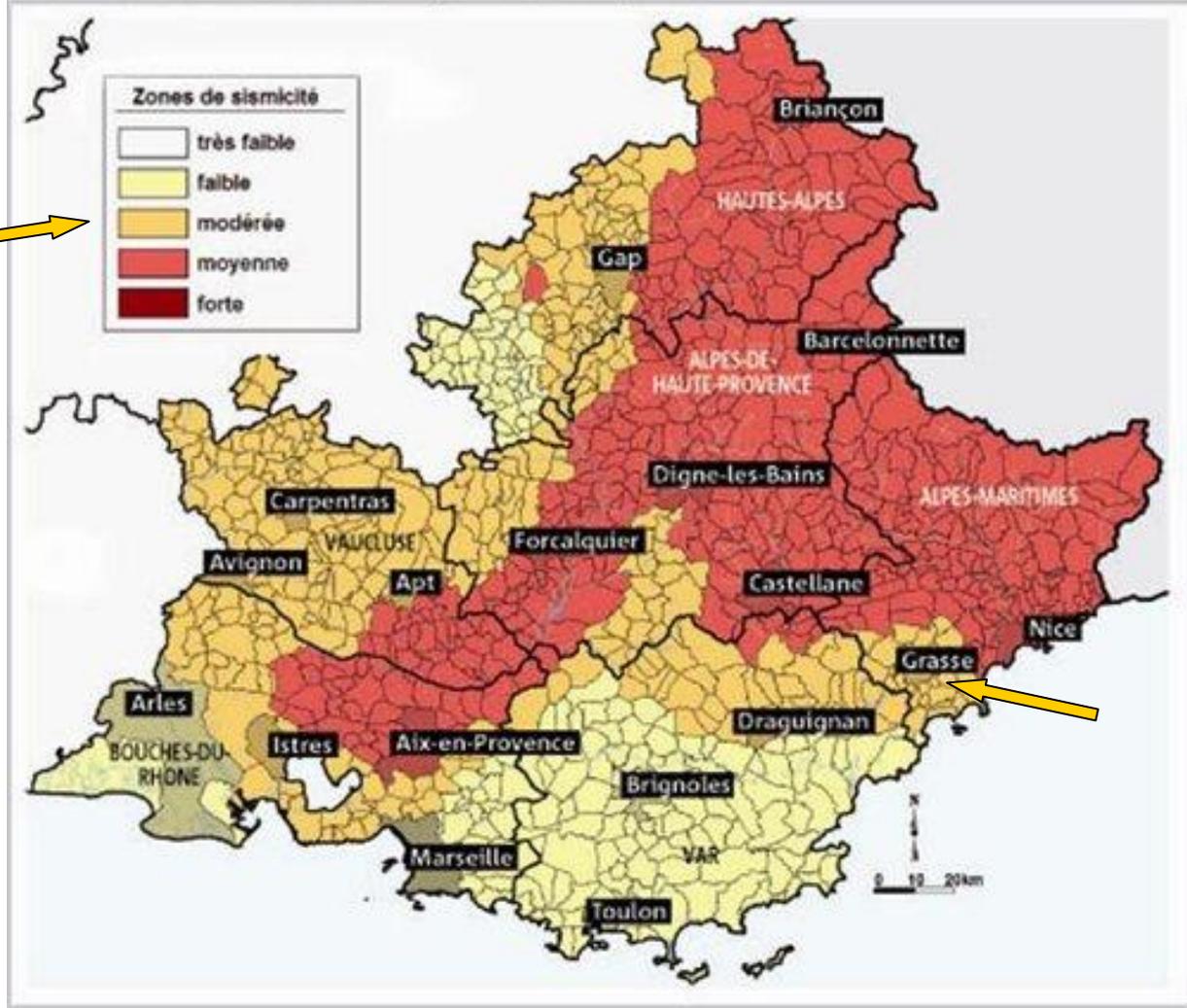


**Expertises**

*"Loi CARREZ / Amiante / Etat Parasitaire Termite / Conformité Piscine / Plomb / GAZ / EDF / RNT / DPE  
Millièmes Copropriété / Règlement de Copropriété / Diagnostic Technique/ Etat Descriptif d Immeuble / Loi SRU  
Estimation du Bâti. / Etat de Valeur*

**SEISME : Modérée**

**La carte PACA des risques sismiques**



**Expertises**

*“ Loi CARREZ / Amiante / Etat Parasitaire Termite / Conformité Piscine / Plomb / GAZ / EDF / RNT / DPE  
Millièmes Copropriété / Règlement de Copropriété / Diagnostic Technique/ Etat Descriptif d Immeuble / Loi SRU  
Estimation du Bâti. / Etat de Valeur*



**Arrêté Préfectoral**



direction  
départementale  
de l'Équipement  
Alpes-Maritimes



Service  
Aménagement  
Environnement

**Arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de PEGOMAS**

Réf. : LAL06090060203

Le préfet du département des Alpes-Maritimes,  
Officier de la légion d'honneur,  
Chevalier de l'ordre national du mérite,

Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27,  
Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique,  
Vu l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à la liste des communes où s'applique l'article L 125-5 du code de l'environnement,

Sur proposition de monsieur le directeur départemental de l'équipement,

**ARRETE**

**Article 1**

Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de PEGOMAS sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et technologiques à prendre en compte,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,
- la cartographie du niveau de sismicité réglementaire dans les Alpes-Maritimes,
- copie du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- le ou les extraits des documents de référence permettant d'établir l'état des risques naturels et technologiques,
- la liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture (direction départementale de l'équipement), sous-préfecture et mairie concernée.

