

DOSSIER DE RESERVATION

Les Chalets du Criou

Documents à joindre :

- Contrat de réservation + notice d'information acquéreur RT (daté, paraphé et signé) : X 2
- Bail commercial (daté, paraphé et signé) : X 2
- Liste du mobilier (datée, paraphée et signée) : X 2
- Bon de commande du mobilier (daté, paraphé et signé) : X 2
- Plan du lot (signé) : X 2
- Plan de masse (signé) : X 2
- Descriptif sommaire (daté, paraphé et signé) : X 2
- Etat des risques (signé) : X 2
- Annexes fiscales (paraphées et signées) : X 2
- Fiche d'état civil : X 1
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs : X 2
- Chèque de réservation : 1 500 € à l'ordre de Maître VERMUNT (non barré et sans annotations).
- 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 PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

CONDITIONS GENERALES

PROGRAMME : « LES CHALETS DU CRIOU »
Commune : **SAMOËNS (HAUTE-SAVOIE - 74)**

La SCCV « **LES CHALETS DU CRIOU** », au capital de 100 €, RCS d'Aix en Provence (*en cours de constitution*), ayant son siège social au 350, avenue du Club Hippique – Le PRAESIDIUM – Bâtiment A - 13090 AIX EN PROVENCE, représentée par son gérant en exercice la SARL PROGIMMO, elle-même représentée par son gérant en exercice, Dénommée « le Réservant »

Et

Le Réservataire :, et le co-Réservataire :
dénommé(s) « le Réservataire ».

Il est convenu ce qui suit :

Par le présent contrat, le Réservant confère, au Réservataire, la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, le ou les lots désignés dans l'ensemble immobilier décrit aux conditions particulières. La consistance, la situation et la qualité de la construction résultent des plans et de la notice descriptive sommaire des travaux annexés au présent contrat dont le Réservataire reconnaît en avoir reçu un exemplaire.

Il est rappelé que le Réservant n'envisage qu'une opération de construction/vente des biens réservés aux présentes et que sa responsabilité ne saurait en aucun cas être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le Réservataire auprès d'un tiers au présent contrat concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées de son opération immobilière (notamment contrat de gestion locative, garanties locatives autre que celles que pourraient accorder le réservant).

Certains logements pourront être cédés à un opérateur de logement locatif social, si la commune qui accueille la résidence est soumise aux obligations légales en application de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),

Article 1 Programme, Désignation des lots, prix et financement, mise à disposition
(Cf. Conditions particulières)

Article 2 Obligations du réservant

Le Réservant déclare que le programme immobilier défini aux conditions particulières bénéficiera de l'une de garanties d'achèvement prévues aux articles L261-11, R261-17 et R261-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 3 Paiement du prix

Le prix sera payable en fonction de l'état d'avancement des travaux, par appels de fonds successifs et de la manière suivante :

APPARTEMENT

• à la réservation	0%	Cumul
• à l'ouverture du chantier	30%	30%
• à l'achèvement des fondations	5%	35%
• à la première dalle béton	15%	50%
• à l'élévation des murs	15%	65%
• au hors d'eau	5%	70%
• au hors d'air	20%	90%
• à l'achèvement des travaux	5%	95%
• à la livraison	5%	100%

Tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une indemnité de 1% de la somme exigée par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier.

Article 4 Obligations du réservataire

Financement

Le Réserveataire s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à fournir tous les renseignements et documents nécessaires pour permettre le dépôt du dossier au plus tard dans les 15 jours des présentes. Il devra en justifier à première demande du Réserveant.

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

A défaut, le Réserveant se réserve la possibilité d'annuler de plein droit la présente réservation.

Réalisation de la vente

Le Réserveataire s'oblige à régulariser l'acte notarié dans un délai de 90 jours à compter de la date de signature du présent contrat, et, passé ce délai, dans un délai de huit jours à première demande du Réserveant.

Le réserveant notifiera au réservataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire, le projet d'acte de vente du bien objet de la présente réservation. Cette notification devra être faite un mois au moins avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente par devant notaire, laquelle sera mentionnée dans la notification.

Article 5 Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le Réserveataire établit un chèque du montant inscrit dans les conditions particulières.

Il sera versé sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur chez le Notaire de l'opération.

En cas de signature de la vente, cette somme s'imputera sur la partie payable comptant du prix prévu dans les conditions particulières.

Article 6 Conditions de réalisation du contrat de réservation

Le contrat de réservation sera caduc sans indemnité de part et d'autre dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- si le Maître d'Ouvrage n'achète pas le terrain d'assiette de l'opération envisagée, quelle qu'en soit la cause,
- si le Maître d'Ouvrage n'obtient pas le permis de construire définitif,
- si l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R 261.17 à R 261.24 du Code de la Construction et de l'habitation ne peut être mise en place,
- en cas de signature, entre le Réserveant et un acquéreur personne physique ou morale, d'un contrat de réservation portant sur tout ou partie de l'opération en vue d'une « vente en bloc »
- si le Réserveataire ne justifie pas de l'obtention du ou des prêts visés au plan de financement figurant aux conditions particulières. En conséquence, le client ne pourra exiger du maître d'ouvrage d'acquiescer sous la condition suspensive relative à l'obtention des prêts prévue à l'article 17 de la loi n° 79.596 du 13 juillet 1979.

Article 7 Enregistrement

Le présent contrat n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Si la formalité était cependant requise par le client, les frais seraient à sa charge.

Article 8 Délai prévisionnel d'exécution des travaux

Le Réserveant mènera les travaux de sorte que les lots du présent contrat soient achevés au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation pour permettre une mise à la disposition du Réserveataire au plus tard à la date figurant dans les conditions particulières. Ce délai sera prorogé de plein droit de la durée d'interruption des travaux pour cas de force majeure ou pour toute cause légitime de suspension du planning des travaux (ex : intempéries, grèves, redressement ou liquidation judiciaire d'une des entreprises exécutant les travaux, vol / dégradation et actes de vandalisme dont le chantier et/ou les entreprises y intervenant seraient victimes, découverte de vestiges archéologiques...).

Il est précisé qu'en cas de livraison par tranche de l'ensemble immobilier, le réservataire s'interdit d'ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l'état d'avancement des travaux des autres tranches.

Article 9 Mise à disposition du logement

La mise à disposition du logement est notifiée par le Réserveant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est établi un procès verbal de livraison contradictoire en présence du Réserveataire ou d'une personne mandatée par lui, mentionnant, le cas échéant, les travaux à reprendre et les délais d'exécution des reprises.

Si le Réserveataire ou le mandataire ne se présente pas à la date convenue pour prendre possession du logement, le Réserveant tiendra les clés à sa disposition en ses bureaux, la mise à disposition des clés valant livraison.

Les délais prévus aux articles 1642-1 et 1648 du Code civil, pour la garantie des vices apparents, prendront effet à compter de la date de mise à disposition indiquée dans la lettre recommandée. La notification de la mise à disposition des locaux entraîne l'exigibilité du solde du prix conformément à l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

La non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par le Réserveataire comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront habitables ou utilisables en conformité de leur destination, conformément aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 10 Transfert de propriété

Le transfert de propriété de l'immeuble aux différents stades d'achèvement de celui-ci est subordonné à la signature de l'acte authentique de vente. L'entrée en jouissance du Réserveataire est conditionnée par l'achèvement de l'immeuble et le paiement

intégral du prix stipulé. Pour des raisons de sécurité, le Réservataire s'oblige à ne visiter l'immeuble réservé qu'accompagné d'une personne habilitée à cet effet par le Promoteur.

Article 11 Engagement de location avec prestations para-hôtelières

La présente réservation est réalisée dans le cadre d'une opération de loueur en meublé soumise aux dispositions de l'article 261 D 4 - b du Code Général des Impôts.

Ce dispositif fiscal permet l'assujettissement à la T.V.A. et la récupération de la T.V.A. par l'acquéreur.

Le Réservataire, simultanément à l'acquisition des biens, s'engage aux termes d'un bail commercial, à consentir à la location des locaux meublés sus-désignés à un exploitant d'établissement d'hébergement immatriculé au registre du commerce et des sociétés, et offrant, en plus de l'hébergement, certaines prestations de services (ex : accueil, nettoyage, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle).

Le Réservataire s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à la société qui lui sera indiquée par le Réservant à l'effet de faire en son nom, auprès de la Recette des Impôts dont il dépend, les démarches nécessaires pour procéder aux demandes de remboursement de crédit de T.V.A. résultant des présentes.

Le Réservataire devra fournir à l'Administration compétente toutes les justifications et les pièces nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux dans un délai de huit jours consécutifs à la demande qui pourrait lui être faite à partir de la date.

Article 12 Faculté de rétractation (Voir les dispositions légales en pages 5 et 6)

Le présent contrat de réservation ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel de l'immobilier, d'un bien immobilier dépendant d'un immeuble à construire, entre dans le champ d'application des articles L.271-1 et suivants nouveaux du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions légales, le Réservataire aura la faculté de se rétracter, sans avoir à se justifier, dans un délai de sept jours, ainsi qu'il sera dit ci-après.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien, lui sera remis moyennant récépissé.

Le délai de rétractation des sept jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

Le Réservataire pourra exercer auprès du Réservant la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

En application de l'Article L.121-26 du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'aucun versement ne peut être effectué, à quelque titre que ce soit ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter.

Article 13 Faculté de renonciation – Démarchage à domicile

Si les présentes sont conclues au domicile du RESERVATAIRE, ce dernier a la faculté, dans le délai de sept jours, jours fériés compris, de la signature, de renoncer à son engagement, au moyen de l'envoi, en recommandé avec demande d'avis de réception, du formulaire détachable correspondant ou d'une lettre manifestant son intention de manière non équivoque, avant l'expiration de ce délai

Article 14 Pièces à joindre

Ce contrat, pour être valide, devra être accompagné de la notice d'information (Articles L321-1 à L321-4 du code du Tourisme), du plan du bien réservé, du plan de masse, du plan des parkings, d'une copie de la carte d'identité nationale, d'un relevé d'identité bancaire du ou des Réservataire(s), Bail, Kit Fiscal de l'Expert Comptable (facultatif), de l'état des risques naturels et technologiques, du descriptif sommaire de travaux prévu par l'article R261-25 du Code de la Construction et de l'Habitation datés et signés, en deux exemplaires originaux.

En conformité avec la loi un exemplaire de ce contrat sera retourné signé par le Réservant par voie recommandée avec accusé de réception.

Article 15 Plan de prévention des risques technologiques ou naturels

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L125-5 du code de l'environnement, informer l'acquéreur de l'existence ou non des risques visés par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)..

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette information et avoir visé et signé ce jour l'état des risques naturels et technologiques établi en application des articles L125-5 et R125.26 du Code de l'environnement, à annexer à l'acte de vente.

Article 16 Les frais

Les frais des présentes et de leurs suites en ce compris les frais d'établissement de l'état descriptif de division et de règlement de copropriété et de rédaction du bail commercial, sont à la charge de l'acquéreur (ces frais pourront être provisionnés dans le financement).

Fait en deux exemplaires à Le

Le Réservataire
Signature précédée de la mention
manuscrite «lu et approuvé»

Le Co- Réservataire
Signature précédée de la mention
manuscrite «lu et approuvé »

Le Réservant

Dispositions légales

1 – Faculté de rétractation par le client

Le présent contrat de réservation ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel de l'immobilier, d'un bien immobilier dépendant d'un immeuble à construire, entre dans le champ d'application des articles L.271-1 et suivants nouveaux du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions légales, le RESERVATAIRE aura la faculté de se rétracter, sans avoir à se justifier, dans un délai de sept jours, ainsi qu'il sera dit ci-après.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien, lui sera remis moyennant récépissé.

Le délai de rétractation des sept jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

Le RESERVATAIRE pourra exercer auprès du RESERVANT la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

En application de l'Article L.121-26 du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'aucun versement ne peut être effectué, à quelque titre que ce soit ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter.

2 – Rappel des dispositions légales

1 – Articles R261-25 à R261-33 – L271-1 et L.271-2 du Code de la Construction et de l'habitation, issus de l'article 72 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU)

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 :

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 L261-11 et R261-15 ;

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 ce prêt, 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 R261-28 à R261-31.

Article R261-28 :

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si 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 R.261-30

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

Article 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 % 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% 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 d'une valeur supérieure à 10 %. Dans les cas prévus au présent article, le Réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit 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 L261-9 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 L261-2 et L261-3 du présent code.

Article R261-33 :

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L261-21, 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 sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes. Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Article L271-2 :

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

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

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

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

3 – Démarchage à domicile – Extrait du Code de la Consommation - Loi N°72-1137 du 22 décembre 1972

Article L 121-23 du code de la consommation

“ Les opérations visées à l'Article 212-21 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° 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 service ;
- 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 à l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé 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 L 121-24 du code de la consommation

" 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'Etat 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 L 121-25 du code de la consommation

" 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 de 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 121-27 "

Article L 121-26 du code de la consommation

" Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'Article L 121-25, nul ne peut exiger obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous 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 L121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. "

Application de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, 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 informatique.

