

DOSSIER DE RESERVATION

Les Hauts de Chantemerle

Documents à joindre :

- Contrat de réservation daté, paraphé et signé : X 3
- 3 notices d'information résidence de tourisme : X 3
- ERNT signé : X 3
- Notice descriptive paraphée et signée en dernière page : X 3
- Plan de masse daté et signé : X 3
- Plan de stationnement daté et signé : X 3
- Plan de vente du lot daté et signé : X 3
- Contrat mobilier daté et signé : X 3
- Kit fiscal daté et signé : X 3
- Bail paraphé et signé (indiquant le choix du bail : financier ou occupation) : X 3
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs
- Chèque de réservation : **1600 € encaissable à l'ordre de Maître MEYMARIAN** (non barré et sans annotations).
- Le chèque de 465 € (pour 1 lot) établi à l'ordre de CAP CONSEIL
- Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif)
- Particularités :
 - A l'acte, paiement de 100 % de la commande du mobilier
 - A l'acte, paiement de 100 % de la mission de Cap Conseil
 - CAP CONSEIL est le seul cabinet mandaté par la SNC VIRS, si l'acquéreur choisit un autre cabinet, alors son financement devra être TTC

**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 DE RESERVATION PRELIMINAIRE A UNE VENTE EN
L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

LES HAUTS DE CHANTEMERLE

SAINT CHAFFREY (05330)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) La Société " VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES ", société en nom collectif au capital de 1.500 euros, dont le siège social est à Boulogne-Billancourt (Hauts de Seine) 8 rue Heyrault, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro SIREN 437 568 561,

Ou toute société qu'elle voudrait se substituer

Représentée par :

La société dénommée VINCI IMMOBILIER PROMOTION, société par action simplifiée au capital de 4 938 000 euros, dont le siège social est à Boulogne (Hauts de Seine) – 8 rue Heyrault, Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 339 788 309, agissant en sa qualité de gérante de la S.N.C. VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes tant en sa dite qualité qu'en vertu des statuts.

Ladite SAS VINCI IMMOBILIER PROMOTION elle-même représentée par Monsieur Jean-Pierre DABLANC demeurant à Lyon 63 rue André Bollier OU Monsieur Jean-Jacques TOULGOAT demeurant à Boulogne 8 rue Heyrault.

Ci-après dénommé "LE RESERVANT"

- (*) 2°)
- *Nom de(s) l'acquéreur(s) :*
 - *Prénom :*
 - *Adresse :*
.....
.....

Ci-après dénommé "LE RESERVATAIRE"

(*) A remplir obligatoirement

PREALABLEMENT A LA CONVENTION FAISANT L'OBJET DES PRESENTES, IL A EXPOSE CE QUI
SUIT :

I - DESCRIPTION GENERALE

L'immeuble dont la construction est projetée consiste en :

Un ensemble immobilier qui correspondra à une résidence de tourisme représentant 92 logements ainsi que des locaux d'accueil et de gestion, 92 places de parking en sous-sol et 52 caves.

Ainsi qu'il résulte des plans établis par le Cabinet d'Architecte Chambre et Vibert dont les bureaux sont situés 1 place de la Libération - 73000 Chambéry.

Le réservataire déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier.

II - PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été obtenu par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES le 25 Février 2011 sous le numéro PC 005 133 10 H0017 et autorisant la réalisation d'une Résidence de Tourisme de 89 logements d'une surface SHON d'environ 5 492 m².

Ce permis a fait l'objet d'un recours gracieux mais il est à ce jour définitif.

Le RESERVANT a obtenu un permis de construire modificatif le 25 Octobre 2011, celui-ci permet l'édification de 92 logements et la révision de l'implantation des parkings.

Ce permis modificatif est purgé de tous recours.

Les présentes sont également soumises à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, si le RESERVATAIRE n'y a pas renoncé ci-après.

Le RESERVANT se réserve la faculté de déposer toutes autres demandes de permis de construire modificatif et de modifier la consistance de son programme immobilier, la destination, l'affectation et la subdivision des locaux, le RESERVATAIRE lui donnant tous pouvoirs à cet effet.

III - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble sont déterminées dans une notice technique établie conformément à l'arrêté du 10 MAI 1968 qui sera déposée aux rangs des minutes de **Maître Alain MEYMARIAN** – Notaire à Vienne (38000), 2 Avenue Beauséjour, et que le RESERVATAIRE sera autorisé à consulter.

Cette note énonce la nature et la qualité des matériaux qui seront utilisés, tant des équipements propres aux fractions, objet des présentes, que de l'immeuble de logements qui les comprend.