Le dossier d'informations est accessible sur le site internet de la direction départementale de l'équipement, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2006, à l'adresse suivante :

<http://www.alpes-maritimes.equipement.gouv.fr>

Centre administratif  
départemental  
BP 2002  
06201 Nices cedex 3  
téléphone :  
04 93 72 72 72  
télécopie :  
04 93 72 72 12  
mail : [44-alpes-maritimes@equipement.gouv.fr](mailto:44-alpes-maritimes@equipement.gouv.fr)

**Expertises**

**"Loi CARREZ / Amiante / Etat Parasitaire Termite / Conformité Piscine / Plomb / GAZ / EDF / RNT / DPE  
Millièmes Copropriété / Règlement de Copropriété / Diagnostic Technique/ Etat Descriptif d Immeuble / Loi SRU  
Estimation du Bâti. / Etat de Valeur**



**Article 2**

Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application de l'article L 125-5 du code de l'environnement. Cette obligation d'information s'applique à compter du 1<sup>er</sup> juin 2006.

**Article 3**

Une copie du présent arrêté et du dossier d'informations est adressée au maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.  
Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

**Article 4**

Le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfets d'arrondissement, le directeur départemental de l'équipement, le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Nice, le 3 février 2006

Le préfet

**Signé**

Pierre Breuil

---

**Expertises**

**“ Loi CARREZ / Amiante / Etat Parasitaire Termite / Conformité Piscine / Plomb / GAZ / EDF / RNT / DPE  
Millièmes Copropriété / Règlement de Copropriété / Diagnostic Technique/ Etat Descriptif d Immeuble / Loi SRU  
Estimation du Bâti. / Etat de Valeur**



# KIT FISCAL (VENTE HT) RÉSIDENCE « FLEUR D'AZUR »

## Le kit fiscal dédié aux investisseurs LMNP

- **Une récupération de la TVA**  
- L'investisseur optimise sa trésorerie

# Fleur d'Azur

PÉGOMAS [06]

La gestion fiscale au service des investisseurs



\*plafonné à 915€.

### *Le principe*

Dans le cadre d'un investissement en résidence de service, l'investisseur a l'obligation de se soumettre à l'ensemble des formalités déclaratives et comptables spécifiques au statut LMNP, notamment pour la récupération de la TVA.

**Pour plus d'informations sur cette offre,**  
nous vous invitons à vous rapprocher de votre Promoteur.  
Dans le cadre d'un investissement en résidence de services, il vous accompagnera dans le choix d'une gestion fiscale personnalisée et adaptée à vos objectifs et à votre situation.



Vous trouverez ci-joint le kit fiscal du groupe IMMOKIP.

Si vous optez pour les services de notre groupe, nous vous demandons de bien vouloir remplir les documents suivants.

## PRÉSENTATION

- ▶ MODE D'EMPLOI POUR COMPLÉTER LE KIT
- ▶ KIT FISCAL - Loueur en Meublé Non Professionnel
- ▶ MANDANT DE GESTION FISCALE
- ▶ OPTIONS FISCALES BIC ET TVA
- ▶ CGV IMMOKIP
- ▶ QUESTIONNAIRE LMNP
- ▶ DOCUMENTS À NOUS RETOURNER

### ATTENTION

**L'exactitude des informations et le soin que vous porterez à compléter ce document nous seront essentiels pour la bonne gestion de votre dossier.**

## MODE D'EMPLOI DE SIGNATURE DU KIT FISCAL IMMOKIP

### ▶ PAGE KIT FISCAL LMNP :

Dater et Signer en haut de la colonne à droite.

### ▶ PAGE MANDAT DE GESTION FISCALE :

**Si vous êtes Résident fiscal français**, remplir le Mandat de gestion fiscale (Résidents français)

**Si vous êtes Non Résident fiscal français**, remplir le Mandat de gestion fiscale (Non Résidents exclusivement)

**Champs n°1** Je soussigné(e) : Inscrire le Nom et Prénom du (ou des) investisseur(s)

**Champs n°2** Demeurant à : Inscrire l'adresse du domicile du (ou des) investisseur(s)

**Champs n°3** Acquéreur dans la résidence : Inscrire le nom de la résidence de votre investissement

**Champs n°4** Du/des appartement(s) : Inscrire le numéro du lot de l'appartement

Signer dans la case en bas Réservé au client en inscrivant la mention « Bon pour mandat »

### ▶ PAGE OPTION FISCALE BIC ET TVA :

**Partie Adresse Personnelle :** Inscrire vos Nom, Prénoms, Nom de l'Indivision le cas échéant,  
Adresse de votre domicile principal, Pays de résidence.

