

DOSSIER DE RESERVATION

Le Cambridge

Documents à joindre :

- Contrat de réservation : X 3
- Liste du mobilier : X 3
- Contrat mobilier : X 2
- Bail commercial : X 2
- Plan du lot : X 3
- Plan de masse : X 3
- Descriptif sommaire : X 3
- Etat des risques : X 3
- Annexe fiscale (facultatif) : X 1
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs : X 1
- Chèque de réservation : 1500 € à l'ordre de Maître CAFLERS (non barré et sans annotations).
S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it.
- 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 :



Contrat Préliminaire

CONTRAT PRELIMINAIRE

ENTRE

LE RÉSERVATAIRE

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

LE CONJOINT OU CO-RESERVATAIRE

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

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

ET

la SCCV LE CAMBRIDGE au capital de 1500 € immatriculée sous le n° 752 149 351 au RCS de Montpellier représentée par la Société Océanis Promotion, Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 €, ayant son siège social à Montpellier (34 070), 125 rue Gilles Martinet, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 420 524 902, représentée par son représentant légal,

CI-APRES DENOMME(S) LE RESERVANT

PARAPHE

Art. 1 – Objet – Désignation – Affectation

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

Programme: Le Cambridge Ville : La Rochelle Dép : Charente-Maritime (17)

N° de PC : 17300 10 0265 Destination : Résidence de Services pour Etudiants

N° de lot : [] étage : [] Type []

Nbre de pièces principales [] Surface habitable approx. [] m² - N° stationnement []

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

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

Art. 2 – Prix et modalités de paiement

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

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

s'appliquant

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

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

TOTAL TVA []

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

Le prix sera payé de la façon suivante :

	%	Cumul
> Signature de l'acte authentique de vente	30%	30%
> Achèvement des fondations	5%	35%
> Élévation des murs	30%	65%
> Mise hors d'eau	5%	70%
> Pose menuiseries intérieures et cloisons en cours	15%	85%
> Mise hors d'air	5%	90%
> Achèvement des cloisons	4%	94%
> Livraison des locaux	6%	100%

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

Art. 3 – Date prévisionnelle de livraison

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

2ème trimestre 2014

PARAPHE []

Art. 4 – Dépôt de Garantie

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

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

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

Il est convenu entre les parties que :

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

ou

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

ou

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

Art. 5 – Mode de financement

Condition suspensive d'obtention de prêt

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

Organisme prêteur

Apport personnel : €

Prêt d'un montant de : €

Pour une durée de :

au taux maximum de (% par an hors assurances)

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

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

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

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

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

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

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

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

Non recours à un crédit

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

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

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



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

Art. 6 – Risques naturels et technologiques

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

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

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

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

Art.8 Démarchage à domicile

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

Art. 9 – Acte authentique

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

Annexes au présent contrat de réservation :

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

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

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

le Réservant

le Réservataire

Annulation de la commande – Faculté de renonciation et de rétractation

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

A l'adresse suivante : **SCCV...LE CAMBRIDGE - 125 rue Gilles Martinet – 34070 MONTPELLIER**

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

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

Je (nous) soussigné(e)s :

Demeurant :

Réservataire(s) du lot n° :

Programme :

Parking :

Adresse :

Date du contrat de réservation :

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

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

DISPOSITIONS LEGALES

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

Article R261-25

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

Article R261-26

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

Le contrat doit également indiquer :

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

Article R261-27

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

Article R261-28

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

Article R261-29

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

Article R261-30

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

Article R261-31

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

- Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité

- Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;
- Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100. Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

Article R261-32

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

Article R261-33

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

Article L271-1

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

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

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

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

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

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

Article L271-2

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

2- DÉMARCHAGE À DOMICILE EXTRAITS DU CODE DE LA CONSOMMATION

Articles L 121-23 à L121-26

Article L121-23

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

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



Article L121-24

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

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

Article L121-25

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

Article L121-26

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

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

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

3- CREDIT IMMOBILIER EXTRAITS DU CODE DE LA CONSUMMATION

Articles L312-2 à L312-17

Article L312-2

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

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

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

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

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

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

d) Les dépenses relatives à leur construction ;

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

Article L312-15

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

Article L312-16

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

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

Article L312-17

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

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



FICHE DE RENSEIGNEMENTS RESERVATAIRE

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

* nom de jeune fille pour Madame

Nombre d'enfants Mineurs Majeurs

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

Date du contrat de mariage :

Nom et adresse du notaire :

Date de mariage :

Lieu du mariage :

En cas de divorce ou de séparation de corps :

Date du jugement :

Tribunal de :

REDACTION DU PROJET D'ACTE prévu au nom de

- Monsieur Madame
 Monsieur et Madame Mademoiselle

Société* : Représentée par :

Siège Social : Agissant en qualité de :

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

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

Le Réservataire est informé de l'utilisation par le Réservant des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat, pour la tenue d'un fichier commercial informatif. Les personnes destinataires de ces informations sont, au sein de la Société réservante :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif, et leurs supérieurs hiérarchiques, les services chargés du contrôle (exemple : Commissaires aux comptes),
 - les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille les informations pour l'exécution du contrat,
 - les organismes publics, dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société réservante qui collecte les informations,
 - les auxiliaires de justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.
- Le Réservataire est informé de ses droits à l'égard des informations ainsi recueillies par le Réservant. Il dispose ainsi :
- d'un droit d'accès à ses informations, à exercer dans les conditions de l'article 39 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
 - d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions de l'article 40 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
 - du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 38 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
 - de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

LE CAMBRIDGE

RESIDENCE ETUDIANTE - LA ROCHELLE (17)

Descriptif Mobilier T1

SEJOUR :

- 1 banquette/lit ou un convertible « BZ » ou clic clac
- 1 console bureau/repas
- 1 siège
- Plafonnier et lampe bureau
- 1 kit vaisselle
- 1 kit couchage (Oreillers, alèse et couverture)

HALL :

- 1 plafonnier
- 1 miroir

VENTE DE MOBILIER

Entre les soussignés :

LB Système, SAS au capital de 115 500 €, dont le siège est sis 655 rue Alfred Nobel – 34000 Montpellier (Hérault), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le n° RC 72B108 représenté par Monsieur Gérard BORRAS.