En outre, le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de la notice descriptive sommaire du projet, du plan des locaux choisis, qui demeureront annexés aux présentes.

IV - SITUATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La société dénommée « **Vinci Immobilier Résidences Services** » projette d'acquérir différentes parcelles de terrain à bâtir d'une superficie totale d'environ de **7 988 m²** sises à **Saint Chaffrey (05330)** Route des Queyrets, constituant l'assiette de l'ensemble immobilier à édifier, qui sera placé sous le régime de la copropriété.

Ladite propriété figure actuellement au cadastre de la Commune de **SAINT CHAFFREY (05)** sous les références suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
XB	73	Route des Queyrets		0	58	08
XB	74	Route des Queyrets		0	05	63
XB	75	Route des Queyrets		0	16	17
CONTENANCE TOTALE				0	79	88

V - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le terrain entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, étant situé dans une commune concernée par l'obligation d'annexer un Etat des Risques Naturels et Technologiques.

Selon l'arrêté préfectoral n°2006-37-93 en date du 6 Février 2006 mis à jour le 6 Février 2011, demeure ci-annexé après mention, un état des risques, tel qu'établi à partir des informations mises à disposition par la Préfecture et dont le Réservataire reconnaît en avoir pris connaissance.

VI - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble de logements à édifier est destiné à être vendu par lots soumis au régime de la copropriété conformément à la loi du 10 JUILLET 1965, au décret N° 671233 du 17 mars 1967, à la loi du 31 décembre 1985 et aux textes subséquents.

A cet effet, il sera établi un état descriptif de division-règlement de copropriété dont un exemplaire sera remis au réservataire préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

VII - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES

La livraison de l'ensemble immobilier est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2014.

Ce délai sera prorogé de plein droit d'une durée légale au moins égale au délai d'interruptions de travaux pour cas de force majeure ou plus généralement pour cause légitime de suspension du délai de livraison, tels que ci après énoncés :

- les intempéries,
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier,
- la liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier,
- délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs demandés par le RESERVATAIRE ou le futur gestionnaire,
- le retard des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier.

VIII – GARANTIE D'ACHEVEMENT ET ASSURANCES

La construction de l'ensemble immobilier fera l'objet d'une garantie d'achèvement bancaire, dans les conditions de la loi du 3 janvier 1967, du décret 671166 du 22 décembre 1967 et des articles 261.17 et 261.18 du code de la construction et aux textes subséquents.

Le RESERVANT justifiera également de la souscription des assurances de construction obligatoires.

Ceci exposé, les parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

CONTRAT DE RESERVATION

Le RESERVANT confère par les présentes au RESERVATAIRE qui accepte la faculté d'acquérir par préférence à tout autre si le projet de construction et de commercialisation se réalise aux conditions indiquées par les présentes, conformément aux dispositions de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, les biens et droits immobiliers désignés sur la fiche particulière, en leur état futur d'achèvement, de la copropriété qui sera instituée de l'ensemble immobilier édifié sur le terrain ci-dessus désigné au paragraphe I de l'exposé qui précède.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 et R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont ci-après littéralement reproduits dans l'article 7.

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de l'Acquéreur.

L'Acquéreur aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 jours à compter de la réception de cette lettre.

La faculté de rétractation doit être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE UN : Désignation des locaux réservés

Les biens et droits immobiliers dont l'acquisition est réservée comme convenu sont désignés dans l'annexe 1, ci-jointe.

ARTICLE DEUX : Prix de vente

La vente des locaux réservés sera offerte au RESERVATAIRE moyennant le prix ferme désigné dans l'annexe 1, ci-jointe.

En cas de variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix ci-dessus stipulé sera majoré ou diminué en conséquence.

Le prix ne tient pas compte des frais d'acte de vente notarié d'établissement de règlement de copropriété, des frais de publicité foncière et autres frais éventuels à la charge du RESERVATAIRE.

Pour un financement hors taxe (option 1), le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE de la manière suivante :

- 1 600 € à la réservation,
- 30% aux fondations en cours – déduction faite des 1 600 € versés à la réservation,
- 10 % au plancher bas du rez-de-chaussée
- 15 % au plancher bas du 1er Niveau,
- 15 % à la mise hors d'eau,
- 10 % à la mise hors d'air,
- 3,61 % à la pose des cloisons,
- 2.69 % à la pose des sols durs,
- 8.70 % à l'achèvement,
- 5 % à la livraison.

Les derniers appels de fonds correspondant à 16,39 % du prix seront payés à due concurrence par imputation de la TVA remboursée sous réserve du respect des conditions visées ci-après en article 2 bis § 4.

Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les huit jours de la notification correspondante.

Toute somme qui ne serait pas payée à l'échéance exacte serait de plein droit et sans mise en demeure passible d'une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

Pour un financement toutes taxes comprises (option 2), le prix de vente sera payable par le RESERVATAIRE de la manière suivante :

- 1 600 € à la réservation,
- 30% aux fondations en cours – déduction faite des 1 600 € versés à la réservation,
- 10 % au plancher bas du rez-de-chaussée
- 15 % au plancher bas du 1er Niveau,
- 15 % à la mise hors d'eau,
- 10 % à la mise hors d'air,
- 3,61 % à la pose des cloisons,
- 2.69 % à la pose des sols durs,
- 8.70 % à l'achèvement,
- 5 % à la livraison.

Les paiements à effectuer en fonction de l'avancement des travaux devront intervenir dans les huit jours de la notification correspondante.

Toute somme qui ne serait pas payée à l'échéance exacte serait de plein droit et sans mise en demeure passible d'une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

ARTICLE DEUX BIS : Conditions particulières relatives à la location et conditions de remboursement de la TVA grevant le fonds

Le présent contrat porte sur des biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble dont la destination est une résidence de Tourisme devant faire l'objet d'une décision de classement définitive, conformément à l'arrêté du 4 Juin 2010 et à la loi numéro 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques.

Le contrat de bail commercial à intervenir avec la société ODALYS (tel que précisé ci-après) étant assujettie à la TVA conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° du Code général des impôts et prévoyant notamment en plus de l'hébergement au moins trois des prestations énoncées audit article du Code Général des Impôts, l'ACQUEREUR pourra récupérer la TVA grevant l'acquisition objet des présentes.

Il pourra également bénéficier du statut de loueur en meublé, professionnel ou non, dès lors qu'il remplira les conditions nécessaires. Le RESERVATAIRE aux présentes reconnaît d'ailleurs avoir été parfaitement informé, préalablement à la signature de son contrat de réservation, sur le statut de loueur en meublé professionnel ou non, ses principes, obligations et incidences. Il confirme par les présentes en avoir parfaitement compris les termes et l'ensemble des obligations juridiques, comptables, sociales et fiscales en découlant.

Afin de pouvoir bénéficier des statuts fiscaux ci-dessus, le RESERVATAIRE devra, concomitamment à la signature de son contrat de réservation, signer :

- d'une part un projet de contrat de bail commercial, le bail définitif devant obligatoirement être signé préalablement à la réitération des présentes par acte notarié de vente.

- d'autre part un contrat de vente de biens mobiliers.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir parfaitement été informé, en cas de cessation d'activité de loueur en meublé ou de cession des biens et droits immobiliers objets des présentes avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achèvement desdits biens et droits immobiliers, qu'il y aura lieu à régularisation du droit à déduction de la T.V.A. exercé, en le rendant redevable d'un vingtième de la TVA récupérée par année restant à courir.

1 - Bail commercial à consentir par le RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE, au plus tard simultanément à l'acquisition des biens, s'engage à donner à bail commercial à un gestionnaire unique, la Société Odalys – 655, Avenue René Descartes – Aix en Provence – enregistré au RCS d'Aix en Provence sous le numéro 487 696 080, les locaux aménagés faisant l'objet des présentes à compter de leur mise à disposition par le RESERVANT. Ce contrat de bail sera d'une durée minimum de 9 années entières et consécutives. Ce bail résultera d'un contrat sous seing privé dont le projet a été joint aux présentes et communiqué ce jour au RESERVATAIRE, qui déclare en avoir pris connaissance.

2 - Droit du Preneur à bail commercial à obtenir une indemnité d'éviction prévue par l'article L.145-14 du code du commerce en cas de refus de renouvellement du bail ainsi que les modalités générales de son calcul.

A titre d'information du RESERVATAIRE, et en application de l'article L 321-1 du Code du Tourisme, le RESERVANT déclare que le bail commercial dont s'agit, ouvre droit au versement au profit du PRENEUR d'une indemnité dite d'éviction prévue à l'article L 145-14 du Code de Commerce, en cas de refus de renouvellement du bail.

Le RESERVANT précise au RESERVATAIRE au surplus que les modalités générales de calcul de l'indemnité d'éviction sont données par l'article L 145-14-2 du Code de Commerce, lequel article fait référence à la « valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession ».