**Partie Adresse Résidence :** Inscrire le Nom et l'Adresse de la Résidence dans laquelle se trouve votre investissement (si l'adresse manque, nous le compléterons après le passage au notaire),  
Inscrire le numéro de l'appartement, du lot et le pays de résidence du programme immobilier.

Dater et signer en bas dans les cases correspondantes.

### ▶ PAGE CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE :

Dater et Signer en bas à droite de la page.

### ▶ QUESTIONNAIRE LMNP :

Compléter et Signer le questionnaire.

## KIT FISCAL LMNP

<p>► <b>DÉCOMPOSITION DE LA MISSION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitution du dossier client</li> <li>• Déclaration de début d'activité (SIE compétent)</li> <li>• Option fiscale</li> <li>• Etablissement de la demande de remboursement du crédit de TVA</li> <li>• Etablissement de la déclaration annuelle de TVA</li> <li>• Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2031 et suivants)</li> <li>• Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2033 A-B-C-D)</li> </ul>	<p>Date : .....</p> <p><u>Signature(s)</u></p>
<p>► <b>Tarifs annuels :</b></p> <p>Total HT :            <u>250€</u></p> <p>TVA 19,6% :            49€</p> <p>Total TTC :            299€</p> <p><small>Si vous êtes propriétaire de plusieurs appartements, le forfait annuel est ramené à 150€ HT par appartement supplémentaire confié en gestion fiscale.</small></p>	

### OPTION FISCALE DE L'INVESTISSEMENT (cochez la case de votre choix) :

- Déclare opter pour la réduction d'impôt du prix de revient de l'immobilier répartie sur 9 ans, et renoncer à l'amortissement du prix de revient de l'immobilier (**Loi LMNP CENSI BOUVARD ou SCELLIER MEUBLE**)
- Déclare opter pour l'amortissement du prix de revient de l'immobilier, et renoncer à la réduction d'impôt du prix de revient de l'immobilier répartie sur 9 ans (**Loi LMNP Amortissement**)

### Création du dossier Investisseur (obligatoire) :

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse résidence principale : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Numéro téléphone fixe : .....

Numéro téléphone mobile : .....

Adresse mail : .....

PROGRAMME : .....

Appartement Lot N° : .....

Parking Lot N° : .....

Propriétaire : M. et Mme : .....

## MANDAT - TVA

### ORDRE DE VIREMENT BANCAIRE DE LA TVA

Nous soussignés, Monsieur et Madame .....  
propriétaire du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial de locaux meublés avec la  
Société d'Exploitation ou de Gestion COGEDIM CLUB de Pégomas donnons mandat à :

**IMMOKIP**

37 Rue d'Amsterdam - 75008 PARIS

Tél. : 01 45 26 11 76

Fax : 01 42 67 97 09

Pour faire en notre nom auprès du Service des Impôts dont nous dépendons, dès la régularisation de l'acte  
d'acquisition et selon la procédure prévue, une demande de remboursement de crédit de TVA au terme du trimestre  
civil, les déclarations annuelles de chiffre d'affaires et toutes formalités d'immatriculation et d'option à la TVA et au  
régime fiscal approprié d'imposition.

### Mandat de représentation fiscale (non résidents exclusivement)

Je soussigné(e) .....

Demeurant à .....

Acquéreur dans la résidence .....

Du/des appartement(s) n° .....

Donne mandat à la société IMMOKIP – 37 Rue d'Amsterdam 75008 PARIS – PARIS B 509 112 442 RCS  
Siret 119 442 00010

- Pour me représenter fiscalement en France, en application des articles 164D et 289AJ  
du CGI dans le cadre exclusif de la présente location meublée

Réservé à IMMOKIP  
"Bon pour acceptation du mandat"

Réservé au Client  
"Bon pour mandat"

# OPTIONS FISCALES BIC ET TVA

## IDENTIFICATION

### ADRESSE PERSONNELLE

Nom .....

Prénoms .....

Indivision .....

Adresse .....

.....

.....

Pays de résidence principale .....

### ADRESSE RÉSIDENCE

Nom de la résidence .....

Adresse de la résidence .....

.....

.....

Appartement(s) numéro .....

Lot(s) .....

Pays de résidence principale .....

### CARACTERISTIQUES

Option en matière de BIC

J'opte pour le régime simplifié en matière de BIC

Option en matière de TVA

J'opte pour le régime du réel simplifié.

Je renonce à la franchise en base en application de l'article 293 F du CGI

Date : .....

Signatures :

# CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE IMMOKIP

## 1. Objet du contrat

La société Immokip a pour objet l'établissement des formalités d'immatriculation obligatoires, des demandes de remboursement de crédit de TVA tous les cas qui le permettent, établir les déclarations fiscales obligatoires (2031, 2033 A-B-C-D-E + annexes et tableaux obligatoires BIC, déclarations de TVA) au profit de loueurs en meublé non professionnels.