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.

✂

ANNULATION DE LA COMMANDE (Code la consommation, Article L121-23 à L121-29)

Courrier recommandé A.R.

OBJET : Exercice de la faculté de rétraction

Société (Promoteur) adresse : SCCV « LES CHALETS DU CRIOU » – 350, avenue du Club Hippique – Bâtiment A – Le Praesidium – 13090 AIX EN PROVENCE

Compléter et signer ce formulaire.

L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception

Utiliser l'adresse figurant ci-dessus.

L'expédier au plus tard le septième jour à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.

Je soussigné(e) déclare annuler la commande ci-après :

NOM/Prénom du client :

Adresse du client :

Réservataire sur le PROGRAMME :, VILLE :, du LOT n° :, Etage :, Type :,

Parking :, Garage :, notifié à la SCCV « LES CHALETS DU CRIOU », ma volonté de me rétracter du contrat de réservation que j'ai signé

le..... à

A, le

Signature

CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

CONDITIONS PARTICULIERES

Il est convenu que les conditions particulières ci-dessous font parties intégrantes des conditions générales signées ce jour.

Entre le Réservant (cf. Conditions Générales) :

La SCCV « **LES CHALETS DU CRIOU** », au capital de 100 €, RCS d'Aix en Provence (*en cours de constitution*), ayant son siège social au 350, avenue du Club Hippique – Le PRAESIDIUM – Bâtiment A - 13090 AIX EN PROVENCE, représentée par son gérant en exercice,

Et

Le Réservataire, et le co-Réservataire

Article 1 Objet de l'investissement

PROGRAMME : «**LES CHALETS DU CRIOU**»

Situé sur la commune de **SAMOËNS (HAUTE-SAVOIE 74340) – n° 1 Lieu dit « Les Moulins »**

L'acte de vente sera reçu par le **NOTAIRE** de l'opération, **Maître Denis THURET – 27 rue Rossini « Le Parnasse » – 06000 NICE**

Article 2 Prix

Numéro de lot			Niveau	Nombre de pièces	Surface Habitable	PRIX TOTAL TTC
Appartement	Parking	Garage				
TOTAL						

Montant de l'acquisition TTC _____ €
(Somme en lettres)

Frais d'acquisition et de prêt TTC _____ €

TOTAL GENERAL TTC (TVA incluse au taux de 19.6 %) _____ €

Ce prix s'entend toutes taxes comprises, au taux de TVA mentionné ci-dessus, en vigueur au jour de la réalisation de la vente. Il pourra donc varier en cas de modification légale en matière de TVA, d'impôt ou autre taxe frappant les éléments constitutifs du prix, ce dernier sera ajusté en conséquence, lors de la signature de l'acte authentique. Ce prix ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et d'établissement du règlement de copropriété qui seront supportés par le Réservataire, ainsi que, le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts et à toute main levée éventuelle.

Article 3 Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation qui lui est consentie, le réservataire s'oblige à verser à un compte ouvert à son nom auprès du notaire chargé de recevoir le dépôt la somme de.....€, à titre de dépôt de garantie, indisponible, incessible et insaisissable.

En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt sera viré par le dépositaire au compte du vendeur pour servir au paiement de la fraction du prix payable par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente, à due concurrence.

Au cas où le réservant n'offrirait pas la vente, ou bien au cas où la vente serait offerte et où le réservataire renoncerait à acquérir pour l'une des causes visée aux alinéas b, c, d, e de l'article R.261-31 ci-dessus reproduit du Code de la construction et de l'habitation ouvrant droit au remboursement du dépôt, le réservataire devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa demande motivée de remboursement au réservant et au dépositaire. Le réservant devra, dans le délai de quinzaine après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au réservataire et au dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du réservataire au remboursement. S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation dans le délai de quinzaine susvisé, le dépositaire devra rembourser le dépôt, sans retenue ni pénalité, au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du réservataire. En cas de contestation du réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Article 4 Financement de l'investissement – Prêt

Le CLIENT déclare qu'il envisage de financer comme suit son acquisition :

MONTANT TOTAL à FINANCER		FINANCEMENT	
Prix du logement TTC	<input type="text"/>	Apport Personnel	<input type="text"/>
.....	Emprunts	<input type="text"/>
Estimation des frais de vente	<input type="text"/>	(à reporter ci-dessous)	<input type="text"/>
.....	TOTAL	<input type="text"/>
Estimation des frais d'emprunt	<input type="text"/>		
.....		
TOTAL	<input type="text"/>		
CREDIT à CONTRACTER			
Montant	<input type="text"/>	Durée minimale	<input type="text"/>
		Taux maximum	<input type="text"/>

Le montant de ces frais provisionnés pour un total de€, ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'établissement prêteur. Le réservataire devra s'acquitter du paiement de ces frais en sus du prix de vente mentionné à l'article 2 – Prix, des conditions particulières, ci-dessus, grâce à ses fonds propres ou par l'intermédiaire d'un prêt bancaire. Dans cette dernière hypothèse, le réservataire devra intégrer le montant de ces frais dans l'assiette de crédit.

Pour financer son acquisition, le réservataire et le co-réservataire déclare(nt) :

ABSENCE DE PRET :

Conformément à l'article L.312-15 du Code de la Consommation, si le réservataire déclare vouloir financer le prix de la présente acquisition, sans avoir recours directement ou indirectement à un prêt, il apposera conformément à l'article L.312-17 du Code de la Consommation la mention manuscrite :

“ Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement à ce qui a été dit au présent contrat, je venais à recourir à un prêt pour payer directement ou indirectement ou même partiellement, le prix ci-dessus, que j'ai déclaré vouloir acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions protectrices de l'emprunteur de la loi du 13 juillet 1979, (Articles L311-1 et suivants du Code de la Consommation)”.

SIGNATURE :

Article 5 Prévisionnel achèvement - Livraison

Au plus tard au cours du sauf dispositions légales.

Demande de réservation faite à, le (en deux exemplaires originaux).

Le Réservataire

Signature précédée de la mention manuscrite «lu et approuvé»

le co-Réservataire

Signature précédée de la mention manuscrite «lu et approuvé »

le Réservant

AUTORISATION DE DEBLOCAGE DE FONDS

Je (Nous) soussigné ((e)s)

Acquéreurs (s) d'un logement dans le PROGRAMME « **LES CHALETS DU CRIOU** » situé à SAMOËNS (74),

Logement : Lot n° Bâtiment : Etage :

Surface habitable :m² Type : Niveau : Parking :

Autorise (ons) par la présente l'organisme qui finance mon (notre) acquisition à débloquer directement au Réserveur la SCCV « **LES CHALETS DU CRIOU** » les sommes nécessaires au fur et à mesure des appels de fonds correspondant à l'avancement des travaux.

CES APPELS DE FONDS SERONT REALISES COMME SUIV :

APPARTEMENT

• à la réservation	0 %	
• à l'ouverture du chantier	30 %	30%
• à l'achèvement des fondations	5 %	35%
• à la première dalle béton	15 %	50%
• à l'élévation des murs	15 %	65%
• au hors d'eau	5 %	70%
• au hors d'air	20 %	90%
• à l'achèvement des travaux	5 %	95%
• à la livraison	5 %	100%

Conformément aux dispositions de l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute somme devenue exigible et non réglée dans un délai de dix jours à compter de la demande qui sera faite au client, sera passible d'une pénalité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

Fait à (en deux exemplaires originaux), Le

Le Réserveur

Signature précédée de la mention
manuscrite «lu et approuvé»

Le Co- Réserveur

Signature précédée de la mention
manuscrite «lu et approuvé »

Le Réserveur

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

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

« **ARTICLE L 321-1:** *L'Etat détermine et met en œuvre les procédures de classement des résidences de tourisme selon des modalités fixées par décret.*

ARTICLE L 321-2. *L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.*

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

ARTICLE L 321-3. *Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme mentionnées à l'article L 321-1 du présent code doivent mentionner explicitement l'existence du droit à l'indemnité dite d'éviction à l'article L 145-14 du code de commerce en cas de refus de renouvellement du bail, ainsi que les modalités générales de son calcul.*

ARTICLE L 321-4. *Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme doivent comprendre l'identité du gestionnaire retenu pour gérer la résidence et répondre à des critères fixés par arrêté du ministre chargé du tourisme. »*

En conséquence, il est ici précisé :

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

Il est prévu qu'elle fera l'objet d'une demande de classement en catégorie 4 étoiles et que le promoteur et l'exploitant s'engagent à faire toute diligence pour obtenir ce classement au plus tard dans les douze mois de la date de mise en exploitation.

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

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

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

Il est ici littéralement rappelé l'article L 145-14 du code de commerce :

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

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

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

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

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

a) Concernant le promoteur

- Dénomination : SCCV LES CHALETS DU CRIOU
- Siège social : 350 avenue du club hippique – Le Praesidium bât A – 13090 Aix en Pce
- Capital : (*en cours de constitution*)
- Numéro d'immatriculation au RCS : (*en cours de constitution*)
- Expérience professionnelle : la SCCV dédiée à cette opération, a pour associés en co-promotion : la SARL PROGIMMO qui a déjà réalisé 14 programmes depuis 1998 (dont 2 en résidence de tourisme) et Frédéric FERRANDIZ, titulaire de la marque JCF PROMOTION, sous laquelle ont été réalisées une dizaine de programmes depuis 1980 (dont 1 à Samoëns et 5 en Haute-Savoie), ainsi qu'une quinzaine de centres commerciaux.

- Engagements vis-à-vis de l'exploitant : En contrepartie de l'engagement de la société NEMEA d'assurer la continuité d'exploitation pendant une période de 9 années à partir de la date d'ouverture de la résidence, la SCCV LES CHALETS DU CRIOU versera une rémunération à la société NEMEA, sous la forme d'un concours financier. Ladite rémunération couvre l'engagement nécessaire au lancement de l'exploitation par la société NEMEA (ou toute personne qu'elle se sera substituée), d'assurer l'exploitation pendant une période de 9 années à partir de la date d'ouverture de la résidence, de faire bénéficier ladite résidence de tourisme de sa pérennité, de son savoir-faire et de sa renommée.

b) Concernant l'exploitant

- Dénomination : NEMEA – SARL LE GRAND TETRAS
- Siège social : LE DIAMANT – 10 bis rue Gutenberg – 33700 MERIGNAC
- Capital : 7 622,45 €
- RCS BORDEAUX N° 424 767 143
- Nombre de résidences gérées : 35
- Engagements vis-à-vis de l'acquéreur : prise à bail pour une durée ferme et définitive de 9 ans.

c) Concernant les avantages fiscaux

1 – TVA. Faculté d'option pour le régime de TVA sur les loyers

Dans cette hypothèse, les loyers sont assujettis à la TVA au taux actuellement en vigueur de 7 %. L'investisseur bailleur recevant un loyer TTC, devra payer au Trésor la TVA et conservera un loyer H.T. Cet assujettissement à TVA permet à l'investisseur de récupérer la TVA qui lui a été facturée. Ainsi, la TVA grevant le prix de l'immeuble est récupérable comme celle du mobilier ou tout autre facture (honoraires de notaire, frais de gestion comptable ou de copropriété)

Pour bénéficier de ce régime, l'acquéreur doit renoncer à la franchise en base instaurée par l'article 293 F du CGI. Il lui est également recommandé de recourir à tout cabinet fiscal compétent à l'effet de procéder :

- à la déclaration d'existence fiscale
- à la demande de remboursement de crédit de TVA
- aux obligations déclaratives

2- Impôt sur le revenu

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

2.1.1 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel

* Réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts égale à 11% du prix d'achat plafonné à 300.000,00 € H.T étalée sur 9 années à compter de l'année de livraison pour les investissements réalisés à compter de l'année 2012.

Pas d'amortissement possible sauf sur la partie du prix de vente excédant 300.000,00 € (hors valeur du terrain).

Pas de clause recette possible (indexation).

* Si l'acquéreur n'opte pas pour la réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du C.G.I., il sera soumis au régime normal des loueurs en meublé non professionnels avec faculté d'amortissement.

2.2.2 Achat en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

Pour être éligible au statut de loueur en meublé professionnel, l'article 151 septies du code général des impôts impose :

- un loyer annuel minimum de 23.000,00 Euros T.T.C
- les recettes des loyers excèdent la somme des autres revenus d'activités, traitements, salaires et pension de retraite.
- Etre immatriculé au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel.