3 – Clause relative aux risques encourus par le RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare avoir pleinement conscience sur le fait que l'opération projetée constitue un investissement locatif à but de défiscalisation et que dès lors, les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés dans le cadre des discussions pré contractuelles ont une simple valeur indicative et ne constituent en aucun cas un engagement de la part du RESERVANT.

Le RESERVANT est donc soumis, pour ce qui concerne les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés, à une simple obligation de moyens.

Enfin, Le RESERVATAIRE déclare être parfaitement conscient de ce qu'il réalise un investissement qui, comme toute opération de ce type, comporte un aléa, dont le RESERVANT ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable.

4 - Mandat à un Cabinet Fiscal et délégation au profit du RESERVANT dans le cadre de l'option 1 de l'article 2.

Le RESERVATAIRE s'engage expressément à conférer tous pouvoirs à Cap Conseil (Lyon) à l'effet de faire en son nom auprès de la Recette des Impôts dont il dépend, les démarches nécessaires pour procéder aux demandes de remboursement de crédit de TVA résultant des présentes.

Le montant de ces remboursements de TVA grevant la vente sera versé par l'Administration fiscale entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente dont le nom figure en annexe.

Le RESERVATAIRE s'engage à déléguer la totalité de cette somme à la Société Venderesse et à donner mandat irrévocable au Notaire rédacteur de l'acte authentique de vente pour qu'il en reçoive le montant et en effectue le virement au compte de la Société Venderesse.

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

Les modifications de changement de taux de TVA qui pourraient intervenir seraient supportées par l'acquéreur.

5 - Modalités de paiement du solde du prix de vente correspondant au montant de la TVA
Récupérable dans le cadre de l'option 1 de l'article 2

Les sommes dues au titre du solde du prix d'acquisition, payable à l'aide des fonds provenant du remboursement de la TVA, sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès d'un Acquéreur, personne physique avant libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement, tant de ce qui resterait alors dû, que des frais de signification prescrite à l'article 877 du Code Civil.

Ce paiement à terme est consenti par le RESERVANT pour autant :

- que le RESERVATAIRE ait bien opté pour l'imposition de ses revenus locatifs dudit immeuble au régime des BIC,

- que le RESERVATAIRE ait bien délivré un mandat à la société nommée par le RESERVANT à l'effet d'effectuer les formalités de demande de remboursement du crédit de TVA, et faire pour cela, les déclarations nécessaires, recevoir, répondre aux demandes de renseignements de l'Administration,

- que le RESERVATAIRE ait bien fourni en temps utile à la société visée à l'article 2 ou à l'Administration compétente sur simple demande les justifications et pièces nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux dans le délai de huitaine prévu à l'article 2 précité.

Il est précisé que le montant des remboursements à recevoir à ce titre sera effectué par l'Administration, à la Comptabilité de la Société Civile Professionnelle Notariale rédactrice de l'acte de vente à qui le RESERVATAIRE donne par les présentes, mandat irrévocable de reverser au RESERVANT les sommes dues au fur et à mesure de leur exigibilité.

De plus, le RESERVATAIRE, s'il n'est pas domicilié fiscalement en France, doit, pour bénéficier du remboursement de la TVA, avoir désigné un représentant fiscal en France.

Dans ces conditions, ce solde du prix ne sera pas productif d'intérêts.

Si du fait de la carence du RESERVATAIRE à remplir l'une des conditions ci-dessus, l'Administration n'est pas en mesure de procéder au remboursement de la TVA entre les mains du Notaire rédacteur de l'acte authentique de vente dans les conditions prévues à l'article 2, le RESERVATAIRE sera tenu de s'acquitter personnellement et directement de l'intégralité du solde du prix dans les quinze jours de la constatation par le RESERVANT du refus de paiement de l'Administration pour les motifs sus exposés.

Dans ce cas, il appartiendrait ensuite à l'acquéreur de récupérer par lui-même le montant de la TVA auprès de l'Administration sans qu'il ne puisse aucunement conditionner le paiement immédiat du solde du prix d'acquisition à la décision de l'Administration.

ARTICLE DEUX TER : Informations du RESERVATAIRE sur la réduction d'impôt en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'il existe une possibilité de réduction d'impôt sur le revenu en faveur de certains investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle (les loueurs en meublés professionnels sont donc exclus de cette réduction d'impôt).

Précision étant ici faite que pour pouvoir bénéficier de ces avantages fiscaux, plusieurs conditions cumulatives doivent être remplies, notamment :

- la résidence de tourisme doit faire l'objet d'une décision de classement prise par le préfet,

- et elle doit répondre à la définition énoncée à l'article D. 321-1 du code du tourisme.