## 2. Clauses générales

Les prestations de service sont soumises aux présentes conditions générales de vente qui peuvent être modifiées en tout temps par IMMOKIP.

Toute prestation commandée implique l'acceptation sans réserve du client aux présentes conditions générales de vente qui prévalent sur tout autre document.

Les prospectus, catalogues, plaquettes commerciales ou tout autre document, de même que les informations de toute nature, notamment fiscale, que ces autres documents pourraient contenir n'ont qu'une valeur indicative et non contractuelle et ne sauraient engager IMMOKIP.

## 3. Confidentialité

Les études, devis et documents remis ou envoyés par IMMOKIP demeurent sa propriété ; ils ne peuvent donc être communiqués à des tiers sous quelque motif que ce soit par le client.

## 4. Mission

La mission de IMMOKIP s'effectuera conformément aux documents contractuels dûment datés et signés par le client.

En cas d'annulation de la mission confiée à IMMOKIP par le client, IMMOKIP se réserve le droit de facturer les frais de gestion engagés ainsi que les frais résultant de l'exécution partielle de la mission et ceux engendrés par l'annulation.

## 5. Prix

Les prix figurent sur la grille tarifaire communiquée par IMMOKIP au client et annexée aux présentes conditions générales. Ils sont arrêtés à la date de signature par le client des documents contractuels.

## 6. Paiement

Les règlements s'effectuent chaque fin d'année civile (ou directement après le passage chez le notaire si les frais du kit fiscal IMMOKIP ont été intégrés au financement de l'opération) et ce dès l'année du passage chez le notaire par le client en cas de VEFA, par chèque ou par prélèvement, selon l'option choisie par le client.

En cas de non-paiement dans les délais impartis, le client se verra appliquer une pénalité de retard calculée sur la base de deux fois le taux de l'intérêt légal. Les frais de recouvrement seront également à la charge du client.

En outre, la mise en recouvrement judiciaire entraînera l'application d'une clause pénale d'un montant de 15 % du solde hors taxes restant dû.

En cas d'annulation de la mission, IMMOKIP sera redevable des sommes versées dans les conditions suivantes : remboursement par chèque dans les 15 jours de l'annulation.

## 7. Informations générales sur le client

Les informations données par le client sur ses coordonnées, l'état de son patrimoine immobilier et mobilier, et ses revenus, de quelque nature qu'ils soient, relèvent de sa seule responsabilité. La responsabilité de IMMOKIP ne pourra donc pas être recherchée en cas d'erreur commise par le client.

## 8. Réception des documents et pièces

Le client devra communiquer à IMMOKIP, par tout moyen à sa convenance (courrier, remise en main propre, télécopie, numérisation), les documents et informations nécessaires à la réalisation par IMMOKIP de sa mission.

Le client veillera à communiquer l'ensemble des documents et informations sollicités par IMMOKIP.

La responsabilité de IMMOKIP ne pourra donc pas être recherchée en cas d'envoi incomplet.

## 9. Option pour l'assujettissement à la TVA et pour le régime du réel simplifié

Nous vous précisons que cette option devra être adressée impérativement au Centre des Impôts compétent, selon la situation des immeubles loués, avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signature de l'acte authentique.

En cas de dépôt hors délai, l'acquéreur sera soumis obligatoirement sous le régime du MICRO Entreprises (dispense totale de TVA).

## 10. Mandat de gestion fiscale

Ce mandat concerne uniquement l'établissement des formalités d'immatriculation obligatoires, la demande de remboursement de crédit de Taxes et recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'Administration Fiscale à ce sujet.

Le remboursement de crédit de Taxes peut être demandé sur le Compte du Notaire. Dans ce cas, nous joindre un relevé d'identité bancaire de l'Etude Notariale ou du Client dans le cas contraire.

Immokip tient à préciser aux investisseurs qu'Immokip ne saurait être tenu pour responsable que d'anomalies de forme ou de chiffres non incombant dans les déclarations ou demandes de remboursement.

Si une action contentieuse quelconque doit être engagée contre l'Administration ou toute autre partie au sujet du droit à remboursement, Immokip n'aura pas à en subir la charge même partiellement, n'étant jamais intervenus à titre de Conseil.

La Société Immokip transmettra directement par voie informatique (système TDFC) les déclarations BIC au Centre des Impôts Compétent dont le client dépend.

La déclaration de TVA annuelle et le cas échéant les avis d'acomptes trimestriels N° 3514 lui seront transmis directement au client, à charge pour lui de les signer et de les faire parvenir à la Recette des Impôts compétente ; toutes indications lui seront données à ce sujet.

## 11. Règlement des litiges

Les présentes conditions générales de vente sont soumises à la Loi française.

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation d'un contrat de prestation de service conclu entre IMMOKIP et le client ou des présentes conditions générales de vente sera soumis à la compétence exclusive des Tribunaux de Paris.