En tout état de cause, la possibilité de récupération de T.V.A et les réductions d'impôts (Loi Demessine, dispositif Censi-Bouvard) ne peuvent s'obtenir qu'à la condition expresse du classement de la résidence de tourisme.

d) Concernant le statut de l'acquéreur-investisseur

1 Réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts

- Possibilité d'acquérir en indivision
- L'investissement doit être réalisé directement par le contribuable et non par l'intermédiaire d'une société,
- La loi exclut expressément du bénéfice de l'avantage fiscal les logements dont le droit de propriété est démembré.

2 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel de droit commun et en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

- Possibilité d'acquérir en indivision
- Possibilité d'acquérir par l'intermédiaire d'une société telle une SARL de famille ou une Société en Nom Collectif

e) Concernant le projet de réalisation de la résidence

Résidence LES CHALETS DU CRIOU à SAMOENS :

- Ci-joint plan de situation faisant figurer tout aéroport, gare... à proximité
- Construction conforme à la Réglementation thermique, copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965

Le 6 juin 2012

SCCV LES CHALETS DU CRIOU

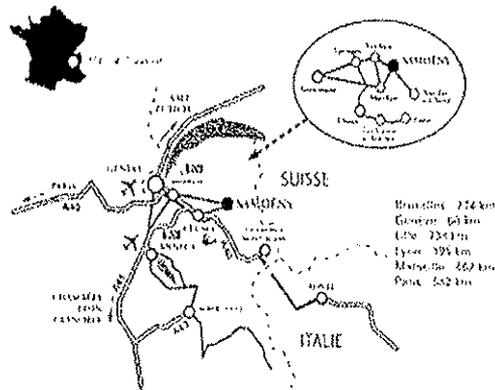


NEMEA



PLAN DE SITUATION

Pour venir à SAMOËNS



Accès par la route :

- Autoroute A40 Genève / Chamonix.
Sortie Cluses-Scionzier (n°18), Samoëns à 20 mn.

Accès par le train :

Arrivée gare SNCF à : Cluses (20 km), ligne Saint-Gervais / Le Fayet.
Genève (50 km) ou Bellegarde (70 km)
Lignes TGV directes en provenance des grandes villes (le week end).

Accès par autocar :

Liaison pour Samoëns depuis : Gare SNCF Cluses (20 km)

Accès par avion :

- Aéroport Genève-Cointrin
Accès facile : 1h de l'aéroport de Genève, 20 mn de l'autoroute A40

Bulletin de reconnaissance d'information reçue

Je soussigné, M., Mme, Melle....., reconnait avoir pris connaissance de l'ensemble des informations contenues et mentionnées dans la présente présente notice d'information conformément aux dispositions des articles L.321-1 à L.321-4 du Code du tourisme et à l'arrêté du 23 décembre 2009 au titre de mon projet d'investissement immobilier au sein d'une résidence de tourisme classée.

Fait à

Le

En 3 exemplaires

Nom, prénom :

Demeurant :

Signature précédée de la mention " lu et approuvé "

BAIL COMMERCIAL de locaux d'habitation meublés
soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

FORMULE SANS OCCUPATION

RESIDENCE CHALETS DU CRIOU A SAMOENS

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence LES CHALETS DU CRIOU située à SAMOENS est destinée à faire l'objet d'un classement « Résidence de Tourisme » selon les prescriptions de l'arrêté du 4 juin 2010 et faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

TITRE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur:
Etat civil complet du Bailleur

ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur:

SARL LE GRAND TETRAS , exploitant sous enseigne « NEMEA »
au capital de 7 622,45 €, dont le siège social est fixée Le Diamant – 10 bis rue Gutenberg – 33700 Mérignac, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 424 767 143 représentée par son Gérant, Monsieur Pascal RECORBET, ou toute Société, filiale du Groupe NEMEA, qu'elle voudrait se substituer,

ci-après dénommé « le Preneur »

Références de l'immeuble loué:

Résidence LES CHALETS DU CRIOU
Située lieudit LES MOULINS, terrain cadastré section
Appartement N° :(lot copro N°) ; Type :
Parking N°(lot copro N°) ;
Cave N°(lot copro N°) ; casier à ski N°(lot copro N°).

Montant annuel du loyer:

Montant annuel du loyer HT.....€, soit TTC.

Date de prise d'effet du bail :

4 semaines après la mise à disposition de la résidence à l'exploitant, toute réserve empêchant l'exploitation étant levées.

Révision du prix du loyer

Valeur initiale de l'indice de référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE :

Fait à _____ le _____
En deux exemplaires
LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

TITRE 2 - CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le Bailleur et le Preneur désignés ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES »

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 – BAIL - DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code du Commerce et à celles non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, tel que modifié, les BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS ci-après désignés dont il est propriétaire ainsi que la quote-part de parties communes et d'équipements collectifs attachée auxdits locaux ou dont la jouissance est conférée de par le fait.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle 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 leurs parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux –soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes- et pour la totalité des activités qui y seront exercées.

Conformément à l'article L 145-14 du code de commerce, il est rappelé que le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Conformément à l'article L 145-14-2 du code de commerce, cette indemnité sera égale à la valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession.

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.

Ces biens immobiliers font partie d'une Résidence de Tourisme destinée à faire l'objet d'une demande de classement préfectoral, conformément aux dispositions de l'article L 321-1 du code du tourisme et de l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme.

ARTICLE 2 – DUREE ET PRISE D'EFFET

La durée du bail est fixée à 9 ans.

Conformément à l'article L145-7-1 du code de commerce, le preneur n'a pas la possibilité de résilier le présent bail à l'expiration d'une période triennale.

La date de prise d'effet du bail est fixée 4 semaines après la mise à disposition du Preneur de la résidence toute réserve empêchant l'exploitation étant levées.

Une franchise de loyer de deux mois sera accordé au preneur à compter de la date de prise d'effet du bail pour tenir compte des contraintes de démarrages d'une telle résidence.

Dans le cas où l'acte authentique de vente serait signé par le bailleur postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, la prise d'effet du bail est fixée au jour de la signature de l'acte de vente.

Dans le cas où le lot loué ne serait pas achevé à la date de mise en exploitation de la résidence, la date d'effet du bail serait reportée à la date de mise en exploitation effective du lot loué.

Le bail se poursuivra ensuite par tacite reconduction sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties, par acte extra-judiciaire, au moins un an avant la date d'échéance contractuelle.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Les locaux faisant l'objet du présent bail sont situés dans une Résidence de Tourisme classée définie à l'article D 321-1 du code du tourisme comme un établissement commercial d'hébergement classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

La résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus par l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément :

1° Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire ;

2° Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution.

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

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

Le Preneur s'engage par ailleurs à faire le nécessaire en vue de l'obtention, dans les délais impartis par l'article 199 sexvicies du code général des impôts et par l'instruction 5 B -2-10, du classement définitif en qualité de résidence de tourisme.

ARTICLE 4 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le preneur à bail de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, est informé par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'Arrêté numéro 2007 – 401 de Monsieur le Préfet de HAUTE-SAVOIE en date du 26 juillet 2007 mis à jour le 31 mars 2011 que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens objets du présent bail commercial sont situés dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels.

En conséquence, il a été établi en date du 26 juillet 2007 mis à jour le 31 mars 2011 l'état des risques naturels et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code.

Les documents suivants ont été annexés à l'état des risques naturels et technologiques savoir :

- Etat des risques naturels et technologiques
- annexe à l'arrêté préfectoral n°2007-401 du 26 juillet 2007 mis à jour le 31 mars 2011
- extrait de la carte réglementaire du PER Secteur n°6
- extrait de la carte réglementaire du PPRI secteur n°2

Les biens objet du présent bail sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

Le Preneur reconnaît avoir été informé par le Bailleur de la situation des biens objet du présent bail au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Une copie de l'état des risques naturels et technologiques accompagnée de sa documentation est demeurée ci-annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare en outre que :

- depuis qu'il est propriétaire des biens objets du présent bail, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

ARTICLE 5 – CONDITIONS

Le présent bail est accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

5 . 1 - à prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance étant précisé que ceux-ci sont à l'état neuf et meublés. Compte tenu de l'existence du présent bail, il est ici convenu que le Preneur pourra prendre livraison des locaux privatifs du Bailleur si le Bailleur lui en donne mandat exprès. Le Preneur bénéficiera en outre de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de cette résidence, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'ensemble immobilier et à sa destination spécifique et notamment touristique.

5 . 2 - à souscrire un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées à l'article 261 D 4.a) du code général des Impôts.

5 . 3 - à faire assurer et maintenir assurés les locaux loués, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux ainsi que les risques locatifs et les recours des tiers, d'en payer régulièrement les primes et de justifier le tout à la première réquisition du Bailleur. Ce faisant, le Preneur agira tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte; en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées.

5 . 4 - à ne faire, dans les lieux loués, aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu au préalable l'accord écrit du Bailleur.

5 . 5 - à effectuer pendant le cours du bail les réparations locatives visées au décret N° 87-712 du 26 août 1987 et à acquitter l'ensemble des charges de copropriété, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement, toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des parties

privatives de l'immeuble (eau, électricité). Le Bailleur conserve à sa charge : 1) les impôts, charges et taxes mis à la charge des propriétaires notamment la Taxe Foncière, 2) une quote-part forfaitaire de charges de copropriété, d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués et qui incombent habituellement à un propriétaire sur les parties communes. Cette quote-part forfaitaire est fixée à 11,96 € TTC, par mètre carré habitable par an. Cette somme sera ensuite révisée sur le même principe que le loyer (voir article 6.3 ci-après) et sera déduite du paiement de la première échéance annuelle. 3) les travaux prévus à l'article 5.10 ci-dessous

5.6 - à laisser les lieux, en fin de location, dans un état d'usure normale avec toutes les améliorations et embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur. Au terme du présent bail, le Bailleur ne pourra réclamer au Preneur la remise en état neuf d'origine.

5.7 - à informer par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

5.8 - à dispenser les prestations énoncées par l'article 261 D4° b du C.G.I au cas où la résidence ne pourrait être exploitée selon les conditions prévues à l'article 261 D4° a du C.G.I., prestations comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle.

de son côté, le Bailleur:

5.9 - s'oblige notamment, en vertu de l'article 1719 du code civil, à délivrer au Preneur le ou les biens loués désignés ci-dessus, d'entretenir le ou les biens loués en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué, d'en faire jouir paisiblement le Preneur pendant la durée du bail.

5.10 - autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci-dessus à l'article 3 et à céder son bail librement à des cessionnaires de son choix.

5.11 - supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables » notamment l'assurance des parties communes de la résidence, honoraires du syndic, frais administratifs de la copropriété.

Le Bailleur supportera les travaux définis à l'article 606 du Code Civil ainsi que les dépenses suivantes :

- Ravalement et entretien des façades, boiseries extérieures,
- Remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation,
- Réfection de l'étanchéité des toitures,
- Réparation ou remplacement des équipements techniques des parties communes,
- Travaux de mise en conformité et de mise aux normes des lieux loués et des installations collectives qui seraient imposés par l'entrée en vigueur et/ou la mise en application d'une réglementation existante ou postérieure à la date d'effet du bail.

Toutefois, pendant la durée des garanties biennales et décennales, le Bailleur subroge formellement le Preneur dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-construteur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu l'assurance "Dommages Ouvrages" à l'exception des procédures judiciaires qu'il s'avérerait nécessaire d'engager, lesquelles resteront à la charge et sous la responsabilité du Bailleur. Dans le cas de prise en charge du sinistre par l'assureur dommage-ouvrage, les indemnités versées sont encaissées par le Preneur ou le syndic selon que le sinistre porte sur les parties privatives ou communes. Le preneur ou le syndic aura la charge de faire exécuter les travaux. Les dits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur, s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

Il est précisé ici qu'en aucun cas des travaux d'entretien ou d'amélioration souhaités par le Bailleur ou par l'Assemblée Générale de la copropriété ne pourront être décidés sans l'accord exprès du Preneur, le non respect de cette clause pouvant entraîner, si bon semble au Preneur, la résiliation du présent bail, le Bailleur devant alors en supporter toutes les conséquences.

5.12 - s'acquittera des taxes foncières et d'une façon générale des impôts auxquels les propriétaires sont ordinairement tenus,

5.13 - transfèrera, en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du présent bail. Il reversera toutes sommes qui seraient dues au Trésor Public par suite du non respect des obligations prises dans l'acte d'acquisition.

5. 14 - autorise le Preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

5. 15 - s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objet du présent bail.

5. 16- s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.

5. 17 - donne son accord au Preneur pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement qu'il met gratuitement à la disposition du Preneur pendant la durée du bail.

5. 18 - prend en charge la fourniture et la mise en place de l'ameublement des locaux qu'il loue au Preneur avec le mobilier agréé par ce dernier.