Ci-après désignée LBS.

Et :

Ci-après désigné l'Acquéreur.

Article 1 – Vente de Mobilier

LBS vend à l'acquéreur, qui accepte, le mobilier désigné ci-après (cf note descriptive du mobilier ci-jointe).

Article 2 – Prix de vente

Nombre d'Appartement type T1 : x 2 600€ HT (prix unitaire) = € HT.
Nombre d'Appartement type T2 : x 4 000€ HT (prix unitaire) = € HT.
Nombre d'Appartement type T3 : x 5 000€ HT (prix unitaire) = € HT.

La vente est conclue pour un prix global de € HT,
TVA en plus €,
soit un prix TTC de

Toute modification du taux de TVA, actuellement de 19.60% sera répercutée à l'acquéreur.

Article 3 – Lieu de livraison

Le mobilier est livrable dès achèvement de l'immeuble constituant la Résidence Le Cambridge à La Rochelle (17).

Article 4 – Conditions suspensives

De convention expresse entre les parties, la présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'acquisition, par le réservataire, du (des) logement(s) ci-dessus désigné(s).

Article 5 – Paiement du prix

Le prix est stipulé payable à concurrence de 100% du prix TTC, soit € TTC à l'acte authentique. La somme sera séquestrée chez le notaire de l'opération et débloquée par ce dernier sur justificatif et aux échéances suivantes :

- 50% à la commande du mobilier (environ 6 mois avant la livraison)
- 30% à la mise en place du mobilier
- 20% au mobilier posé

Article 6 – Clause de réserve de propriétés

Le vendeur conserve la propriété des biens vendus jusqu'au paiement effectif de l'intégralité du prix en principal et accessoires. Le défaut de paiement d'une seule facture pourra entraîner la revendication des biens. Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle, à compter de la livraison, au transfert à l'acheteur des risques de perte ou de détérioration des biens, ainsi que des dommages qu'ils pourraient occasionner.

Article 7 – Pouvoirs

L'acquéreur donne expressément et irrévocablement tous pouvoirs à la Société, gestionnaire de la Résidence Le Cambridge à La Rochelle (17), à l'effet de le représenter à la livraison des biens meubles présentement acquis et dépendant de la Résidence sus-nommée.

Article 8 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège ou domicile respectif indiqué en tête du présent contrat.

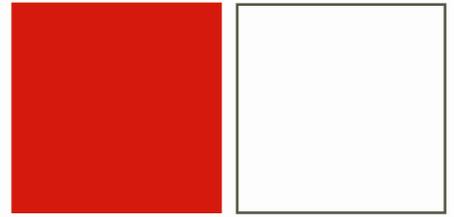
Fait à Montpellier, le, en deux exemplaires

LB Système

(signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »)

L'Acquéreur

(signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »)



CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

RESIDENCE DE SERVICES POUR ETUDIANTS
« PARK & SUITES ETUDES » à LA ROCHELLE
« LE CAMBRIDGE »

Entre :

Civilité / Nom et Prénom ou raison sociale :

Adresse :

Adresse :

Code postal et Ville :

Civilité / Nom et Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et Ville :

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

D'une part,

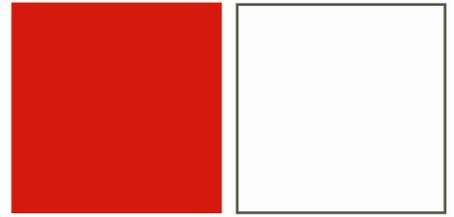
Et :

La société dénommée « PARK and SUITES ETUDES » Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 100.000 Euros, immatriculé au RCS de Montpellier sous le numéro 535 302 525, dont le siège social est sis 125, rue Gilles Martinet - 34070 MONTPELLIER.

Prise en la personne de son représentant légal ou toute personne dûment habilitée par lui ;

Ci-après dénommée « *le PRENEUR* » ou « *l'exploitant* » ou encore « *le GESTIONNAIRE* ».

D'autre part.



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

Le BAILLEUR est propriétaire de bien(s) immobilier(s) – ci après « *le bien* » - au sein d'une résidence de services pour étudiants avec prestations de services para hôteliers ; la désignation de(s) bien(s) figure à l'article 1^{er} du présent contrat.

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

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

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1. Désignation des lieux

1.1 Ensemble immobilier

Le bien est situé dans un ensemble immobilier de type résidence de services pour Etudiants avec prestations para hôtelières dénommée :

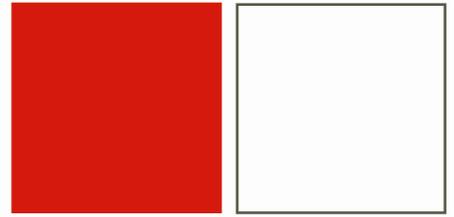
**« Résidence Le Cambridge »
24-26 Rue de la Désirée
17000 LA ROCHELLE**

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

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

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

PARKING	N° LOT	Tantièmes généraux de copropriété



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

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

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

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

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

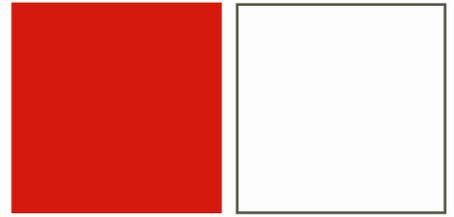
Le PRENEUR s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

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

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

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

Un état des lieux pourra être établi contradictoirement par les parties à l'entrée du PRENEUR. Lors de



la fin dudit contrat, il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties.