Le RESERVATAIRE déclare avoir été informé que dans le cas où il souhaite bénéficier des dispositions de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts complétées par les stipulations de l'instruction du 29 décembre 2009 5-B-2-10 (dispositif « BOUVARD »), la Résidence de Tourisme dont dépendent les biens

vendus, gérée par l'exploitant unique, pour une durée qui ne saurait être inférieure à neuf ans ferme, doit faire l'objet d'une location d'au moins 70% des chambres ou appartements meublés et obtenir une décision de classement sous douze mois de sa mise en exploitation effective, tel que définis par ladite instruction.

Toutes les autres conditions générales du dispositif « BOUVARD » devront par ailleurs être remplies.

Le RESERVATAIRE déclare et reconnaît en conséquence être parfaitement informé des conditions à respecter pour bénéficier de cet avantage fiscal et donc de l'obligation de maintenir l'exploitation conformément à l'instruction fiscale et pendant la durée minimum imposée par les textes ci-dessus visés. A défaut de respecter ces conditions, l'avantage fiscal sera remis en cause.

Le RESERVATAIRE déclare être informé des contraintes liées à l'exploitation de l'immeuble à usage de résidence de tourisme et vouloir s'y conformer dans toutes les obligations qu'elle génère.

ARTICLE TROIS : Modalités de mis en œuvre du droit de préférence du RESERVATAIRE

1°) Délai dans lequel l'offre d'achat devra être effectué

Le RESERVANT déclare qu'il formulera son offre dans un délai qui n'excédera pas 12 mois à compter de la signature des présentes.

2°) Offre d'achat et communication à faire au RESERVATAIRE

Au plus tard dans le délai ci-dessus fixé, le NOTAIRE informera le RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception comportant les informations et documents suivants :

- La confirmation ci-dessus prévue, ou les indications relatives à la consistance du nouveau programme du RESERVANT,
- Une copie du projet d'acte de vente,
- Une copie de l'état descriptif de division-règlement de copropriété ou de son projet qui aura été préalablement établi,
- Une copie des documents régissant l'ensemble immobilier dont dépend l'immeuble de logements,
- Une copie des pièces qui devraient être annexées à l'acte de vente, savoir :
 - . le plan du local à usage d'habitation compris dans les fractions réservées avec indication des surfaces des pièces et dégagements,
 - . la notice des équipements propres à ce local, et le cas échéant, des équipements intérieurs communs,
 - . l'état des risques actualisé,

Par la même lettre, le NOTAIRE invitera le RESERVATAIRE à acquérir, les biens et droits immobiliers réservés.

L'acte authentique de vente devra être régularisé à la date indiquée sur la fiche particulière, soit au plus tard, un mois après la notification de l'offre de vente.

La vente ne sera parfaite que par la signature de l'acte authentique auquel le transfert de propriété est expressément subordonné.

ARTICLE QUATRE : Constitution du dépôt de garantie

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des locaux réservés au profit du RESERVATAIRE, celui-ci constitue aujourd'hui même un dépôt d'une somme dont le montant figure sur la fiche particulière.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétraction dans le délai de 7 jours, comme indiqué ci-dessus, le dépôt de garantie lui sera restitué dans les meilleurs délais.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles et incessibles jusqu'à la signature de l'acte de vente.

ARTICLE CINQ : Sort du dépôt de garantie

- 1°) En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité du dépôt de garantie cessera et son montant s'imputera à due concurrence sur le prix de vente.
- 2°) Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le dépositaire au RESERVATAIRE, sur la demande de celui-ci, sous réserve que le RESERVANT ne justifie pas avoir offert la vente dans le délai ci-dessus.
- 3°) Il en sera de même si le RESERVANT ayant fait connaître au RESERVATAIRE, avant l'expiration du délai ci-dessus, qu'il renonce à poursuivre l'opération.
- 4°) Au cas où, la vente ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir, pour une cause autre que celles indiquées au paragraphe ci-dessous, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au RESERVANT sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre et de la carence du RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE autorise expressément par les présentes le dépositaire à verser le dépôt de garantie entre les mains du RESERVANT sur la seule signature de ce dernier.

- 5°) Au cas où la vente ayant été proposée, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des causes énoncées aux b), c), d), et e) de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessous reproduits, le dépôt de garantie sera restitué par le dépositaire au RESERVATAIRE, dans un délai maximum de 3 mois à compter de la demande faite par le RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE SIX : Financement du Prix

6.1- Avec Prêt(s):

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention, pour financer l'acquisition des locaux réservés, de solliciter un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont précisées sur la fiche particulière.