ARTICLE 6 – LOYER

6. 1 - Prix du loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES ». Ce loyer est assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du C.G.I., le Bailleur renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F de ce même code. Il importe que le Bailleur exerce cette option par l'envoi d'une lettre recommandée à la recette des impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra par ailleurs assumer toutes les obligations relatives aux assujétiés à la TVA et, plus particulièrement, la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code général des Impôts.

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

Pour la première période, le loyer sera calculé *pro rata temporis* entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours.

6. 2 - Paiement du loyer

Le paiement du loyer s'effectuera en numéraire à terme échu à chaque trimestre civil, le 15 du mois suivant.

6. 3 - Révision du loyer

Le loyer annuel sera révisé en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE. La révision appliquée sera limitée aux deux tiers de la variation constatée de l'indice sur une année limitée à une hausse de 1,5% chaque année. Pour le calcul de la première révision, l'indice de base est indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES » et l'indice de référence, au moment de la révision, sera celui publié quatre trimestres plus tard. Chaque année suivante, le nouvel indice de référence sera celui publié quatre trimestres après celui utilisé comme indice de référence l'année précédente et qui servira d'indice de base.

ARTICLE 7 – MANDAT DE GESTION ADMINISTRATIVE

Dans le cadre du présent bail commercial, le Preneur supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscales du Bailleur) du ou des biens pris à bail. Il s'assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, des relations avec le syndic de copropriété, de la vérification des polices d'assurance souscrites par le syndic, du suivi des sinistres auprès de l'assurance dommage-ouvrage, des formalités administratives de classement de la résidence, et ce, pendant toute la durée du bail. Le Bailleur donne donc expressément mandat au Preneur à ces fins, le coût de cette gestion administrative sera de 100 euros HT par lot et par an, le montant correspondant sera déduit du loyer versé par le Preneur au titre du 4ème trimestre de chaque année, révisable dans les conditions du loyer prévu à l'article 6-3 ci-dessus.

ARTICLE 8 – TROUBLE DE JOUISSANCE

Dans le cas où, après la date de prise d'effet du bail, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des lieux loués pour une raison ne relevant pas de son fait (faits ou fautes du Bailleur, désordres de nature biennale ou décennale, circonstances exceptionnelles et graves etc.), le paiement du loyer serait suspendu jusqu'à expiration du mois pendant lequel le trouble de jouissance aura pris fin.

ARTICLE 9 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu comme condition essentielles des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou d'inexécution d'une seule clause du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, à charge pour ce dernier de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les quinze jours d'effet de cette dernière.

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des disposition du présent bail par le Bailleur et un mois après sommation d'exécuter contenant déclaration par le Preneur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit.

ARTICLE 10 - LITIGES

Toute contestation qui pourrait survenir à propos de l'existence, de l'exécution ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile en son siège social et le Bailleur à son adresse principale.

ARTICLE 12 - FRAIS

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

ARTICLE 13 - CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de l'acquisition par le Bailleur des locaux objet du présent bail. Dans le cas où cette acquisition ne serait pas réalisée, il deviendrait caduc de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

BAIL COMMERCIAL de locaux d'habitation meublés
soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

FORMULE OCCUPATION

RESIDENCE CHALETS DU CRIOU A SAMOENS

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence LES CHALETS DU CRIOU située à SAMOENS est destinée à faire l'objet d'un classement « Résidence de Tourisme » selon les prescriptions de l'arrêté du 4 juin 2010 et faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

TITRE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur:
Etat civil complet du Bailleur

ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur:

SARL LE GRAND TETRAS , exploitant sous enseigne « NEMEA »
au capital de 7 622,45 €, dont le siège social est fixée Le Diamant – 10 bis rue Gutenberg – 33700 Mérignac, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 424 767 143 représentée par son Gérant, Monsieur Pascal RECORBET, ou toute Société, filiale du Groupe NEMEA, qu'elle voudrait se substituer,

ci-après dénommé « le Preneur »

Références de l'immeuble loué:

Résidence LES CHALETS DU CRIOU
Située lieudit LES MOULINS, terrain cadastré section
Appartement N° :(lot copro N°) ; Type :
Parking N°(lot copro N°) ;
Cave N°(lot copro N°) ; casier à ski N°(lot copro N°).

Montant annuel du loyer:

1. Loyer en numéraire :

Montant annuel du loyer HT.....€, soit TTC.

2. Loyer en nature :

Les formules d'occupation sont définies à l'article 7 du présent bail :

- Formule A
- Formule B

Date de prise d'effet du bail :

4 semaines après la mise à disposition de la résidence à l'exploitant, toute réserve empêchant l'exploitation étant levées.

Révision du prix du loyer

Valeur initiale de l'indice de référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE :

Fait à _____ le _____
En deux exemplaires
LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "*Lu et approuvé*"

TITRE 2 - CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le Bailleur et le Preneur désignés ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES »

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 – BAIL - DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code du Commerce et à celles non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, tel que modifié, les BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS ci-après désignés dont il est propriétaire ainsi que la quote-part de parties communes et d'équipements collectifs attachée auxdits locaux ou dont la jouissance est conférée de par le fait.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle 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 leurs parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux –soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes- et pour la totalité des activités qui y seront exercées.

Conformément à l'article L 145-14 du code de commerce, il est rappelé que le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Conformément à l'article L 145-14-2 du code de commerce, cette indemnité sera égale à la valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession.

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.

Ces biens immobiliers font partie d'une Résidence de Tourisme destinée à faire l'objet d'une demande de classement préfectoral, conformément aux dispositions de l'article L 321-1 du code du tourisme et de l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme.

ARTICLE 2 – DUREE ET PRISE D'EFFET

La durée du bail est fixée à 9 ans.

Conformément à l'article L145-7-1 du code de commerce, le preneur n'a pas la possibilité de résilier le présent bail à l'expiration d'une période triennale.

La date de prise d'effet du bail est fixée 4 semaines après la mise à disposition du Preneur de la résidence toute réserve empêchant l'exploitation étant levées.

Une franchise de loyer de deux mois sera accordé au preneur à compter de la date de prise d'effet du bail pour tenir compte des contraintes de démarrages d'une telle résidence.

Dans le cas où l'acte authentique de vente serait signé par le bailleur postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, la prise d'effet du bail est fixée au jour de la signature de l'acte de vente.

Dans le cas où le lot loué ne serait pas achevé à la date de mise en exploitation de la résidence, la date d'effet du bail serait reportée à la date de mise en exploitation effective du lot loué.

Le bail se poursuivra ensuite par tacite reconduction sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties, par acte extra-judiciaire, au moins un an avant la date d'échéance contractuelle.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Les locaux faisant l'objet du présent bail sont situés dans une Résidence de Tourisme classée définie à l'article D 321-1 du code du tourisme comme un établissement commercial d'hébergement classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

La résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus par l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément :

1° Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire ;

2° Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution.

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

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

Le Preneur s'engage par ailleurs à faire le nécessaire en vue de l'obtention, dans les délais impartis par l'article 199 sexvicies du code général des impôts et par l'instruction 5 B -2-10, du classement définitif en qualité de résidence de tourisme.

ARTICLE 4 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le preneur à bail de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, est informé par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'Arrêté numéro 2007 – 401 de Monsieur le Préfet de HAUTE-SAVOIE en date du 26 juillet 2007 mis à jour le 31 mars 2011 que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens objets du présent bail commercial sont situés dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels.

En conséquence, il a établi en date du 26 juillet 2007 mis à jour le 31 mars 2011 l'état des risques naturels et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code.

Les documents suivants ont été annexés à l'état des risques naturels et technologiques savoir :

- Etat des risques naturels et technologiques
- annexe à l'arrêté préfectoral n°2007-401 du 26 juillet 2007 mis à jour le 31 mars 2011
- extrait de la carte réglementaire du PER Secteur n°6
- extrait de la carte réglementaire du PPRI secteur n°2

Les biens objet du présent bail sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

Le Preneur reconnaît avoir été informé par le Bailleur de la situation des biens objet du présent bail au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Une copie de l'état des risques naturels et technologiques accompagnée de sa documentation est demeurée ci-annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare en outre que :

- depuis qu'il est propriétaire des biens objets du présent bail, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

ARTICLE 5 – CONDITIONS

Le présent bail est accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

5 . 1 - à prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance étant précisé que ceux-ci sont à l'état neuf et meublés. Compte tenu de l'existence du présent bail, il est ici convenu que le Preneur pourra prendre livraison des locaux privatifs du Bailleur si le Bailleur lui en donne mandat exprès. Le Preneur bénéficiera en outre de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de cette résidence, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'ensemble immobilier et à sa destination spécifique et notamment touristique.

5 . 2 - à souscrire un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées à l'article 261 D 4.a) du code général des Impôts.

5 . 3 - à faire assurer et maintenir assurés les locaux loués, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux ainsi que les risques locatifs et les recours des tiers, d'en payer régulièrement les primes et de justifier le tout à la première réquisition du Bailleur. Ce faisant, le Preneur agira tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte; en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées.

5 . 4 - à ne faire, dans les lieux loués, aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu au préalable l'accord écrit du Bailleur.

5 . 5 - à effectuer pendant le cours du bail les réparations locatives visées au décret N° 87-712 du 26 août 1987 et à acquitter l'ensemble des charges de copropriété , ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement, toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives de l'immeuble (eau, électricité).Le Bailleur conserve à sa charge : 1) les impôts, charges et taxes mis à la charge des propriétaires notamment la Taxe Foncière, 2) une quote-part forfaitaire de charges de copropriété, d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués et qui incombent habituellement à un propriétaire sur les parties communes. Cette quote-part forfaitaire est fixée à 11,96 € TTC, par mètre carré habitable par an. Cette somme sera ensuite révisée sur le même principe que le loyer (voir article 6.3 ci-après) et sera déduite du paiement de la première échéance annuelle. 3) les travaux prévus à l'article 5.10 ci-dessous

5 . 6 - à laisser les lieux, en fin de location, dans un état d'usure normale avec toutes les améliorations et embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur. Au terme du présent bail, le Bailleur ne pourra réclamer au Preneur la remise en état neuf d'origine.

5 . 7 - à informer par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

5 . 8 - à dispenser les prestations énoncées par l'article 261 D4° b du C.G.I au cas où la résidence ne pourrait être exploitée selon les conditions prévues à l'article 261 D4° a du C.G.I., prestations comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle.

de son côté, le Bailleur:

5.9 – s'oblige notamment, en vertu de l'article 1719 du code civil, à délivrer au Preneur le ou les biens loués désignés ci-dessus, d'entretenir le ou les biens loués en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué, d'en faire jouir paisiblement le Preneur pendant la durée du bail.

5 . 10 - autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci-dessus à l'article 3 et à céder son bail librement à des cessionnaires de son choix.

5 . 11 - supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables » notamment l'assurance des parties communes de la résidence, honoraires du syndic, frais administratifs de la copropriété .

Le Bailleur supportera les travaux définis à l'article 606 du Code Civil ainsi que les dépenses suivantes :

- Ravalement et entretien des façades, boiseries extérieures ,
- Remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation,
- Réfection de l'étanchéité des toitures,
- Réparation ou remplacement des équipements techniques des parties communes,
- Travaux de mise en conformité et de mise aux normes des lieux loués et des installations collectives qui seraient imposés par l'entrée en vigueur et/ou la mise en application d'une réglementation existante ou postérieure à la date d'effet du bail.

Toutefois, pendant la durée des garanties biennales et décennales, le Bailleur subroge formellement le Preneur dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu l'assurance "Dommages Ouvrages" à l'exception des procédures judiciaires qu'il s'avérerait nécessaire d'engager, lesquelles resteront à la charge et sous la responsabilité du Bailleur. Dans le cas de prise en charge du sinistre par l'assureur dommage-ouvrage, les indemnités versées sont encaissées par le Preneur ou le syndic selon que le sinistre porte sur les parties privatives ou communes. Le preneur ou le syndic aura la charge de faire exécuter les travaux. Les dits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur, s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

Il est précisé ici qu'en aucun cas des travaux d'entretien ou d'amélioration souhaités par le Bailleur ou par l'Assemblée Générale de la copropriété ne pourront être décidés sans l'accord exprès du Preneur, le non respect de cette clause pouvant entraîner, si bon semble au Preneur, la résiliation du présent bail, le Bailleur devant alors en supporter toutes les conséquences.

5 . 12- s'acquittera des taxes foncières et d'une façon générale des impôts auxquels les propriétaires sont ordinairement tenus,

5.13 - transférera, en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du présent bail. Il reversera toutes sommes qui seraient dues au Trésor Public par suite du non respect des obligations prises dans l'acte d'acquisition.

5.14 - autorise le Preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

5.15 - s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objet du présent bail.

5.16 - s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.