Le BAILLEUR, dans l'hypothèse où il n'aurait pas pris livraison du bien dès avant la régularisation du présent contrat s'engage à prendre livraison de ses biens, signer le procès-verbal de livraison et remettre les clés au PRENEUR. S'il ne souhaite pas prendre la livraison lui-même, il mandate expressément le PRENEUR ou toute tierce personne de son choix à ses frais pour prendre livraison et procéder à la remise des clés.

Article 2 : destination des lieux

Le BIEN présentement donné à bail devra servir au PRENEUR dans le cadre de son activité de gestion exclusivement à l'exploitation de son activité de location en Résidence de Services pour Etudiants destinée à une clientèle qui ne peut y élire domicile ni à titre principal, ni secondaire.

Le PRENEUR aura toutefois la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

Le PRENEUR devra utiliser les locaux loués, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé dans les présentes, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du BAILLEUR.

Il est ici précisé que le PRENEUR fournira, en sus de l'hébergement, 3 des 4 prestations suivantes :

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

Certaines de ces prestations pourront être proposées « à la carte », tels que les petits déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privatives. Et plus spécialement, il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformes aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA sans remettre en cause la destination du logement.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions de l'article 261 D du Code Général des Impôts.

Le BAILLEUR renonce expressément à la franchise en base prévue par l'article 293 B du CGI.

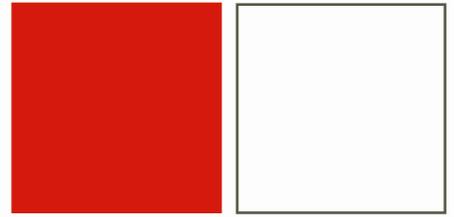
Article 3 : durée du bail

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

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

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

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



Article 4 : Loyer

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

4.1 : composition du loyer

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

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

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

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

4.2 : paiement du loyer

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

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

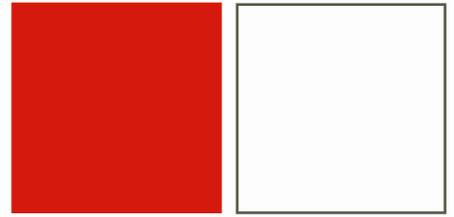
Les parties sont toutefois convenues d'une franchise de loyer de trois mois, si bien que le droit au loyer ne sera acquis, selon les modalités de règlement convenues aux 2 alinéas précédents, qu'à l'expiration de ce délai courant à compter de l'entrée en vigueur du bail.

4-3 : indexation

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

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

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



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

Les définitions des termes de cette équation sont les suivantes :

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

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

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

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

Limitations de l'indexation :

L'indexation est capée entre 0 (Zéro) - plancher - et +1,5 % (plus un virgule cinq pour-cent) - plafond - chaque année.

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

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

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement. A défaut d'accord, la partie la plus diligente fera désigner par la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble un expert qui déterminera l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fait pas obstacle à l'application de l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut elle l'objet d'un rappel ultérieur. La modification de l'indice le cas échéant n'affecte pas les limitations de l'indexation convenues à l'alinéa précédent.

Article 5. Mandat de facturation

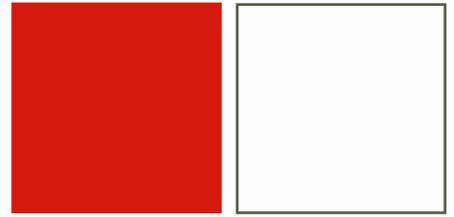
Au titre de ce bail, le BAILLEUR devrait émettre au PRENEUR les factures afférentes aux loyers. Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi (article 289 du Code Général des Impôts) autorise un Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

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

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

Le BAILLEUR conserve selon l'article 289.I.2 du Code Général des Impôts l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

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



Le BAILLEUR s'engage :

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

Article 6. Charges locatives, entretien et réparations

6.1. Charges récupérables sur le preneur

6.1.1 Définition

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

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

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au bailleur (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères...) et dont le paiement sera remboursé au bailleur par le preneur. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste (par exemple les honoraires du syndic) restent à la charge du bailleur.

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

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

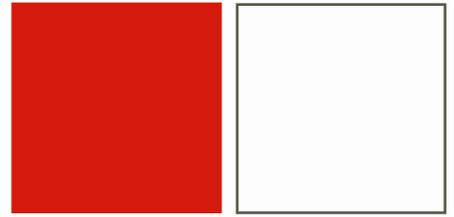
Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des charges locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

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

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

6.1.2. Modalités de paiement des charges

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



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

Article 6.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers

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

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

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

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire (par exemple la réfection des mastics des vitrages ; pour les Equipements d'installations d'électricité le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection ; etc...) dont le preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste sont à la charge du bailleur. Il en est ainsi pour rappel de tous les remplacements des cumulus, volets roulants, convecteurs électriques, dispositifs de climatisation, des éléments de sécurité de la résidence et notamment de la sécurité incendie, ascenseur, pompes à chaleur – le cas échéant des piscines -, hammam, portes automatiques, porte de garage, accès, clôture, pompes de relevage) ; ainsi que des ravalements de façade, lasure et bardages.

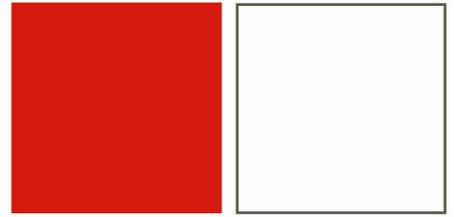
Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours.