Fait à ....., le .....

**Signature**

# QUESTIONNAIRE LMNP

LOUEUR EN MEUBLE NON PROESSIONNEL/TVA  
 QUESTIONNAIRE INDISPENSABLE À L'INSTRUCTION  
 DE VOTRE DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE CREDITS  
 DE TVA NECESSAIRE POUR LA RECETTE DES IMPOTS

NOM ..... PRÉNOM .....

ADRESSE .....

N° DE TÉL. (indispensable) .....

## RÉPONSES

▶ Quelle est votre activité principale ?  
 L'exercez-vous en qualité de :  
 a / salarié  
 b / non salarié  
     - bénéfice industriel et commercial (BIC)  
     - bénéfice non commercial  
 c / autre (à préciser)

▶ Possédez-vous d'autres location en France ?  
     - nues  
     - meublées  
     - le lieu ?

EN CAS DE RÉPONSE POSITIVE :

▶ Avez-vous déjà déposé des déclarations de TVA pour ces locations meublées ? (Rayer la mention inutile)

▶ Auprès de quelle Recette d'Impôts ?  
 (préciser l'adresse de ladite Recette)

▶ Sous quel régime fiscal ? (Réal simplifié ou normal)

▶ Préciser le nom et l'adresse du Cabinet chargé d'établir vos déclaration fiscales ou bilan

OUI     NON  
 OUI     NON  
 OUI     NON

OUI     NON

Fait à ....., le .....

Signature

PS : dans l'hypothèse où vous avez déjà d'autres acquisitions meublées, il est nécessaire de remplir les rubriques concernées pour éviter une double immatriculation auprès des services fiscaux.



## DOCUMENTS À NOUS RETOURNER

### POUR LES INVESTISSEURS OU PROPRIÉTAIRES (LMNP)

Afin de constituer votre dossier, merci de nous fournir les éléments suivants :

- ▶ KIT FISCAL LMNP (à compléter et à signer)
- ▶ MANDAT DE GESTION FISCALE (à compléter et à signer)
- ▶ OPTION FISCALE BIC ET TVA (à compléter et à signer)
- ▶ CGV IMMOKIP (à dater et à signer)
- ▶ QUESTIONNAIRE LMNP (à compléter et à signer)

Merci de renvoyer les documents ci-dessus complétés et signés par courrier à :

**IMMOKIP**  
**Service Investisseurs**  
**37 Rue d'Amsterdam**  
**75008 PARIS**

Pour tous renseignements complémentaires :

Merci de contacter notre Service Investisseurs au :  
**01 45 26 11 76** (9h-12h et 14h-17h30 du lundi au vendredi)  
Ou par mail : [info@immokip.com](mailto:info@immokip.com)



# KIT FISCAL (VENTE TTC) RÉSIDENTICE « FLEUR D'AZUR »

## Le kit fiscal dédié aux investisseurs LMNP

- **Une récupération de la TVA**  
- L'investisseur optimise sa trésorerie

# Fleur d'Azur

PÉGOMAS [06]

La gestion fiscale au service des investisseurs



\*plafonné à 915€.

### *Le principe*

Dans le cadre d'un investissement en résidence de service, l'investisseur a l'obligation de se soumettre à l'ensemble des formalités déclaratives et comptables spécifiques au statut LMNP, notamment pour la récupération de la TVA.

**Pour plus d'informations sur cette offre,**  
nous vous invitons à vous rapprocher de votre Promoteur.  
Dans le cadre d'un investissement en résidence de services, il vous accompagnera dans le choix d'une gestion fiscale personnalisée et adaptée à vos objectifs et à votre situation.



Vous trouverez ci-joint le kit fiscal du groupe IMMOKIP.

Si vous optez pour les services de notre groupe, nous vous demandons de bien vouloir remplir les documents suivants.

## PRÉSENTATION

- ▶ MODE D'EMPLOI POUR COMPLÉTER LE KIT
- ▶ KIT FISCAL - Loueur en Meublé Non Professionnel
- ▶ MANDANT DE GESTION FISCALE
- ▶ OPTIONS FISCALES BIC ET TVA
- ▶ CGV IMMOKIP
- ▶ QUESTIONNAIRE LMNP
- ▶ DOCUMENTS À NOUS RETOURNER

### ATTENTION

L'exactitude des informations et le soin que vous porterez à compléter ce document nous seront essentiels pour la bonne gestion de votre dossier.

## MODE D'EMPLOI DE SIGNATURE DU KIT FISCAL IMMOKIP

### ▶ PAGE KIT FISCAL LMNP :

Dater et Signer en haut de la colonne à droite.