5.17 - donne son accord au Preneur pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement qu'il met gratuitement à la disposition du Preneur pendant la durée du bail.

5.18 - prend en charge la fourniture et la mise en place de l'ameublement des locaux qu'il loue au Preneur avec le mobilier agréé par ce dernier.

ARTICLE 6 – LOYER EN NUMERAIRE

6.1 - Prix du loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES ». Ce loyer est assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du C.G.I., le Bailleur renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F de ce même code. Il importe que le Bailleur exerce cette option par l'envoi d'une lettre recommandée à la recette des impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra par ailleurs assumer toutes les obligations relatives aux assujéttis à la TVA et, plus particulièrement, la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code général des Impôts.

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

Pour la première période, le loyer sera calculé *pro rata temporis* entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours.

6.2 - Paiement du loyer

Le paiement du loyer s'effectuera en numéraire à terme échu à chaque trimestre civil, le 15 du mois suivant.

6.3 - Révision du loyer

Le loyer annuel sera révisé en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE. La révision appliquée sera limitée aux deux tiers de la variation constatée de l'indice sur une année limitée à une hausse de 1,5% chaque année. Pour le calcul de la première révision, l'indice de base est indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES » et l'indice de référence, au moment de la révision, sera celui publié quatre trimestres plus tard. Chaque année suivante, le nouvel indice de référence sera celui publié quatre trimestres après celui utilisé comme indice de référence l'année précédente et qui servira d'indice de base.

Article 7 : LOYER EN NATURE ET SEJOURS DU BAILLEUR

La partie du loyer payable en nature donne le droit au Bailleur de séjourner dans la résidence, si possible dans son logement, selon la formule indiquée ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES ». Pendant ses séjours il bénéficiera des prestations fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le tarif public en vigueur. Il pourra également bénéficier pendant ses séjours et selon les tarifs en vigueur, des autres services offerts par le Preneur aux résidents.

L'utilisation de son logement est réservée exclusivement au Bailleur et à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

Selon l'option choisie ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES », le Bailleur bénéficiera¹ :

- **OPTION A** : Le Bailleur pourra bénéficier, dans la résidence et dans son appartement, d'un séjour d'une semaine soit:

- En été durant la période comprise entre le premier samedi qui suit la fin des vacances scolaires de Pâques² et le dernier samedi du mois de Juillet inclus ;

OU

- En hiver, durant la période comprise³ :
 - entre le premier samedi du mois de Janvier et le deuxième samedi du mois de Février inclus ;

OU

- entre le troisième samedi du mois de Mars et le premier samedi du mois d'Avril inclus ;

- **OPTION B** : Le Bailleur pourra bénéficier dans la résidence et dans son appartement d'un séjour de deux semaines :

- En été durant la période comprise entre le premier samedi qui suit la fin des vacances scolaires de Pâques⁴ et le dernier samedi du mois de Juillet inclus ;

ET

- En hiver, durant la période comprise⁵ :
 - entre le premier samedi du mois de Janvier et le deuxième samedi du mois de Février inclus ;

ou

- entre le troisième samedi du mois de Mars et le premier samedi du mois d'Avril inclus

En outre, le Bailleur pourra bénéficier à tout moment d'un séjour dans la résidence, si possible dans son logement, moyennant le paiement d'un prix calculé au tarif public en vigueur réduit de 20 %. Cette réduction n'est pas cumulable avec d'autres offres promotionnelles. Il pourra bénéficier de cette même réduction sur le prix des séjours qu'il effectuerait dans les autres résidences gérées sous l'enseigne Néméa⁶.

Chaque semaine commence le samedi à 17 heures pour se terminer le samedi suivant à 10 heures.

En cas de non usage de tout ou partie de ce droit de séjour, le Preneur ne devra aucune contrepartie, notamment en numéraire, au propriétaire Bailleur.

¹ Sous réserves de disponibilités et d'ouverture de la résidence aux dates indiquées

² Toutes zones confondues, calendrier français

³ En dehors des vacances scolaires toutes zones confondues, calendrier des vacances scolaires françaises

⁴ Toutes zones confondues, calendrier français

⁵ En dehors des vacances scolaires toutes zones confondues, calendrier des vacances scolaires françaises

⁶ Hors « RESIDENCES PARTENAIRES »

La valorisation de la quote-part du loyer en nature est fixée, conformément à la réglementation fiscale en vigueur à 75% du prix public de séjour.

ARTICLE 8 – MANDAT DE GESTION ADMINISTRATIVE

Dans le cadre du présent bail commercial, le Preneur supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscales du Bailleur) du ou des biens pris à bail. Il s'assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, des relations avec le syndic de copropriété, de la vérification des polices d'assurance souscrites par le syndic, du suivi des sinistres auprès de l'assurance dommage-ouvrage, des formalités administratives de classement de la résidence, et ce, pendant toute la durée du bail. Le Bailleur donne donc expressément mandat au Preneur à ces fins, le coût de cette gestion administrative sera de 100 euros HT par lot et par an, le montant correspondant sera déduit du loyer versé par le Preneur au titre du 4ème trimestre de chaque année, révisable dans les conditions du loyer prévu à l'article 6-3 ci-dessus.

ARTICLE 9 – TROUBLE DE JOUISSANCE

Dans le cas où, après la date de prise d'effet du bail, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des lieux loués pour une raison ne relevant pas de son fait (faits ou fautes du Bailleur, désordres de nature biennale ou décennale, circonstances exceptionnelles et graves etc.), le paiement du loyer serait suspendu jusqu'à expiration du mois pendant lequel le trouble de jouissance aura pris fin.

ARTICLE 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu comme condition essentielles des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou d'inexécution d'une seule clause du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, à charge pour ce dernier de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les quinze jours d'effet de cette dernière.

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des disposition du présent bail par le Bailleur et un mois après sommation d'exécuter contenant déclaration par le Preneur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit.

ARTICLE 11 - LITIGES

Toute contestation qui pourrait survenir à propos de l'existence, de l'exécution ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile en son siège social et le Bailleur à son adresse principale.

ARTICLE 13 - FRAIS

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

ARTICLE 14 - CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de l'acquisition par le Bailleur des locaux objet du présent bail. Dans le cas où cette acquisition ne serait pas réalisée, il deviendrait caduc de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.



**RESIDENCE LES CHALETS DU CRIOU
SAMOENS
RESIDENCE DE TOURISME
4 ETOILES**

**LISTE DU MOBILIER
ET EQUIPEMENT**

TYPE STUDIO / 2 PERSONNES (*)

Mobilier

1 table basse
1 table
1 buffet de séjour
1 bout de canapé
2 chaises
1 canapé convertible

Literie

2 couvertures grand lit
2 oreillers

Mobilier extérieur

1 table
2 fauteuils

Kit Vaisselle 2 personnes

Kit ménage

Petit électroménager

1 télévision
1 cafetière
1 bouilloire
1 grille-pain

Divers

1 lampe séjour
Luminaires
Patère
Tableau
Rideaux
Miroir pied

(*) sous réserve de la configuration de chaque lot



**RESIDENCE LES CHALETS DU CRIOU
SAMOENS
RESIDENCE DE TOURISME
4 ETOILES**

**LISTE DU MOBILIER
ET EQUIPEMENT**

TYPE STUDIO / 4 PERSONNES (*)

Mobilier

1 table basse
1 table
1 buffet
1 bout de canapé
4 chaises
1 canapé convertible

Literie

2 couvertures grand lit
2 couvertures petit lit
4 oreillers
1 chevet
1 lit superposé

Mobilier extérieur

1 table
4 fauteuils

Kit Vaisselle 4 personnes

Kit ménage

Petit électroménager

1 télévision
1 cafetière
1 bouilloire
1 grille-pain

Divers

1 lampe séjour
1 lampe chevet
Luminaires
Patère
2 Tableaux
Rideaux
Miroir pied

(*) sous réserve de la configuration de chaque lot

**RESIDENCE LES CHALETS DU CRIOU
SAMOENS
RESIDENCE DE TOURISME
4 ETOILES**

**LISTE DU MOBILIER
ET EQUIPEMENT**

TYPE T2 / 4 PERSONNES (*)

Mobilier

1 table basse
1 table
1 buffet
1 bout de canapé
4 chaises
1 canapé convertible

Literie

4 couvertures grand lit
4 oreillers
2 chevets
1 tête de lit

Mobilier extérieur

1 table
4 fauteuils

Kit Vaisselle 4 personnes

Kit ménage

Petit électroménager

1 télévision
1 cafetière
1 bouilloire
1 grille-pain

Divers

1 lampe séjour
2 lampes chevet
Luminaires
Patère
2 Tableaux
Rideaux
Miroir pied

(*) sous réserve de la configuration de chaque lot



**RESIDENCE LES CHALETS DU CRIOU
SAMOENS
RESIDENCE DE TOURISME
4 ETOILES**

**LISTE DU MOBILIER
ET EQUIPEMENT**

TYPE T2 / 6 PERSONNES (*)

Mobilier

1 table basse
1 table
1 buffet
1 bout de canapé
6 chaises
1 canapé convertible

Literie

1 lit superposé
1 tête de lit
4 couvertures grand lit
4 couvertures petit lit
6 oreillers
1 jetée de lit
1 grand lit
3 chevets

Mobilier extérieur

1 table
6 fauteuils

Kit Vaisselle 6 personnes

Kit ménage

Petit électroménager

1 télévision
1 cafetière
1 bouilloire
1 grille-pain

Divers

1 lampe séjour
3 lampes chevet
Luminaires
2 Patères
3 Tableaux
Rideaux
Miroir pied

(*) sous réserve de la configuration de chaque lot



**RESIDENCE LES CHALETS DU CRIOU
SAMOENS
RESIDENCE DE TOURISME
4 ETOILES**

**LISTE DU MOBILIER
ET EQUIPEMENT**

TYPE T3 / 6 PERSONNES (*)

Mobilier

1 table basse
1 table
1 buffet
1 bout de canapé
6 chaises
1 canapé convertible
4 chevets

Literie

1 grand lit
2 petits lits
4 couvertures grand lit
4 couvertures petit lit
6 oreillers
1 jetée de grand lit
2 jetées de petit lit
1 lit superposé
1 tête de grand lit
2 têtes de petit lit

Mobilier extérieur

1 table
6 fauteuils

Kit Vaisselle 6 personnes

Kit ménage

Petit électroménager

1 télévision
1 cafetière
1 bouilloire
1 grille-pain

Divers

1 lampe séjour
4 lampes chevet
Luminaires
2 patères
3 tableaux
Rideaux
Miroir pied

(*) sous réserve de la configuration de chaque lot

RESIDENCE " LES CHALETS DU CRIOU "

BON DE COMMANDE DU MOBILIER ET EQUIPEMENTS

Je soussigné

Nom:.....
Prénom:.....
Adresse:.....
Code postal:.....
Ville:.....
Pays:.....

Réservataire du logement numéro de type ST 2 personnes
sise dans la Résidence "LES CHALETS DU CRIOU" A SAMOENS

M'engage à commander :

DESIGNATION :

Un ensemble de meubles et accessoires destiné à équiper le logement
ci-dessus désignée, conformément à l'inventaire annexé.

AU PRIX DE :

PRIX (H.T.)	...	5 515,00 EUROS
T.V.A. à 19,6 %		1 080,94 EUROS
PRIX (T.T.C)		6 595,94 EUROS

Le prix ci-dessus mentionné comprend les frais de livraison et de montage.

A LA SARL " NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS "

Immatriculée au R.C.S. de Bordeaux sous le numéro 487 500 068
dont le siège social est Les Diamants N°1 - 61 route Jean Briaud - 33700 Mérignac
représentée par son gérant, Monsieur Pascal RECORBET

DATE DE LIVRAISON : à l'ouverture de la résidence

CONDITIONS DE PAIEMENT

100% lors de la signature de l'acte authentique de vente

Cette commande sera strictement conforme à l'inventaire joint et au prix indiqué ci-dessus.

Lu et approuvé, bon pour commande:

Le réservataire

RESIDENCE " LES CHALETS DU CRIOU "

BON DE COMMANDE DU MOBILIER ET EQUIPEMENTS

Je soussigné

Nom:.....
Prénom:.....
Adresse:.....
Code postal:.....
Ville:.....
Pays:.....

Réservataire du logement numéro de type ST 4 personnes
sise dans la Résidence "LES CHALETS DU CRIOU" A SAMOENS

M'engage à commander :

DESIGNATION :

Un ensemble de meubles et accessoires destiné à équiper le logement
ci-dessus désignée, conformément à l'inventaire annexé.

AU PRIX DE :

PRIX (H.T.)	...	6 964,00 EUROS
T.V.A. à 19,6 %		1 364,94 EUROS
PRIX (T.T.C)		8 328,94 EUROS

Le prix ci-dessus mentionné comprend les frais de livraison et de montage.