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

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

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

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



6.3 Travaux interdits au PRENEUR

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

6.4 Travaux effectués par le BAILLEUR

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

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

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

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

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

Article 7. Enseignes

7.1 A l'intérieur des locaux

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

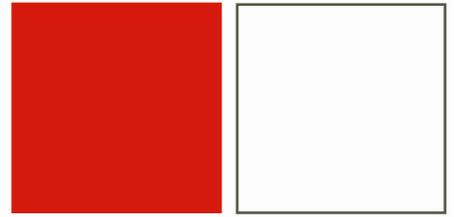
7.2. En façade

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

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

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

Le PRENEUR adressera les documents les plus complets au BAILLEUR (descriptif, devis...) de sorte que ce dernier puisse solliciter l'inscription des travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. Dans l'hypothèse où les travaux seraient urgents et que le PRENEUR souhaite y faire procéder avant la prochaine assemblée générale prévue le BAILLEUR devra prendre l'attache du syndic pour solliciter l'organisation d'une assemblée spéciale. Dans l'hypothèse où le syndic exigerait



que les frais afférents à l'organisation de cette réunion spéciale soient supportés par le BAILLEUR ces frais seront supportés par avance par le PRENEUR, comme condition d'organisation de la réunion.

Article 8 : Mobilier

Le BAILLEUR s'oblige à fournir à ses frais, l'équipement et l'ameublement des locaux loués tels que définis à l'inventaire type annexé à l'acte d'acquisition.

8-1 : inventaire du mobilier

Un inventaire, approuvé par les parties, des meubles meublants et des accessoires d'équipement de cuisine et de salle de bains du bien faisant l'objet de la présente location demeure annexé au présent contrat.

8-2 : entretien, remplacement et renouvellement du mobilier

Le PRENEUR tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de réparation locative et d'entretien. Le PRENEUR sera tenu à ses frais au remplacement du mobilier hors d'usage du fait de dégradations du fait de son personnel ou des occupants de la Résidence. A cet effet, le BAILLEUR mandate expressément et irrévocablement le PRENEUR afin de procéder en son nom et pour son compte au remplacement du mobilier donné en location au titre des présentes et qui figure sur la liste en annexe du bail et de l'acte d'acquisition.

Dans le cas de mobilier hors d'usage du fait de vétusté, panne ou autre, mais dont le PRENEUR ses préposés ou sa clientèle ne peuvent être tenus pour responsables, le PRENEUR informera par tous moyens (courriel, lettre, télécopie...) le Bailleur de l'imminence de procéder à son remplacement. Le remplacement du mobilier sera alors réalisé par le Preneur aux frais du Bailleur et au plus tôt 15 jours après l'information qui lui en aura été faite. Le Bailleur autorise expressément le Preneur à retenir les frais correspondant sur son loyer. Le Preneur sera tenu de supporter le remplacement du mobilier lorsque le remplacement sera rendu nécessaire du fait de sa vétusté ou de son obsolescence quant au standing de la résidence.

Article 9. Cession – sous-location

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

Le cessionnaire devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du PRENEUR. Le PRENEUR informera le BAILLEUR de la cession.

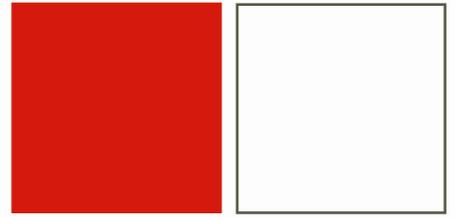
Le BAILLEUR autorise par ailleurs le PRENEUR à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies ci avant.

Article 10 : concours du BAILLEUR

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

Article 11. Non concurrence

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



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

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

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

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

Article 13. Assurances

13.1. Assurance propriétaire non occupant

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

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

13.2. Assurance du PRENEUR

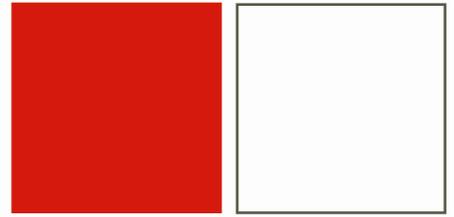
Le PRENEUR s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, une police d'assurance responsabilité civile professionnelle et une multirisque locataire le garantissant contre les risques propres à son exploitation et contre l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, etc. ses biens et tous ceux dont il serait détenteur à un titre quelconque pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité. Cette police devra également couvrir les recours des tiers et des voisins, une police multirisque immeuble (indépendante de celle souscrite par le Propriétaire) garantissant contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, l'ensemble des constructions et tous les aménagements, agencements, installations fixes ou mobiles extérieurs ou intérieurs, réputés immeuble par destination ou par nature sans aucune exception pour leur valeur à reconstruction à neuf. La police du PRENEUR garantira le BAILLEUR contre une perte de loyers suite à un sinistre pendant une durée maximale de 24 mois.