Le RESERVATAIRE s'engage à déposer la ou les demandes de prêt auprès des organismes prêteurs de son choix, dans le délai de trente jours suivant la réception par lettre recommandée avec accusé de réception des présentes.

Pour le cas où ce ou ces prêts n'auraient pas été obtenus, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE s'il adresse au RESERVANT par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les QUINZE JOURS de l'envoi du projet d'acte de vente, une demande de remboursement justifiant de la non-obtention de son prêt par deux attestations de la banque :

- l'une indiquant qu'il a déposé son dossier de prêt dans le délai de trente jours imparti,
- l'autre justifiant du refus de ce prêt.

6.2- Sans Prêt:

Le Réservataire déclare ne pas avoir l'intention pour financer l'acquisition des locaux réservés, de solliciter de prêt. En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et à apposer ci-après la mention manuscrite prévue par la loi:

"Je soussigné(e) M..... déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la loi n° 79_596 du 13 Juillet 1979".

Cette mention devra être rédigée par chaque RESERVATAIRE et devra être suivie de la signature de chaque RESERVATAIRE.

MENTION MANUSCRITE

.....
.....
.....
.....
.....
.....

ARTICLE SEPT : Mentions réglementaires

Conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, la teneur des articles R 261-28 à R 261-31 dudit Code est reproduite ci-dessus.

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

Article R 261-29 - Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des RESERVATAIRES des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par RESERVATAIRE.

Article R 261-30 - Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R 261-31 - Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au RESERVATAIRE.

- a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,
- b) si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel révisé le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi qu'elles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,
- c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 10 % aux prévisions dudit contrat,
- d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,
- e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.

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

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

ARTICLE HUIT : dispositions de l'article L 121-21 du code de la consommation

Lorsqu'un contrat est conclu à la suite d'un démarchage à domicile, le RESERVATAIRE bénéficie d'une faculté de rétractation conformément aux dispositions de l'article L 121-21 et suivants du code de la consommation. Le client a la faculté de renoncer à son acquisition en adressant le formulaire détachable figurant en annexe II du présent contrat par pli recommandé avec accusé de réception dans les 7 jours à compter de l'engagement pris dans le présent contrat.

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu ledit formulaire détachable.

ARTICLE NEUF : article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation

Conformément à l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le RESERVATAIRE non professionnel bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent contrat sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au RESERVATAIRE. Dans un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le RESERVATAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE DIX : Réalisation de la vente

La réalisation de la vente en l'état futur d'achèvement aura lieu dès la mise en place de la garantie d'achèvement et de l'octroi du prêt. La vente, si elle se réalise, aura lieu sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601 du code civil, des Articles 7 et suivants de la loi 67.3 du 3 janvier 1967 et du décret d'application du 22 décembre 1967. Elle sera reçue par les notaires désignés au titre IV de l'exposé.

Dans un délai d'un mois à compter de la notification du projet, le réservataire devra signer l'acte authentique de vente : le défaut de régularisation de l'acte rendra au RESERVANT, sans qu'il soit nécessaire pour lui de procéder à une quelconque formalité, la libre disposition des locaux, objet de la présente réservation, et celui-ci conservera sans que le RESERVATAIRE puisse exercer aucun recours à son encontre, le dépôt de garantie mentionné ci-dessus. Le RESERVATAIRE sera déchu de tous droits à demander ultérieurement la réalisation de la vente.

Le transfert de propriété est exclusivement subordonné à la signature de l'acte authentique. L'acquéreur aura la jouissance des locaux à l'achèvement de la construction, il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus.

Il est précisé que la société conservera après la vente, la qualité de Maître d'Ouvrage à l'égard du Maître d'Œuvre, des entreprises et autres techniciens de la construction, sans que le RESERVATAIRE devenu propriétaire, puisse s'immiscer dans la conduite des travaux.

ARTICLE ONZE : Frais

Le RESERVATAIRE déclare être informé de l'obligation qu'il aura d'acquitter les frais suivants :

- frais d'acte de vente et de récupération de la TVA
- frais de première déclaration fiscale

- quote-part lui incombant dans les frais de l'acte de dépôt de pièces, et des différents documents régissant l'ensemble immobilier (statuts de l'association syndicale, cahier des charges, état descriptif de division en volumes, etc.),
- frais de prêts qu'il aura sollicités
- frais d'acquisition du mobilier

ARTICLE DOUZE : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

ARTICLE TREIZE : Clauses particulières

Pour le cas où des modifications seraient demandées par le RESERVATAIRE dans les lots réservés, celles-ci devront être acceptées par le RESERVANT et le RESERVATAIRE s'engage à en régler l'intégralité du coût.