### ▶ PAGE MANDAT DE GESTION FISCALE :

**Si vous êtes Résident fiscal français**, remplir le Mandat de gestion fiscale (Résidents français)

**Si vous êtes Non Résident fiscal français**, remplir le Mandat de gestion fiscale (Non Résidents exclusivement)

**Champs n°1** Je soussigné(e) : Inscrire le Nom et Prénom du (ou des) investisseur(s)

**Champs n°2** Demeurant à : Inscrire l'adresse du domicile du (ou des) investisseur(s)

**Champs n°3** Acquéreur dans la résidence : Inscrire le nom de la résidence de votre investissement

**Champs n°4** Du/des appartement(s) : Inscrire le numéro du lot de l'appartement

Signer dans la case en bas Réservé au client en inscrivant la mention « Bon pour mandat »

### ▶ PAGE OPTION FISCALE BIC ET TVA :

**Partie Adresse Personnelle :** Inscrire vos Nom, Prénoms, Nom de l'Indivision le cas échéant,  
Adresse de votre domicile principal, Pays de résidence.

**Partie Adresse Résidence :** Inscrire le Nom et l'Adresse de la Résidence dans laquelle se trouve votre investissement (si l'adresse manque, nous le compléterons après le passage au notaire),  
Inscrire le numéro de l'appartement, du lot et le pays de résidence du programme immobilier.

Dater et signer en bas dans les cases correspondantes.

### ▶ PAGE CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE :

Dater et Signer en bas à droite de la page.

### ▶ QUESTIONNAIRE LMNP :

Compléter et Signer le questionnaire.

## KIT FISCAL LMNP

<p>► <b>DÉCOMPOSITION DE LA MISSION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitution du dossier client</li> <li>• Déclaration de début d'activité (SIE compétent)</li> <li>• Option fiscale</li> <li>• Etablissement de la demande de remboursement du crédit de TVA</li> <li>• Etablissement de la déclaration annuelle de TVA</li> <li>• Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2031 et suivants)</li> <li>• Etablissement de la déclaration fiscale annuelle BIC (imprimés 2033 A-B-C-D)</li> </ul>	<p>Date : .....</p> <p><u>Signature(s)</u></p>
<p>► <b>Tarifs annuels :</b></p> <p>Total HT :            <u>250€</u></p> <p>TVA 19,6% :            49€</p> <p>Total TTC :            299€</p> <p><small>Si vous êtes propriétaire de plusieurs appartements, le forfait annuel est ramené à 150€ HT par appartement supplémentaire confié en gestion fiscale.</small></p>	

### OPTION FISCALE DE L'INVESTISSEMENT (cochez la case de votre choix) :

- Déclare opter pour la réduction d'impôt du prix de revient de l'immobilier répartie sur 9 ans, et renoncer à l'amortissement du prix de revient de l'immobilier (**Loi LMNP CENSI BOUVARD ou SCELLIER MEUBLE**)
- Déclare opter pour l'amortissement du prix de revient de l'immobilier, et renoncer à la réduction d'impôt du prix de revient de l'immobilier répartie sur 9 ans (**Loi LMNP Amortissement**)

### Création du dossier Investisseur (obligatoire) :

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse résidence principale : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Numéro téléphone fixe : .....

Numéro téléphone mobile : .....

Adresse mail : .....

# MANDAT DE GESTION FISCALE

## Mandat de représentation fiscale (Résidents français)

Je soussigné(e) .....

Demeurant à .....

Acquéreur dans la résidence .....

Du/des appartement(s) n° .....

Déclare par la présente, constituer pour mandataire  
La société IMMOKIP – 37 Rue d'Amsterdam 75008 PARIS – PARIS B 509 112 442 RCS  
Siret 119 442 00010, à laquelle je donne pouvoir :

- D'établir et de signer en mon nom et de déposer les déclarations fiscales relatives à l'activité de loueur en meublé
- De recevoir et de répondre à toutes les demandes de l'administration fiscale s'y rapportant.

## Mandat de représentation fiscale (non résidents exclusivement)

Je soussigné(e) .....

Demeurant à .....

Acquéreur dans la résidence .....

Du/des appartement(s) n° .....

Donne mandat à la société IMMOKIP – 37 Rue d'Amsterdam 75008 PARIS – PARIS B 509 112 442 RCS  
Siret 119 442 00010

- Pour me représenter fiscalement en France, en application des articles 164D et 289AJ du CGI dans le cadre exclusif de la présente location meublée

Réservé à IMMOKIP  
"Bon pour acceptation du mandat"

Réservé au Client  
"Bon pour mandat"

# OPTIONS FISCALES BIC ET TVA

## IDENTIFICATION

### ADRESSE PERSONNELLE

Nom .....

Prénoms .....

Indivision .....

Adresse .....

.....

.....

Pays de résidence principale .....

### ADRESSE RÉSIDENCE

Nom de la résidence .....

Adresse de la résidence .....

.....

.....

Appartement(s) numéro .....

Lot(s) .....

Pays de résidence principale .....

### CARACTERISTIQUES

Option en matière de BIC

J'opte pour le régime simplifié en matière de BIC

Option en matière de TVA

J'opte pour le régime du réel simplifié.

Je renonce à la franchise en base en application de l'article 293 F du CGI

Date : .....