Article 14. Prorogation ou renouvellement du bail

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

Il est rappelé et expressément convenu qu'en cas de non renouvellement du bail commercial à l'initiative du BAILLEUR après l'expiration de la durée contractuelle ci-dessus le PRENEUR a droit à une indemnité d'éviction, qui sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés par ce refus. Les modalités de calcul de cette indemnité sont prévues à l'article L145-14 du Code de Commerce dont le texte est ici rappelé :

« Article L145-14



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

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

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

Article 15. Pluralité de BAILLEURS

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

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

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

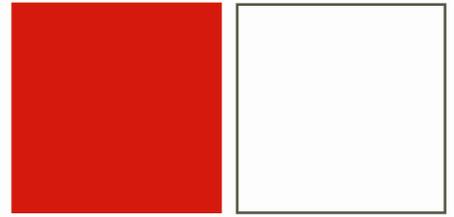
Cette notification fera courir un délai de quinze jours avant l'expiration duquel le PRENEUR devra lui-même notifier selon les mêmes formes au BAILLEUR son intention d'user ou non du présent droit de préférence. Passé ce délai, sans manifestation de sa volonté, le PRENEUR sera déchu de ce droit de traiter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

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

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

Article 17 : élection de domicile – notifications

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



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

ANNEXES :

- inventaire du mobilier avec coût du mobilier
- état des risques naturels et technologiques
- (éventuellement) diagnostic de performance énergétique

Fait en deux exemplaires paraphés et signés par les parties,

Fait à :

Fait à :

Le :

Le :

Le(s) Propriétaire(s),

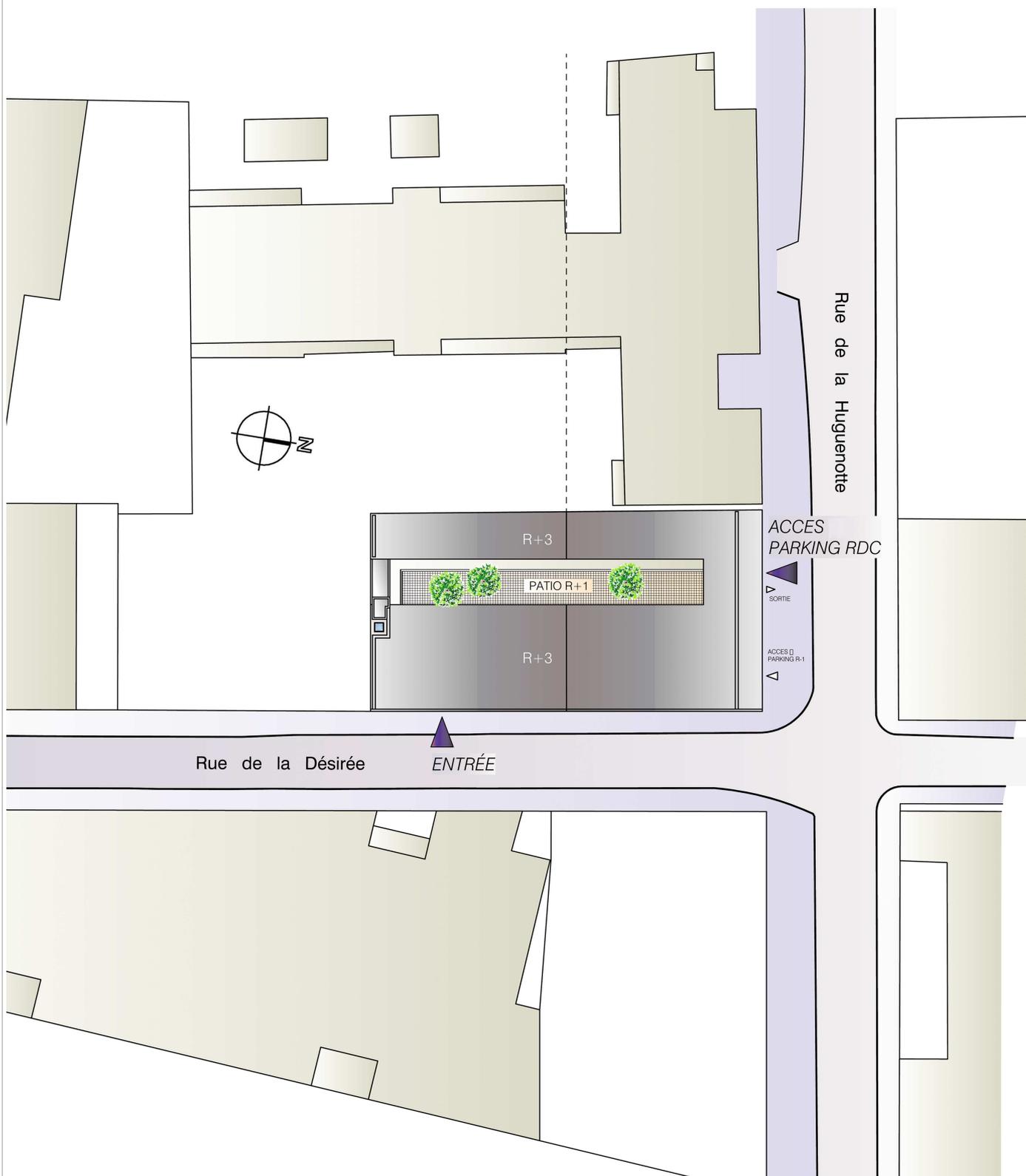
Le PRENEUR,
La société Park & Suites Etudes,

Monsieur Franck MANNA ou son délégué

Sur XX pages hors annexes.



PLAN DE MASSE



10.05.12

NOTA : Le présent plan est établi sur la base du dossier de permis de construire et pourra subir des adaptations dimensionnelles, techniques ou d'organisation, afin de répondre aux contraintes induites par les études détaillées d'exécution. Les soffites et faux plafonds n'apparaissent pas sur le plan. Les éléments de plans de travail, placards supplémentaires, équipements électroménagés, ect., non contractuels, ne figurent qu'à titre indicatif.

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

FONDATIONS

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

GROS ŒUVRE

Structure générale porteuse en béton armé ou en maçonnerie. Les séparatifs de logements non porteurs seront réalisés en béton, en maçonneries ou en cloisons sèches épaisseur suivant exigence acoustique. Planchers dalles pleines en béton armé. Façades en aggloméré de béton ou briques ou complexe métallique. Escaliers béton armé. Revêtement extérieur par enduit monocouche ou habillage métallique. Teintes au choix de l'Architecte.