De même, la livraison des locaux pourra être retardée par suite des modifications demandées et sortant du planning normal des travaux de construction.

La signature du contrat préliminaire ne constituant qu'un contrat de réservation pur et simple et non un transfert de propriété, le RESERVATAIRE devra assumer en tout état de cause le coût des modifications et de la remise en état initial des lots modifiés s'il ne donnait pas suite à sa réservation.

FAIT A

L'AN

Le

En autant d'exemplaires originaux que de parties, outre un exemplaire pour le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente à établir à la suite des présentes.

LE RESERVATAIRE

LE RESERVANT

ANNEXE I
CONTRAT DE RESERVATION - FICHE PARTICULIERE

(*)

LE COMMERCIALISATEUR :

SOCIETE

NOM

RESERVATAIRE(S)

ACQUEREUR

CONJOINT
Ou CO-ACQUEREUR

NOM

.....

Prénom

.....

Date de naissance : / /

..... / /

Lieu de naissance : Ville arrdt.....

Ville arrdt.....

Nationalité.....

.....

Profession :.....

.....

Tel :.....

.....

Adresse : N°..... Rue /Lieudit

.....

Code postal Ville

Non résident : *indiquer le pays*

joindre impérativement la copie de la carte d'identité ou du passeport

Domicile :.....

Un contrat de mariage a-t-il été fait : <> OUI <> NON

Régime matrimonial :.....

Date et lieu du mariage : / / Ville

Arrdt Pays.....

I - REGULARISATION DE L'ACTE

(*)

L'acte sera régularisé par Me Meymarian – 2 Av. Beauséjour – 38000 Vienne

Le client se déplace chez Maître Me Meymarian

Le client souhaite signer par procuration chez Maître Ville

.....

Le client souhaite se faire représenter par son notaire

Nom : Me

Adresse :

.....

Tel :

II - DESIGNATION DES BIENS RESERVES

(*)

PROGRAMME : Résidence « Les Hauts de Chantemerle »

Adresse : Route des Queyrets – 05330 Saint Chaffrey

Lot N° Type Etage Superficie Stationnement N°

Cave N°

Lot N° Type Etage Superficie Stationnement N°

Cave N°

Lot N° Type Etage Superficie Stationnement N°

Cave N°

III - PRIX DE VENTE

(*)

Prix :

Appartement : _____ € HT soit _____ € TTC

Stationnement : _____ € HT soit _____ € TTC

Cave : _____ € HT soit _____ € TTC

Mobilier : _____ € HT soit _____ € TTC

TOTAL : _____ € HT soit _____ € TTC

Soit un prix **hors taxes** en Euros (**EN LETTRES**) de :

_____ **Euros**

Soit un prix **toutes taxes comprises** en Euros (**EN LETTRES**) de :

_____ **Euros**

NB : Le Réserveur s'engage à acquérir le mobilier en TTC à la société désignée par le Réserveur – contrat ANNEXE -

IV - PAIEMENT DU PRIX :

4-1 Le prix de vente sera payable par le réservataire de la manière suivante:
Voir l'article 2 du contrat de réservation.

(*)

4-2 Financement :

OPTION 1 : Financement HT

OPTION 2 : Financement TTC

RECUPERATION DE TVA PAR CAP CONSEIL

OUI

NON

-Apport personnel : Euros

-Prêts: Euros

(*)

-Etablissements Prêteurs (**):

1-..... 2-..... 3-.....

.....

Tél:..... Tél:..... Tél:.....

VENTE REGULARISEE AU PLUS TARD DANS LE MOIS QUI SUIVRA LA NOTIFICATION

V - LIVRAISON PREVISIONNELLE : 28 Novembre 2014

Sauf cas de force majeure défini à l'article VII du contrat de réservation

VI - DEPOT DE GARANTIE :

(*)

Le dépôt de garantie versé représente la somme de 1 600 € (Mille Six Cent Euros).

Ce montant est réglé par :

Chèque N° de la banque.....
à l'ordre de d'un montant de €

Virement n° effectué le par la banque
d'un montant de€

LE RESERVATAIRE

LE RESERVANT

(*) A remplir obligatoirement

() Mettre obligatoirement 3 noms d'établissement**

ANNEXE II
CONTRAT DE RESERVATION PRELIMINAIRE A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

**FORMALITES PREVUES PAR L'ARTICLE L 121-23 DU CODE DE LA
CONSOMMATION**

Résidence « **Les Hauts de Chantemerle** » – **Route des Queyrets – 05330 Saint Chaffrey**

Lot (s) n° :

Date et lieu du contrat :

Nom du commercialisateur :

Il est précisé qu'en cas de démarchage à domicile et en application de l'article L 121-21 du code de la consommation, le RESERVATAIRE bénéficie d'une faculté de renonciation conformément à l'article L 121-25 du même code.