Signatures :

# CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE IMMOKIP

## 1. Objet du contrat

La société Immokip a pour objet l'établissement des formalités d'immatriculation obligatoires, des demandes de remboursement de crédit de TVA tous les cas qui le permettent, établir les déclarations fiscales obligatoires (2031, 2033 A-B-C-D-E + annexes et tableaux obligatoires BIC, déclarations de TVA) au profit de loueurs en meublé non professionnels.

## 2. Clauses générales

Les prestations de service sont soumises aux présentes conditions générales de vente qui peuvent être modifiées en tout temps par IMMOKIP.

Toute prestation commandée implique l'acceptation sans réserve du client aux présentes conditions générales de vente qui prévalent sur tout autre document.

Les prospectus, catalogues, plaquettes commerciales ou tout autre document, de même que les informations de toute nature, notamment fiscale, que ces autres documents pourraient contenir n'ont qu'une valeur indicative et non contractuelle et ne sauraient engager IMMOKIP.

## 3. Confidentialité

Les études, devis et documents remis ou envoyés par IMMOKIP demeurent sa propriété ; ils ne peuvent donc être communiqués à des tiers sous quelque motif que ce soit par le client.

## 4. Mission

La mission de IMMOKIP s'effectuera conformément aux documents contractuels dûment datés et signés par le client.

En cas d'annulation de la mission confiée à IMMOKIP par le client, IMMOKIP se réserve le droit de facturer les frais de gestion engagés ainsi que les frais résultant de l'exécution partielle de la mission et ceux engendrés par l'annulation.

## 5. Prix

Les prix figurent sur la grille tarifaire communiquée par IMMOKIP au client et annexée aux présentes conditions générales. Ils sont arrêtés à la date de signature par le client des documents contractuels.

## 6. Paiement

Les règlements s'effectuent chaque fin d'année civile (ou directement après le passage chez le notaire si les frais du kit fiscal IMMOKIP ont été intégrés au financement de l'opération) et ce dès l'année du passage chez le notaire par le client en cas de VEFA, par chèque ou par prélèvement, selon l'option choisie par le client.

En cas de non-paiement dans les délais impartis, le client se verra appliquer une pénalité de retard calculée sur la base de deux fois le taux de l'intérêt légal. Les frais de recouvrement seront également à la charge du client.

En outre, la mise en recouvrement judiciaire entraînera l'application d'une clause pénale d'un montant de 15 % du solde hors taxes restant dû.

En cas d'annulation de la mission, IMMOKIP sera redevable des sommes versées dans les conditions suivantes : remboursement par chèque dans les 15 jours de l'annulation.

## 7. Informations générales sur le client

Les informations données par le client sur ses coordonnées, l'état de son patrimoine immobilier et mobilier, et ses revenus, de quelque nature qu'ils soient, relèvent de sa seule responsabilité. La responsabilité de IMMOKIP ne pourra donc pas être recherchée en cas d'erreur commise par le client.

## 8. Réception des documents et pièces

Le client devra communiquer à IMMOKIP, par tout moyen à sa convenance (courrier, remise en main propre, télécopie, numérisation), les documents et informations nécessaires à la réalisation par IMMOKIP de sa mission.

Le client veillera à communiquer l'ensemble des documents et informations sollicités par IMMOKIP.

La responsabilité de IMMOKIP ne pourra donc pas être recherchée en cas d'envoi incomplet.

## 9. Option pour l'assujettissement à la TVA et pour le régime du réel simplifié

Nous vous précisons que cette option devra être adressée impérativement au Centre des Impôts compétent, selon la situation des immeubles loués, avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signature de l'acte authentique.

En cas de dépôt hors délai, l'acquéreur sera soumis obligatoirement sous le régime du MICRO Entreprises (dispense totale de TVA).

## 10. Mandat de gestion fiscale

Ce mandat concerne uniquement l'établissement des formalités d'immatriculation obligatoires, la demande de remboursement de crédit de Taxes et recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'Administration Fiscale à ce sujet.

Le remboursement de crédit de Taxes peut être demandé sur le Compte du Notaire. Dans ce cas, nous joindre un relevé d'identité bancaire de l'Etude Notariale ou du Client dans le cas contraire.

Immokip tient à préciser aux investisseurs qu'Immokip ne saurait être tenu pour responsable que d'anomalies de forme ou de chiffres non incombant dans les déclarations ou demandes de remboursement.

Si une action contentieuse quelconque doit être engagée contre l'Administration ou toute autre partie au sujet du droit à remboursement, Immokip n'aura pas à en subir la charge même partiellement, n'étant jamais intervenus à titre de Conseil.

La Société Immokip transmettra directement par voie informatique (système TDFC) les déclarations BIC au Centre des Impôts Compétent dont le client dépend.

La déclaration de TVA annuelle et le cas échéant les avis d'acomptes trimestriels N° 3514 lui seront transmis directement au client, à charge pour lui de les signer et de les faire parvenir à la Recette des Impôts compétente ; toutes indications lui seront données à ce sujet.

## 11. Règlement des litiges

Les présentes conditions générales de vente sont soumises à la Loi française.