ETANCHEITE/COUVERTURE

Etanchéité multicouche avec dalles sur plots en terrasses accessibles, selon localisations. Couverture type bac acier ou équivalent.

ISOLATIONS THERMIQUE ET PHONIQUE

Les sols scellés sont posés sur un isolant phonique et ou thermique. Les parois en façades sont doublées par des panneaux composés d'une épaisseur de plâtre et d'un isolant thermique. Faux plafonds en dalles dans les halls d'entrée du rez-de-chaussée.

CLOISONS DE DISTRIBUTION INTERIEURE

La distribution des pièces est réalisée en cloisons sèches 2 faces plâtre type Placopan de 50mm d'épaisseur. Traitement hydrofuge des pièces humides.

LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

REVETEMENTS DES SOLS

Sol plastique PVC U2SP2 dans toutes les pièces des logements, plinthes bois ou PVC. Teintes au choix de l'Architecte

REVETEMENTS DES MURS

Les parois des pièces sèches ainsi que tous les plafonds sont traités en enduit projeté type gouttelette. Les pièces humides sont traitées en enduit projeté type gouttelette revêtue par une couche de peinture glycérophtalique lessivable. Teintes au choix de l'Architecte

FAIENCEN MURALE

Faïences dans les salles de bains au droit du bac à douche ou système type TARADOUCHE. Faïences ou panneaux mélaminés en crédences dans les cuisines au droit des meubles. Teintes au choix de l'Architecte

MENUISERIES INTERIEURES

Portes palières des logements à âme pleine semi-alvéolaire, acoustiques, avec serrure à trois points de fixations. Portes de distribution intérieure isoplane finition laquée d'usine.

PLACARDS :

Les placards sont équipés de portes coulissantes ou pivotantes selon dimension et de type Sogal ou Sifisa ou équivalent. Equipement intérieur (tablette et barre penderie). Nombre et disposition suivant plans

MENUISERIES EXTERIEURES

Menuiseries PVC ouvrant à la française ou fixe avec double vitrage isolant, volets roulants PVC ou rideaux.

EQUIPEMENT CUISINE

Les cuisinettes sont équipées d'un ensemble comprenant : une cuve avec robinetterie mitigeuse, une plaque de cuisson vitrocéramique et hotte, un réfrigérateur, un four micro-onde, un meuble bas sous évier, et meuble haut.
Pour les T1 : plaque de de cuisson 2 feux et un réfrigérateur type table top de 114 litres
Pour les T2 : plaque de de cuisson 2 feux et un réfrigérateur de 200 litres

LE CAMBRIDGE

Pour le T3 : plaque de cuisson 4 feux, un réfrigérateur de 200 litres et 1 emplacement machine à laver
Crédence en panneaux stratifiés

APPAREILS SANITAIRES

Bac à douche avec pare douche ou rideau de douche. Robinet mitigeur et douchette.
Meuble vasque équipé d'un meuble bas avec porte, une vasque, un robinet mitigeur, un miroir et une applique.
WC avec bouton poussoir, économiseur d'eau et abattant double.

ELECTRICITE

L'installation électrique est encastrée et conforme à la réglementation (Norme NFC 15-100).
Principaux appareillages prévus :
Dans les pièces principales : points lumineux commandés par interrupteurs simples ou va et vient, prises de courant, prises TV et téléphone.
. Au niveau des cuisinettes : points lumineux et prises de courant adaptées aux appareils.
. Dans les chambres (pour T2et T3), 1 point lumineux, et prises de courant,
. Dans les salles d'eau et WC : points lumineux, 1 prise de courant.
. Dans l'entrée : 1 point lumineux

CHAUFFAGE

Chauffage individuel par panneaux rayonnant et convecteur électrique ou autre suivant étude thermique réglementaire.

V.M.C.

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

PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Production d'eau chaude individuelle par ballon électrique à accumulation suivant étude thermique réglementaire.

ANNEXES PRIVATIVES

PARKINGS

Parkings en RDC et sous-sol.

PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

RETELEMENTS DES SOLS

Carrelage pour les halls d'entrées et sols souples PVC U3P3 pour les circulations intérieures.

PEINTURES ET RETELEMENTS MURAUX

Parties communes : les parois des halls d'entrée et les circulations communes sont recouverts de revêtement décoratif lessivable ou toile de verre peinte.

SERRURERIE

Ensemble du hall de la résidence : menuiserie métallique suivant plans architecte.

EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

ASCENSEUR

1 Ascenseurs desservant tous les niveaux.

PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

ACCES

Entrée au bâtiment sécurisé par digicode.

PORTAIL

Portail d'accès aux parkings du RDC et du sous-sol, accès par télécommande (une commande par emplacement de parking).

LES SERVICES DE LA RESIDENCE

Laverie, espace fitness, accueil, salon.

JURIS URBA SUD

NICE

12 Av Auber – Le Palais Flora

☎ : 04 93.88.61.48 (L.G.)

Fax : 04.93.88.63.13

SERVICE D'URBANISME

Conseil en Urbanisme

D.JACQUET, D.E.S. Droit privé option notariat

ANTIBES

2 Place Général de Gaulle

06600 ANTIBES

☎ : 04.92.90.44.00

Fax : 04.92.90.44.01

OCEANIS PROMOTION

34000 MONTPELLIER

VOS REF :

Antibes,

02.05.12

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Durée de validité de ce document : 6 mois

Propriétaire : SAS OCEANIS PROMOTION

Propriété sise à LA ROCHELLE (17000)

24.26 rue de la Désirée

Cadastrée : HI 30 31

Acquéreur : XXXXXXXXXXXXX

❖ Situation du bien au regard des plans de prévention de risques naturels prévisibles :