A LA SARL " NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS "

Immatriculée au R.C.S. de Bordeaux sous le numéro 487 500 068
dont le siège social est Les Diamants N°1 - 61 route Jean Briaud - 33700 Mérignac
représentée par son gérant, Monsieur Pascal RECORBET

DATE DE LIVRAISON : à l'ouverture de la résidence

CONDITIONS DE PAIEMENT

100% lors de la signature de l'acte authentique de vente

Cette commande sera strictement conforme à l'inventaire joint et au prix indiqué ci-dessus.

Lu et approuvé, bon pour commande:

Le réservataire

RESIDENCE " LES CHALETS DU CRIOU "

BON DE COMMANDE DU MOBILIER ET EQUIPEMENTS

Je soussigné

Nom:.....
Prénom:.....
Adresse:.....
Code postal:.....
Ville:.....
Pays:.....

Réservataire du logement numéro de type T2 4 personnes
sise dans la Résidence "LES CHALETS DU CRIOU" A SAMOENS

M'engage à commander :

DESIGNATION :

Un ensemble de meubles et accessoires destiné à équiper le logement
ci-dessus désignée, conformément à l'inventaire annexé.

AU PRIX DE :

PRIX (H.T.) .. 6 773,00 EUROS
T.V.A. à 19,6 % 1 327,51 EUROS
PRIX (T.T.C) 8 100,51 EUROS

Le prix ci-dessus mentionné comprend les frais de livraison et de montage.

A LA SARL " NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS "

Immatriculée au R.C.S. de Bordeaux sous le numéro 487 500 068
dont le siège social est Les Diamants N°1 - 61 route Jean Briaud - 33700 Mérignac
représentée par son gérant, Monsieur Pascal RECORBET

DATE DE LIVRAISON : à l'ouverture de la résidence

CONDITIONS DE PAIEMENT

100% lors de la signature de l'acte authentique de vente

Cette commande sera strictement conforme à l'inventaire joint et au prix indiqué ci-dessus.

Lu et approuvé, bon pour commande:

Le réservataire

RESIDENCE " LES CHALETS DU CRIOU "

BON DE COMMANDE DU MOBILIER ET EQUIPEMENTS

Je soussigné

Nom:.....
Prénom:.....
Adresse:.....
Code postal:.....
Ville:.....
Pays:.....

Réservataire du logement numéro de type T2 6 personnes
sise dans la Résidence "LES CHALETS DU CRIOU" A SAMOENS

M'engage à commander :

DESIGNATION :

Un ensemble de meubles et accessoires destiné à équiper le logement
ci-dessus désignée, conformément à l'inventaire annexé.

AU PRIX DE :

PRIX (H.T.)	...	8 279,00 EUROS
T.V.A. à 19,6 %		1 622,68 EUROS
PRIX (T.T.C)		9 901,68 EUROS

Le prix ci-dessus mentionné comprend les frais de livraison et de montage.

A LA SARL " NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS "

Immatriculée au R.C.S. de Bordeaux sous le numéro 487 500 068
dont le siège social est Les Diamants N°1 - 61 route Jean Briaud - 33700 Mérignac
représentée par son gérant, Monsieur Pascal RECORBET

DATE DE LIVRAISON : à l'ouverture de la résidence

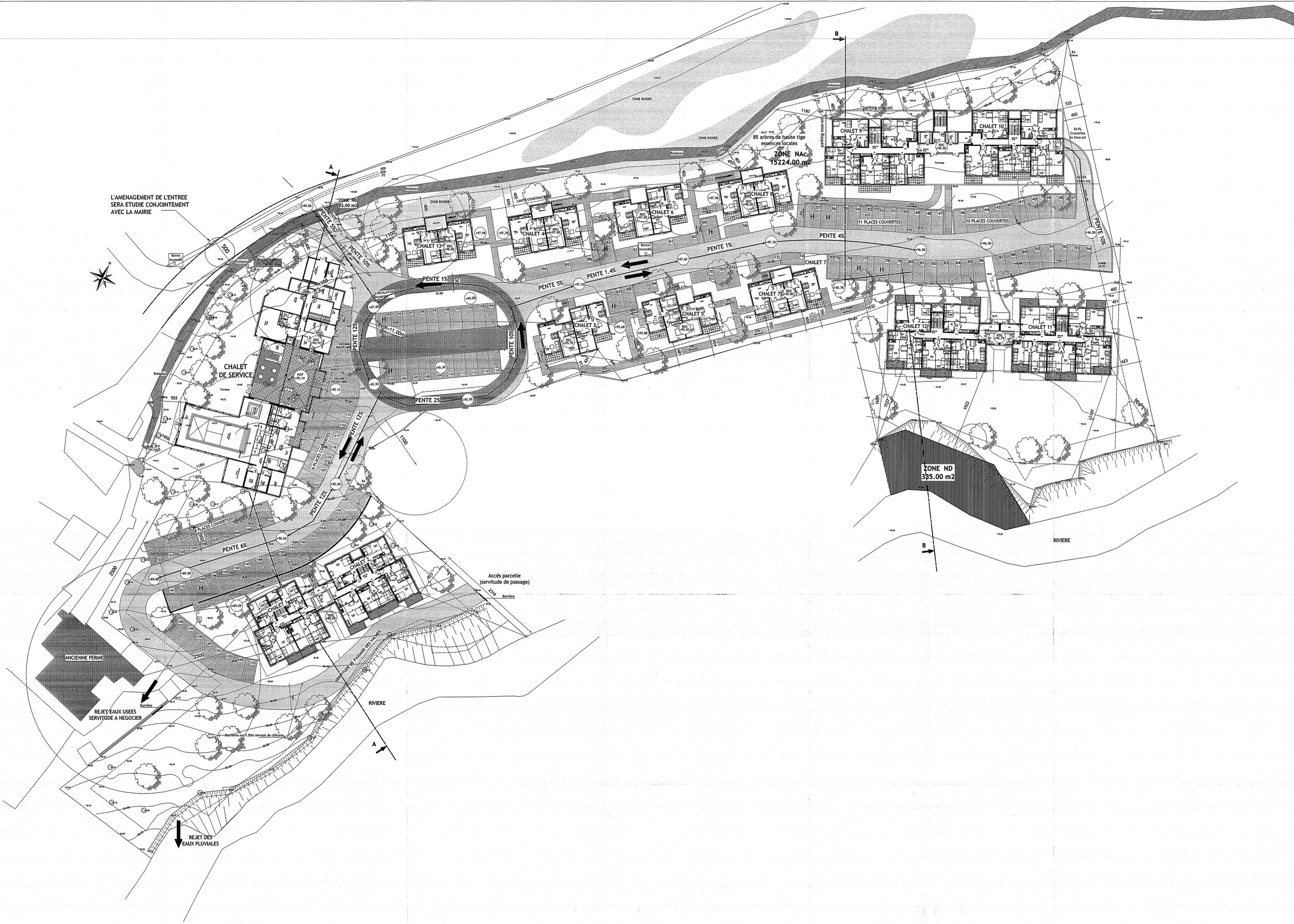
CONDITIONS DE PAIEMENT

100% lors de la signature de l'acte authentique de vente

Cette commande sera strictement conforme à l'inventaire joint et au prix indiqué ci-dessus.

Lu et approuvé, bon pour commande:

Le réservataire



L'AMENAGEMENT DE L'ENTREE
SERA ETUDIE CONJOINTEMENT
AVEC LA MAIRIE



CHALET DE SERVICE

85 arbres de haute tige
essences locales
ZONE NAC
15224.00 m²

ZONE ND
335.00 m²

RIVIERE

Accès parcelle
(servitude de passage)

ANCIENNE FERME

REJET EAUX USEES
SERVITUDE A NEGOCIER

REJET DES
EAUX PLUVIALES

RIVIERE

RESIDENCE SCI LES CHALETS DU CRIOU
Lieu dit « LES MOULINS »
74430 – SAMOENS

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX

Prévue par l'article 18 – alinéa 3 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967 et fixée par
l'arrêté du 10 mai 1968

1	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES IMMEUBLES	2
2	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	4
3	PARTIES COMMUNES INTERIEURES DES IMMEUBLES	7
4	EQUIPEMENTS DIVERS COMMUNS	9
5	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES	10
6	CONTROLES ET DIVERS	11

1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES IMMEUBLES

1.1 Infrastructure

1.1.1 Fouilles

Terrassement en pleine masse à l'engin mécanique.

1.1.2 Fondations

Semelles filantes ou pieux ou colonnes ballastées, diamètre et dimensions suivant étude ingénieur structure et étude de sol.

1.2 Murs et ossature

1.2.1 Murs de sous-sol parking

Voile béton armé suivant étude ingénieur structure et étude de sol.

1.2.2 Murs de façade

Maçonnerie d'aggloméré de ciment creux de 20 cm d'épaisseur suivant étude ingénieur structure recevant un isolant thermique extérieur suivant normes en vigueur et un enduit monocouche (finition au choix de l'Architecte). Finition intérieure par parement en plaque de plâtre, bardage bois sur les autres niveaux à partir du 1^{er}.

1.2.3 Murs pignons

Dito 1.2.2

1.2.4 Murs mitoyens

Sans objet

1.2.5 Murs extérieurs divers

Maçonnerie d'aggloméré de ciment creux de 20 cm d'épaisseur recevant un enduit monocouche (finition au choix de l'Architecte) ou voile béton armé.

1.2.6 Murs entre logements

Voiles en béton armé ou maçonnerie d'aggloméré de ciment avec isolant acoustique ou cloison à parement plaques de plâtre conforme aux règlements thermique et acoustique.

1.2.7 Murs entre logements et circulations

Voiles en béton armé ou maçonnerie d'aggloméré de ciment avec isolant acoustique ou cloison à parement plaques de plâtre conforme à la réglementation acoustique.

1.3 Planchers

1.3.1 Dallage sous-sol parkings dans chalets 9 et 10

Dallage sur terre plein.

1.3.2 Plancher bas de rez-de-chaussée

Plancher composé de poutrelles hourdis et dalle en béton armé suivant étude ingénieur structure et étude de sol ou plancher en dalle pleine en béton armé.

Isolant thermique sur vide sanitaire, suivant réglementation thermique.

1.3.3 Plancher haut du rez-de-chaussée et étages

Plancher en dalle pleine en béton armé suivant étude ingénieur structure.

1.4 Cloisons de distribution

1.4.1 Entre pièces principales

Cloisons alvéolaires de 50 mm d'épaisseur.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de services

Cloisons alvéolaires de 50 mm d'épaisseur.

1.5 Escaliers

1.5.1 Escalier sous-sol parkings

En béton armé suivant étude du BET structure.

1.5.2 Escaliers desservant les logements en étages

En béton armé suivant étude du BET structure, marches et contre marches, garde-corps en béton ou en maçonnerie d'aggloméré ou métallique galvanisé peint suivant choix de l'Architecte.

1.6 Ventilation des logements

1.6.1 Conduits de ventilation

Evacuation de l'air vicié par bouches reliées à une ventilation mécanique contrôlée conforme à la réglementation en vigueur. Système collectif.

1.6.2 Entrées d'air frais

Amenée d'air frais par grille d ventilation conforme à la réglementation en vigueur dans les menuiseries des pièces principales.

1.7 Chutes et grosses canalisations

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Descentes d'eaux pluviales en acier galvanisé suivant choix de l'Architecte.

1.7.2 Chutes d'eaux usées

Chutes en PVC.

1.7.3 Canalisations sous dallages

Canalisation en PVC

1.7.4 Branchements aux égouts

Raccordement au réseau public

1.8 Toitures

1.8.1 Charpente, couverture et accessoires

Les toitures sont constituées par une charpente traditionnelle en bois traité fongicide et insecticide composée de pannes et chevrons de sections appropriées selon calcul du BET.

Isolation thermique selon normes en vigueur.

Couverture type « climat de montagne » en bacs acier prélaqués, gouttières en acier galvanisé.

Fenêtres de toit selon composition de l'Architecte.

1.8.2 Souches de ventilation et conduits divers

Abergements et chapeaux pare pluie pour VMC.

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 Sols et plinthes

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales des logements

Revêtement de sol de type thermoplastique teinte au choix de l'Architecte, plinthe bois peinte en périphérie.
Pavé de dallage en face du plan de travail.

2.1.2 Sols et plinthes des chambres

Dito 2.1.1

2.1.3 Sols des balcons et terrasses privatives

Béton brut lissé bouchardé ou frisé avec forme de pente.

2.2 Revêtements muraux

2.2.1 Revêtements muraux des pièces principales

Peinture ou application d'un enduit bagard (gouttelette) vinylique écrasé dans les dégagements, placards et les chambres. Un mur du séjour en lambris.

2.2.2 Revêtement muraux des pièces humides (salles de bains WC, salle d'eau et kitchenette) hors faïence.

Application d'un enduit bagard (gouttelette) finition écrasée avec une couche de peinture lessivable y compris préparations préalables.