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation d'un contrat de prestation de service conclu entre IMMOKIP et le client ou des présentes conditions générales de vente sera soumis à la compétence exclusive des Tribunaux de Paris.

Fait à ....., le .....

**Signature**

# QUESTIONNAIRE LMNP

LOUEUR EN MEUBLE NON PROSSIONNEL/TVA  
 QUESTIONNAIRE INDISPENSABLE À L'INSTRUCTION  
 DE VOTRE DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE CREDITS  
 DE TVA NECESSAIRE POUR LA RECETTE DES IMPOTS

NOM ..... PRÉNOM .....

ADRESSE .....

N° DE TÉL. (indispensable) .....

## RÉPONSES

▶ Quelle est votre activité principale ?  
 L'exercez-vous en qualité de :  
 a / salarié  
 b / non salarié  
     - bénéfice industriel et commercial (BIC)  
     - bénéfice non commercial  
 c / autre (à préciser)

▶ Possédez-vous d'autres location en France ?  
     - nues  
     - meublées  
     - le lieu ?

EN CAS DE RÉPONSE POSITIVE :

▶ Avez-vous déjà déposé des déclarations de TVA pour ces locations meublées ? (Rayer la mention inutile)

▶ Auprès de quelle Recette d'Impôts ?  
 (préciser l'adresse de ladite Recette)

▶ Sous quel régime fiscal ? (Réal simplifié ou normal)

▶ Préciser le nom et l'adresse du Cabinet chargé d'établir vos déclaration fiscales ou bilan

OUI     NON  
 OUI     NON  
 OUI     NON

OUI     NON

Fait à ....., le .....

Signature

PS : dans l'hypothèse où vous avez déjà d'autres acquisitions meublées, il est nécessaire de remplir les rubriques concernées pour éviter une double immatriculation auprès des services fiscaux.



## DOCUMENTS À NOUS RETOURNER

### POUR LES INVESTISSEURS OU PROPRIÉTAIRES (LMNP)

Afin de constituer votre dossier, merci de nous fournir les éléments suivants :

- ▶ KIT FISCAL LMNP (à compléter et à signer)
- ▶ MANDAT DE GESTION FISCALE (à compléter et à signer)
- ▶ OPTION FISCALE BIC ET TVA (à compléter et à signer)
- ▶ CGV IMMOKIP (à dater et à signer)
- ▶ RIB (Relève d'Identité Bancaire) destiné à l'Administration Fiscale pour le remboursement de la TVA
- ▶ QUESTIONNAIRE LMNP (à compléter et à signer)

Merci de renvoyer les documents ci-dessus complétés et signés par courrier à :

**IMMOKIP**  
**Service Investisseurs**  
**37 Rue d'Amsterdam**  
**75008 PARIS**

Pour tous renseignements complémentaires :

Merci de contacter notre Service Investisseurs au :  
**01 45 26 11 76** (9h-12h et 14h-17h30 du lundi au vendredi)  
Ou par mail : [info@immokip.com](mailto:info@immokip.com)



## Fiche D'Etat Civil

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

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

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

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

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

### **Acquéreur(s)**

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

### **Réalisation de la vente :**

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

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

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

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

Nom, Prénom : .....

Date : .....

Adresse : .....

.....

.....

.....

PROGRAMME : Fleur d'Azur – 154 Avenue de Grasse – 06 580 PEGOMAS

CREDIT AGRICOLE - CIB  
Middle Office Immobilier  
9 Quai du Président Paul Doumer  
92 920 PARIS LA DEFENSE CEDEX

APPARTEMENT n° : .....

Parking n° : .....

PRIX € : .....

**OBJET** : Versement du dépôt de garantie

Mesdames, Messieurs,

La **Société COGEDIM MEDITERRANEE**, dont le siège social est au 400 Promenade des Anglais à NICE (06200), m'a réservé l'acquisition en l'état futur d'achèvement les locaux ci-dessus désignés, dépendant de l'ensemble immobilier en cours de construction.

Conformément à l'Article 1.5 du contrat de réservation dont veuillez trouver ci-joint un exemplaire, je vous demande de bien vouloir ouvrir en mon nom dans vos livres un compte spécial bloqué «**DEPOT DE GARANTIE**» au crédit duquel seront portées les sommes versées par moi en contrepartie de la réservation.

Je vous remets sous ce pli un chèque de .....€uros

J'effectue un virement de .....€uros

tiré sur .....

portant le numéro ..... dont je vous demande de bien vouloir créditer mon compte.

Je vous prie, et ce à titre d'instruction irrévocable, de donner à cette somme l'une des affectations prévues par cette réservation, soit restitution à mon profit en totalité dans les cas prévus à l'article 36 du décret n°67-1 166 du 22 décembre 1967, soit versement en totalité à la société venderesse pour imputation sur la partie payable comptant du prix en cas de réalisation de la vente, soit versement à la société de la somme susvisée à titre d'indemnité d'immobilisation dans les autres.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.