- ✓ Plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux (érosion et submersion marines) prescrit le 26 juillet 2010 : **bien situé une zone susceptible d'être impactée au regard de l'érosion et submersion marines.**

❖ Situation du bien au regard des plans de prévention de risques technologiques prévisibles :

- ✓ Plan de prévention des risques technologiques thermiques et surpression (Ets PICOTY-SDLP) prescrit le 10.09.08 : **bien situé hors périmètre d'étude.**
- ✓ Plan de prévention des risques technologiques toxiques (Ets Gratecap) prescrit le 15.04.09 : **bien situé hors périmètre d'étude.**
- ✓ Plan de prévention des risques technologique toxiques, thermiques et surpression (Ets Rhodia) prescrit le 29.12.09 : **bien situé hors périmètre d'étude.**

❖ Situation du bien au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

- ✓ En application des articles R. 563-4 et R 125-23 du code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 relatifs à la prévention du risque sismique et délimitant de nouvelles zones de sismicité de territoire français, **la commune est située dans une zone de sismicité modérée (3).**

JURIS URBA SUD

2 place Général de Gaulle

06600 ANTIBES

Tél: 04 92 90 44 00 - Fax 04 92 90 44 01

SIREN : 349 960 872



Etat des risques naturels et technologiques

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

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

n° 11-1338

du 18 avril 2011

mis à jour le /

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal 17000 LA ROCHELLE
24.26 Rue de la Désirée

Références cadastrales HI 30 31

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 par anticipation

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation <input type="checkbox"/>	Crue torrentielle <input type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>
Avalanche <input type="checkbox"/>	Mouvement de terrain <input type="checkbox"/>	Sécheresse <input type="checkbox"/>
Séisme <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>	Volcan <input type="checkbox"/>
Feux de forêt <input type="checkbox"/>	autre <input checked="" type="checkbox"/> Littoraux (érosion et submersion marines)	

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 <input type="checkbox"/>	Effet de surpression <input type="checkbox"/>	Effet toxique <input type="checkbox"/>
--	---	--

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

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

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

pièces jointes

6. Localisation

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

Extrait de plan cadastral

Extrait de la carte d'aléa du PPRn érosion et submersion marines prescrit le 26 juillet 2010

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
rayer la mention inutile

SAS OCEANIS PROMOTION

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

XXXXXXXXXX

9. Date

à ANTIBES

JURIS URBA SUD
2 place Général de Gaulle
06600 ANTIBES
Tél: 04 92 90 44 00 - Fax 04 92 90 44 01
SIREN: 543 800 872
SIREN: 349 960 872

le 02.05.12

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département. En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. [V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
LA ROCHELLE

Section : HI
Feuille : 000 HI 01

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

Date d'édition : 26/04/2012
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2011 Ministère du budget, des comptes
publics, de la fonction publique et de la
réforme de l'Etat

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
Réception sur RDV Cité Administrative
Duperré 17024
17024 La Rochelle Cédex
tél. 05.46.30.68.04 -fax 05.46.30.68.05
ptgc.170.la-
rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Préfet de Charente-Maritime