2.2.3 Faïence salles de bains et salles d'eau

Faïence 20 x 30 ou 20 x 20 en périphérie de la baignoire ou de la douche (dimension et couleur au choix de l'Architecte) sur une hauteur d'environ 2.10 m par rapport au sol y compris un rang de faïence de couleur différente pour frise.

Habillage baignoire : revêtu de faïence dito ci-dessus hors frise.

Nota : Il n'est pas prévu de faïence derrière les miroirs et/ou les meubles hauts et bas.

2.2.4 Faïence kitchenettes

Faïence murale 20 x 20 au-dessus du plan de travail sur une hauteur de 60 cm maxi entre meubles hauts et bas y compris retours sur une profondeur de 60 cm maxi le cas échéant.

2.3 Plafonds

2.3.1 Plafonds des pièces principales (pièces sèches et placards)

Application d'un enduit bagard (gouttelette) vinylique à grain fin compris sur soffites et préparations préalables.

2.3.2 Plafonds des pièces de services (salle de bain, WC, salle d'eau et kitchenette)

Application d'un enduit bagard vinylique à grain fin compris sur soffites et préparations préalables et application d'une couche de peinture lessivable.

2.4 Menuiseries extérieures

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales (séjour/chambres)

Châssis bois blanc ouvrant à la française à 1 ou 2 vantaux ou fixes avec double vitrage isolant répondant aux exigences de l'étude thermique et à la réglementation acoustique.

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces humides (salle de bains, salle d'eau suivant plans)

Châssis bois ouvrant à la française à 1 vantail avec double vitrage isolant répondant aux exigences de l'étude thermique et à la réglementation acoustique.

2.4.3 Portes d'accès aux logements

Blocs portes en bois à âme pleine avec moulures côté extérieur affaiblissement acoustique conforme à la réglementation, serrure de sûreté 3 points sur organigramme, 3 clés par logement, double béquillage, seuil « suisse » et butée de porte.

2.5 Fermetures extérieures et occultations

2.5.1 Pièces principales

Volets roulants à commande manuelle composés d'un tablier en lames PVC double paroi de même teinte que les menuiseries.

2.5.2 Volets bois pour châssis ouvrant à la française pour les autres portes fenêtres suivant plans de l'Architecte.

2.6 Menuiseries intérieures

2.6.1 Huisseries et bâtis

Huisseries bois à peindre pour toutes portes intérieures ainsi que les portes palières.

2.6.2 Portes intérieures de communication

Porte post formée à âmes alvéolaires à recouvrement à peindre dimensions suivant plans, serrure pêne dormant ½ tour pour les chambres, condamnation pour les salles de bains, WC et salle d'eau, bec de canne pour les autres pièces, garniture en aluminium anodisé pour chaque porte.

2.6.3 Escaliers

Sans objet.

2.7 Serrurerie et garde-corps

2.7.1 Garde-corps de balcons

Lisses en mélèze sur les gardes corps suivant plans. Finitions : lasure.

2.7.2 Garde-corps des escaliers communs

Garde-corps en mélèze suivant plans, finition lasure.

2.8 Peintures

2.8.1 Peinture sur menuiseries bois

Peinture microporeuse ou lasure.

2.8.2 Peinture sur ouvrages métalliques

Peinture glycérophtalique finition satinée ou brillante sur couche d'accrochage antirouille.

2.8.3 Peinture sur canalisations

Peinture glycérophtalique finition satinée ou brillante.

2.8.4 Ouvrages bois extérieurs

Lasure sur tous les ouvrages bois extérieurs non peints.

2.9 Équipements intérieurs

2.9.1 Equipements des salles de bains.

2.9.1.1 Baignoire

Baignoire acrylique de couleur blanche dimensions suivant plan, robinetterie mitigeuse de type Grohe ou similaire, flexible métal, douchette anticalcaire, barre et support.

1 pare douche polycarbonate partiel suivant plan.

2.9.1.2 WC

Bloc cuvette en porcelaine vitrifiée fixé au sol et réservoir attenant de couleur blanche avec abattant double. Chasse d'eau 3/6 litres.

2.9.1.3 Douche

Receveur de douche 80X80, profondeur 15 cm environ avec flexible, douchette et support robinetterie ;

1 pare douche polycarbonate partiel suivant plan.

2.9.1.4 Vasque

Plan vasque (simple) de couleur blanche sur meuble stratifié blanc 2 portes, avec bandeau lumineux et miroir. Robinetterie mitigeuse de type Grohe ou similaire.

2.9.2 Kitchenettes

Ensemble entièrement équipé comprenant :

Mobilier, 1 évier avec égouttoir, un réfrigérateur (capacité 140 l), un lave vaisselle (60 cm, 12 couverts), une table de cuisson vitrocéramique 2 feux pour les T2 et 4 feux pour les autres logements, un micro ondes mixte, une hotte aspirante (à recyclage et éclairage), un plan de travail stratifié 180 cm minimum, une robinetterie mitigeuse de type Grohe ou similaire ainsi que des meubles hauts (dont niche pour micro ondes) et bas, suivant plans de l'Architecte.

2.9.3 Plomberie

2.9.3.1 Distribution eau froide et eau chaude

Tube polyéthylène. Comptages individuels dans chaque appartement.

2.9.3.2 Eau chaude sanitaire

Production d'eau chaude sanitaire par cumulus électrique de qualité NF. Capacités : en fonction du type de logement, soit 150 l pour T2 et 200 l pour T3.

2.9.3.3 Evacuation

Par canalisations PVC.

2.9.4 Equipements électriques

2.9.4.1 Type d'installation

Installation encastrée conforme à la Norme C 15-100. Tableau d'abonné semi encastré blanc avec porte. Réseau de distribution encastré.

2.9.4.2 Puissance à desservir

Selon calcul de l'électricien par type d'appartement.

2.9.4.3 Equipement de chaque pièce

Conforme à la NF C 15 – 100 avec boîtier de connexion lumineuse DCL, et le petit appareillage (prise et commande des éclairages) est prévu de marque SCHNEIDER ou équivalent.

En sus de la norme C15 – 100 : points particuliers : séjour 1 point de centre au-dessus de l'emplacement table et 2 appliques auprès de l'emplacement canapé.

Chambres : 2 appliques auprès de l'emplacement tête de lit, 1 centre ou une prise commandée.

En extérieur : 1 prise étanche, 1 centre ou applique côté terrasse.

2.9.5 Chauffage – Ventilation

2.9.5.1 Production de chaleur

Chauffage individuel électrique par convecteur dans les pièces principales et radiateur électrique sèche serviette dans les salles de bains et cabinet de toilette.

Températures garanties dans les pièces pour – 5°C extérieur : 19° dans les séjours, chambres et cuisines et 20° dans les salles de bains et cabinets de toilette.

2.9.5.2 Ventilations

Voir article 1.6

2.9.6 Equipements des placards

Placards de 60 cm de profondeur minimum équipés de portes coulissantes, d'étagères en mélaminé blanc et de tringles penderie suivant dimensions.

Placards avec une largeur inférieure ou égale à 1.00 m : 2 tablettes toute largeur, 1 placée à 1.60 m de hauteur recevant la tringle de penderie et l'autre placée à 2.00 m de hauteur.

Placards avec une largeur supérieure à 1.00 m : 1 tablette toute largeur placée à 1.95 m de hauteur et 3 tablettes sur un tiers de la largeur et 1 tringle sur les 2 tiers de la largeur du placard.

Nota : pour les placards dont la largeur est supérieure à 2.00 m, il sera prévu 2 séparations verticales.

2.9.7 Equipements de télécommunications

2.9.7.1 Radio et télévision

Une prise TV/FM/SAT (TV satellite étrangère et TNT) dans le séjour et dans la chambre principale.

2.9.7.2 Téléphone

1 prise téléphone de type RJ45 dans chaque pièce principale.

2.9.7.3 Autres équipements

Sans objet

3 PARTIES COMMUNES INTERIEURES

3.1 Hall d'accueil / Salon / Salon Wifi / bar

3.1.1 Sols

Carrelage grès cérame 60 x 60 cm ou 50 x 50 cm U4, P3, pose collée sur chape traditionnelle avec plinthes carrelage, suivant plans de décoration de l'Architecte.

Tapis d'entrée.

3.1.2 Parois

Application décorative spatulée compris préparations préalables ou autre revêtement au choix de l'Architecte. Un mur avec éléments décoratifs de type Bois ou Pierre.

3.1.3 Plafonds

Faux plafonds type BA13 suspendu suivant plan avec finition par enduit gouttelette fine.

3.1.4 Eléments de décoration

Suivant plans de décoration de l'Architecte, y compris cheminée.

3.1.5 Portes d'accès et système de fermeture

Ensemble menuisé en bois avec condamnation par gâche électrique commandée par digicode.

3.1.6 Tableau d'affichage

Tableau de consignes et de sécurité.

3.1.7 Equipement électrique

Hublots ou appliques commandés par détecteur de mouvement et spots ponctuels selon plans architecte. Cabine téléphonique.

3.2 Laverie/Lingerie propre et sale/Réserves/Sanitaires/Bureaux/Back office/Bar et réserve/ Dégagement des bureaux

3.2.1 Sols

Carrelage grès cérame 30 x 30 cm, pose collée sur dalle béton ou scellé sur chape traditionnelle avec plinthes carrelage.

3.2.2 Murs

Application d'enduit gouttelette bagard écrasé compris préparation préalables sauf Laverie : faïence toute hauteur.

3.2.3 Plafonds

Projection de gouttelette à grain fin.

3.2.4 Eclairage

Hublot ou applique sur détecteur de présence.

3.2.5 Porte

Porte à âme pleine avec huisserie métallique, ferme porte et butée de porte serrure sur organigramme, finition par peinture, résistance au feu suivant règlementation.

3.3 Local maintenance/Locaux techniques/Local poubelles/Local technique piscine/ Local TGBT/Local rangement mobilier piscine

3.3.1 Sols

Dallages en béton armé brut et lissé.

3.3.2 Murs

Murs en béton armé banché brut ou aggloméré de béton de brut.

3.3.3 Plafonds

Brut

3.3.4 Eclairage

Luminaire plafonnier étanche à lampes fluorescentes sur détecteur de mouvement.

3.3.5 Portes

Postes bois avec huisseries métalliques ou bois, ferme porte et butée de porte, serrure sr organigramme, finition par peinture, résistance au feu suivant réglementation.

3.3.6 Local Poubelle

Arrivée d'eau avec robinet et siphon de sol.

3.4 Zone piscine : accueil, circulation, sanitaires et vestiaires

3.4.1 Sols

Carrelage grès cérame 50 x 50 cm ou 30 x 30 cm, pose collée sur dalle béton ou scellé sur chape traditionnelle avec plinthes carrelage ou tous autres revêtements adaptés aux piscine, suivant choix de l'Architecte.

3.4.2 Vestiaires

Constitués de cloisons stratifiées d'une hauteur de 2.00 m montée sur pied alu ou inox avec 0,50 de jour entre le sol carrelé et le bas de la cloison stratifiée, porte de même constitution équipée d'un loquet commande à bouton moleté et possibilité de décondamnation de style SNCF.

3.5 Sauna et hammam

Aménagement d'une cabine préfabriquée posée au sol pour le sauna (capacité 6 personnes)

Aménagement d'une cabine préfabriquée posée au sol pour le hammam (capacité 6 personnes)

3.6 Salle de fitness

3.6.1 Sol

Revêtement thermoplastique U3P3 ou en dalles ou revêtement mousse adapté suivant choix de l'Architecte, classement adapté aux circulations avec plinthes bois peintes.

3.6.2 Murs

Application d'enduit gouttelette bagard écrasé compris préparations préalables. Miroir sur 1 mur.

3.6.3 Plafonds

Projection de gouttelette à grain fin.

3.6.4 Eclairage

Hublot ou applique sur détecteur de présence.

3.6.5 Porte

Porte à âme pleine avec huisserie métalliques, ferme porte et butée de porte, serrure sur organigramme, finition par peinture, résistance au feu suivant réglementation.

4 EQUIPEMENTS DIVERS COMMUNS

4.1 Alimentation en eau

4.1.1 Branchement sur réseau public

Branchement sur réseau public avec mise en place d'un compteur général.

Branchements des chalets sur le réseau enterré desservant la résidence (possibilité de mettre des comptages divisionnaires dans chaque logement).

4.1.2 Suppresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau

Suppresseurs suivant besoin selon pression distribuée par le concessionnaire.

Détendeur réglable 10bar/4bar avec manomètre amont et aval selon pression distribuée par le concessionnaire.

4.2 Alimentation en électricité

4.2.1 Local transformateur

Mise en place d'un poste de transformation pour comptage tarif vert.