Information Acquéreurs Locataires

Ville de La Rochelle

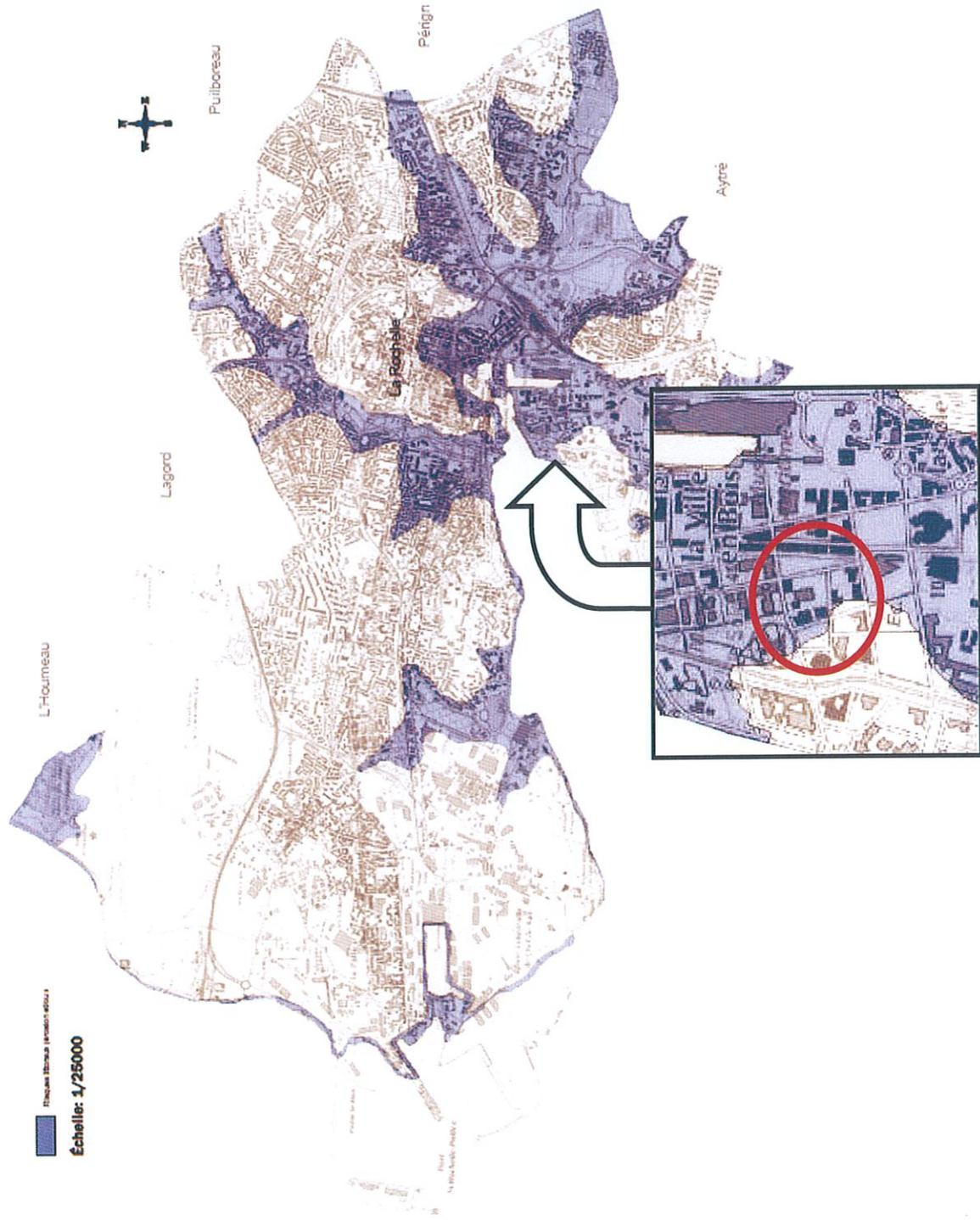
dossier communal d'information

Carte informative

direction départementale
du Territoire et de la Mer
de la Charente-Maritime

annexée à l'arrêté préfectoral
n° 10-3448 en date du 23 septembre 2010

Plan 2010 : 10 3448
Nomenclature : 10 3448
Date de mise à jour : 10/09/2010 - La Rochelle DDTM





MGFP - Fiscalité des Particuliers

GROUPE MAGNIN-GEORS

www.magningecors.fr

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



COMPTABILITE - GESTION - CONSEIL - FISCALITE - ASSISTANCE ADMINISTRATIVE
BOOKKEEPING - MANAGEMENT - COUNSELING - TAX SYSTEM - INDIVIDUAL ACCOUNTING FOR RENTAL ACTIVITY
Fiscalité des Particuliers : LMNP (Loueurs en meublés non professionnels), LMP (Loueurs en meublés professionnels), Revenus fonciers

NOM :

PRENOM :

« LE CAMBRIDGE »

Merci de nous préciser le statut choisi :

- LMNP « Censi Bouvard »
- LMNP Classique





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



COMPTABILITE - GESTION - CONSEIL - FISCALITE - ASSISTANCE ADMINISTRATIVE
BOOKKEEPING - MANAGEMENT - COUNSELING - TAX SYSTEM - INDIVIDUAL ACCOUNTING FOR RENTAL ACTIVITY
Fiscalité des Particuliers : LMNP (Loueurs en meublés non professionnels), LMP (Loueurs en meublés professionnels), Revenus fonciers

DOSSIER FISCAL

« LOCATION MEUBLEE NON PROFESSIONNELLE »

SOMMAIRE

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



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

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

Demeurant

.....

Tél. : Fax : E-mail :

Confie à la **SAS MGFP** l'établissement des déclarations fiscales énumérées ci-après concernant notre appartement n°..... de la résidence.....

.....

A – Mission ponctuelle liée à l'acquisition :

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

Coût HT : 95 euros

Soit Coût TTC : 113.62 euros

B – Mission annuelle :

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

Si vous opter pour le statut « Censi Bouvard » :

- Etablissement du dossier de défiscalisation.

Coût HT : 220 euros (honoraires révisables à chaque exercice)

Soit Coût TTC : 263.12 euros

Fait à :, le

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

(1) *Rayer les mentions inutiles.*



Entre :

La Société MGFP, SAS au capital de 400 000 euros, dont le siège social est à 73490 LA RAVOIRE (Savoie) , 100 rue Louis Pasteur, Carrefour de la Trousse, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY, sous le numéro 523 704 088, représentée par son Président en exercice,

D'une part,

Et :

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

D'autre part,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

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

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

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

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

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

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

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

Fait à :, le

La SAS MGFP

Le CLIENT



Nom (de chaque acquéreur ou indivisaire)

Prénom (de chaque acquéreur ou indivisaire)

Adresse (de chaque acquéreur ou indivisaire)

.....

.....

Programme :

Appartement (s) Lot (s) n°

Parking (s) Lot (s) n°

CENTRE DES IMPOTS DE

.....

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

(Location meublée soumise à la TVA Régime BIC)

(Résidence de tourisme classée)

Article 261 D – 4° du CGI

Monsieur le Chef de Centre,

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

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

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

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

A _____ le _____

Signature (s)

(de chaque acquéreur ou indivisaire)



Programme :

Appartement n° :

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

(Location meublée soumise à la TVA Régime BIC)

Je (nous) soussigné (s) :

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

Donne (ons) mandat à la : SAS MGFP
100 Rue Louis Pasteur
73490 LA RAVOIRE

Tél. : 04 79 33 81 85

Fax : 04 79 71 34 18

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

Le montant du remboursement de TVA sollicité soit la somme de.....euros
devra être versé au compte du client (RIB joint) :

A _____ A _____

Le _____ Le _____

Le mandataire
Acceptation du mandat

SAS MGFP

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



FICHE D'INFORMATION

(Une fiche par acquéreur)

Nom Patronymique : M., Mme., Melle. (1) _____

Prénoms : _____

Téléphone : Fixe _____ Portable _____

Fax : _____

Adresse e-mail : _____

Adresse : _____

Né (e) : le _____ à dépt. : _____ Commune ou Pays _____

Nationalité : _____

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

Commune et Pays _____

Nom du conjoint : _____

Régime matrimonial: _____

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

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

⇒ Si oui sous quel n° SIRET : _____

⇒ De quel CENTRE DES IMPOTS dépendez-vous _____

(Préciser l'adresse) _____

(2) Rayer les mentions inutiles.