4.2.2 Comptages des services généraux

Mise en place d'un comptage suivant calcul et besoin de la résidence.

4.2.3 Branchement et comptages particuliers

Alimentation de l'ensemble des logements de la résidence par un seul et unique comptage.

5. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

5.1 Piscines

5.1.1 Piscine mixte intérieure/extérieure

Equipped complet piscine chauffée structure béton armé avec revêtement liner PVC. Centrale de traitement d'air et déshumidification chauffage par réchauffeur ou pompe à chaleur. Pédiluve réglementaire. Fermeture par volet roulant ou tout autre moyen répondant à ma réglementation en vigueur à la date du permis de construire. Carrelage antidérapant ou dalle spéciale piscine ou tout autre revêtement adapté et aux choix de l'Architecte. Plage piscine extérieure : dalle béton adaptée piscine ou revêtement similaire au choix de l'Architecte.

5.1.2 Locaux rangement et local piscine

5.1.2.1 Sols : Dallages en béton armé brut lissé.

5.1.2.2 Murs : Murs en béton armé banché brut ou aggloméré de béton brut.

5.1.2.3 Plafonds : brut

5.1.2.4 Eclairage : Luminaire plafonnier étanche à lampes fluorescente su détecteur de mouvement.

5.1.2.5 Portes : Porte bois avec huisserie métallique ou bois, serrure sur organigramme, finition par peinture, résistance au feu suivant réglementation.

5.2 Espaces verts

5.2.1 Plantations d'arbres, arbustes et fleurs

Plantations selon permis de construire et projet de l'Architecte paysagiste.

5.2.2 Engazonnement

Pour les parties communes, suivant plan d'aménagement des zones.

5.2.3 Arrosage

Présence de bouches à clés dispersées dans la résidence afin de permettre l'arrosage.

5.3 Eclairage extérieur

5.3.1 Signalisation de l'entrée de l'accueil

Hublot ou applique avec ballast électronique et détecteur intégré ou détecteur de mouvement indépendant, à lampe fluocompactes, suivant plans de l'Architecte.

Alimentation électrique pour panneau publicitaire de la gestion à l'entrée de la résidence .

5.3.2 Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres

Candélabres, bornes piétonnes, hublots avec ballast électronique et détecteur intégré ou sur lumandar et horloge suivant étude d'éclairage du bureau d'étude.

5.4 Clôtures

Néant.

5.5 Réseaux divers

5.5.1 Eau

Branchements sur réseau du concessionnaire.

5.5.2 Electricité

Poste de transformation extérieur suivant plan PC et étude BET fluides.

5.5.3 Postes d'incendie, extincteurs

Suivant prescriptions du permis de construire et de la réglementation en vigueur.

5.5.4 Egouts

Mise à l'égout sur le réseau public et recommandation s du concessionnaire.

5.5.5 Télécommunication

Raccordement sur réseau France Télécom.

6 CONTROLES & DIVERS

6.1

Les cotes des plans sont approximatives et pourront être légèrement modifiées pour des besoins de la construction ou autres.

6.2

Les marques, modèles et dimensions des appareils, matériaux et équipements sont donnés à titre indicatif, la SCI se réserve le droit à tout moment sur demande du Maître d'œuvre, de les remplacer par des équivalents, dans le cas de force majeure telle que défaillance des fournisseurs, cessation de fabrication, rupture de stock, impossibilité d'approvisionnement dans les délais compatibles avec l'avancement du chantier.

6.3

Les indications portées sur les plans de vente concernant l'emplacement des appareillages, tels qu'appareils sanitaires, pourront être modifiées suivant les impératifs techniques.

6.4

Les teintes de peinture et de matériaux des parties privatives, des parties communes, des façades, la décoration des parties communes en général, l'aménagement des abords et le choix des plantations seront déterminées par le Maître d'œuvre après l'accord du Maître d'Ouvrage.

6.5

Les travaux faisant l'objet de la présente notice descriptive sont contrôlés par un bureau de contrôle agréé.

6.6

Avant livraison des logements, il est procédé à un nettoyage fin par le gestionnaire de la résidence.

Aout 2011

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° **2007-401**

du **26/07/2007**

mis à jour le **31 mars 2011**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

COMMUNE DE SAMOENS (Haute-Savoie) Lieudit « Les Moulins » Section G numéros 1492, 1493, 1494, 5811, 1557, 6348

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 liés à :

Inondation

Crue torrentielle

Remontée de nappe

Avalanche

Mouvement de terrain

Sécheresse

Séisme

Cyclone

Volcan

Feux de forêt

autre

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 liés à :

Effet thermique

Effet de surpression

Effet toxique

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

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

forte
zone 5

moyenne
zone 4

modérée
zone 3

faible
zone 2

très faible
zone 1

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 la carte réglementaire du PER Secteur n° 6

Extrait de la carte réglementaire du PPRI Secteur n° 2

Une fiche synthétique mentionnant les risques naturels pris en compte, les documents auxquels le vendeur peut se

Référer, le zonage sismique ainsi que les événements ayant donné lieu à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
rayer la mention inutile

Consorts BIORD

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

SARL AMILA CONSULTANTS

9. Date

à

le

PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale
des territoires
Service aménagement, risques
Cellule prévention des risques

Anncsey, le 31 MARS 2011

Affaire suivie par Anne Fonta
tél. : 04 50 33 77 46
courriel : anne.fonta@haute-savoie.gouv.fr

LE PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Arrêté n° 2011090-0007
relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 11 novembre 2010 portant nomination de M. Philippe DERUMIGNY, Préfet, en qualité de Préfet de la Haute-Savoie ;

VU le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2006-83 du 9 février 2006 modifié le 26/07/2007, le 31/08/2007, le 03/03/2008, le 10/03/2008, le 23/06/2008, le 23/10/2008, le 26/03/2009, le 06/07/2009, le 17/12/2009, le 20/04/2010, le 27/07/2010, le 23/09/2010, le 07/02/2011, le 21/02/2011 et le 17/03/2011 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU les arrêtés préfectoraux du 9 février 2006 modifiés le 26/07/2007, le 31/08/2007, le 03/03/2008, le 10/03/2008, le 23/06/2008, le 23/10/2008, le 26/03/2009, le 06/07/2009, le 17/12/2009, le 20/04/2010, le 27/07/2010, le 23/09/2010, le 07/02/2011, le 21/02/2011 et le 17/03/2011 relatifs à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers ;

SUR proposition de M. le directeur départemental des Territoires ;

ARRETE

Article 1

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans les communes dont la liste est annexée à l'arrêté préfectoral sus-visé sont consignées, pour chaque commune, dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Chaque dossier comprend :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire,
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- la cartographie des zones exposées ou réglementées,
- le niveau de sismicité réglementaire attachée à la commune,
- les événements ayant donné lieu à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Ce dossier et les documents de référence mentionnés ci-dessus sont librement consultables en mairie, préfecture et sous-préfecture.

Le dossier d'informations est accessible sur le site internet de la préfecture et de la direction départementale des Territoires.

Article 2

Une copie du présent arrêté et le dossier d'information propre à chaque commune sont adressés en mairie et à la chambre départementale des notaires.

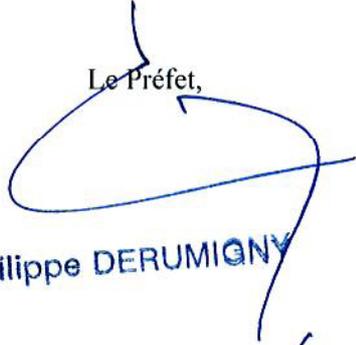
Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Haute-Savoie.

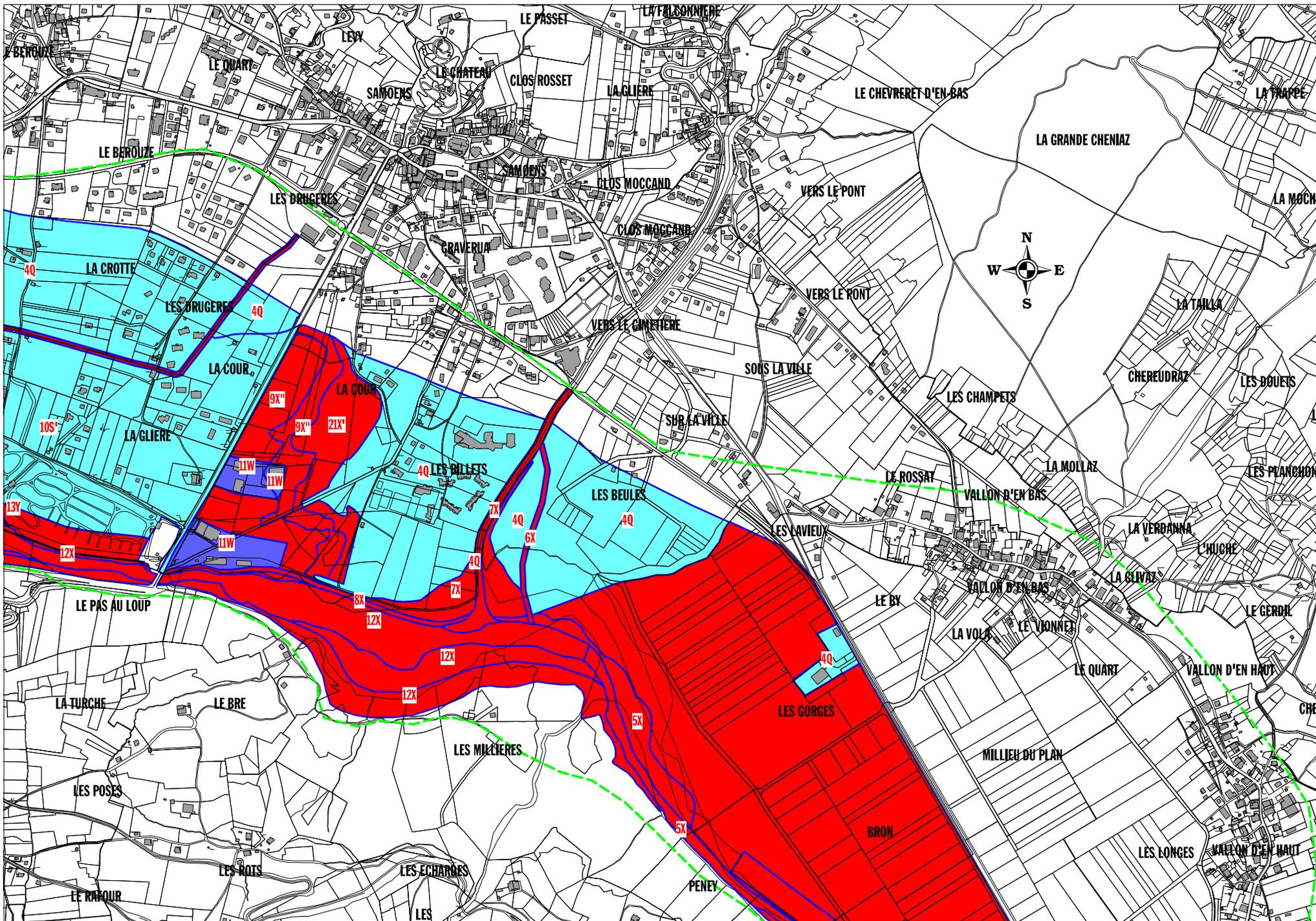
Article 3

Ces éléments d'information sont mis à jour au regard des situations mentionnées à l'article R. 125-25 du code de l'environnement.

Article 4

M. le Secrétaire général de la préfecture, M. le directeur départemental des Territoires, MM. les sous-préfets d'arrondissement et Mmes et MM. les maires des communes du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Le Préfet,

Philippe DERUMIGNY





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 :

**« RESIDENCE LES CHALETS DU
CRIOU »**

Merci de nous préciser le statut choisi :

- LMNP « Censi Bouvard »
- LMNP Classique



100, rue Louis Pasteur - Carrefour de la Trousse - 73490 LA RAVOIRE - Tél. +33 (0)4 79 33 81 85 - Fax +33 (0)4 79 71 34 18 - Permanence +33 (0)4 79 33 81 87 - mgfp@magningecors.fr

Sas au capital de 400 000 € - 523 704 088 RCS Chambéry - N° SIRET 523 704 088 00013 - NAF 6920Z - N° Identification T.V.A. FR 75 523 704 088

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

Crédit Agricole Des Savoie IBAN : FR76 1810 6008 1096 7207 87 26 930 BIC : AGRIFRPP881





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 LES CHALETS DU CRIOU.....

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 : LES CHALETS DU CRIOU

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 : LES CHALETS DU CRIOU.

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.

Fiche D'Etat Civil

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

Mariage et régime Matrimonial :

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

Modification du régime Matrimonial :

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

Acquéreur(s)

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

Réalisation de la vente :

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

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

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

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