Le formulaire détachable visé à l'article L 121-24 figure ci-après.

Pour l'information complète du RESERVATAIRE, il est ici après littéralement retranscrit les articles L 121-23, L121-24, L121-25, et L121-26 du code de la consommation.

« *Article L121-23 :*

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

1° Noms du fournisseur et du démarcheur ;

2° Adresse du fournisseur ;

3° Adresse du lieu de conclusion du contrat ;

4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ;

5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de services ;

6° Prix global à payer et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt 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 L121-24 :

Le contrat visé à l'article L. 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L. 121-25. Un décret en Conseil d'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 L121-25 :

Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L. 121-27.

Article L121-26 :

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

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

En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation.

Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent aux souscriptions à domicile proposées par les associations et entreprises agréées par l'Etat ayant pour objet la fourniture de services mentionnés à [l'article L. 7231-1](#) du code du travail sous forme d'abonnement. »

BORDEREAU DE RETRACTATION SEPT JOURS DE REFLEXION

A compléter le cas échéant et à retourner par lettre recommandée avec AR à la Société :

VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL
Vinci Immobilier Résidences Services
63, rue André Bollier
69007 Lyon

Je (nous) soussigné(s)..... demeurant
.....

..... acquéreur(s) du(es) Lot(s) n° de la
RESIDENCE « Les Hauts de Chantemerle », déclare (déclarons) par la présente et en
conformité avec l'article L 121-21 et suivants sur la législation sur la vente à domicile, user
dans le délai légal de mon (notre) droit de renonciation à l'achat faisant l'objet du contrat de
réservation fait à en date du

Fait à Le

Signature(s)

ANNEXE AU CONTRAT DE RESERVATION

Notice d'information des investisseurs de biens immobiliers en Résidence de Tourisme

Une acquisition en résidence de tourisme réunit plusieurs intervenants. Conformément aux Articles L 321-1 à L 321-4 du Code du Tourisme et à l'Arrêté du 23 décembre 2009 fixant les critères relatifs aux documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements en résidence de tourisme, l'objet du présent document est de préciser :

- les rôles et obligations des intervenants
- les avantages fiscaux attachés à l'investissement
- les particularités du bien concerné.

I Rôle et obligations des intervenants :

A – LE PROMOTEUR

La construction de la résidence sera assurée par la SNC VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES ayant son siège social au 8 rue Heyrault à Boulogne (Hauts de Seine), au capital social de : 1 500 €, et inscrit au RCS de Nanterre sous le numéro: 437 568 561 représentée par la société VINCI IMMOBILIER PROMOTION au capital de 4 398 000€. Filiale immobilière du groupe VINCI, premier groupe mondial de concessions-construction, VINCI IMMOBILIER bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans dans le domaine de l'immobilier résidentiel (logements et résidences services) et de l'immobilier d'entreprises. Leurs principales références en résidences de tourisme : Les Chalets et Balcons de la Vanoise – La Norma (73) 198 lots ; Le Grand Panorama – St Gervais les Bains (74) 91 lots ; Le Domaine de Figuière – St Maxime (83) 78 lots ; Le domaine des Airelles Montgenevre (05) 122 lots ; Appart'city – Antibes (06) 120 lots.

Le promoteur s'engage vis-à-vis de l'exploitant à travailler le projet de concert avant le dépôt du permis de construire, afin de définir un niveau de prestations et de concevoir des espaces dédiés aux services qui correspondent aux attentes de l'exploitant. Le promoteur s'engage auprès de l'exploitant à livrer la résidence dans un délai donné pour permettre un démarrage d'exploitation dans de bonnes conditions.

B- L'EXPLOITANT

La gestion de la résidence sera assurée par la Société Odalys Résidences, ayant son siège social à Aix en Provence – 655 avenue René Descartes, au capital social de 3 000 000 €, et immatriculée au RCS d'Aix en Provence sous le numéro : 487 696 080

ODALYS est spécialisée dans la gestion de résidences de tourisme depuis 1998 et assure, à ce jour, l'exploitation de 270 résidences partout en France.

L'exploitant s'engage vis-à-vis de l'acquéreur sur une prise à bail pour une durée ferme et définitive de 9 ans, sans faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du Code de Commerce. Règlement des loyers payables par trimestres civils échus après une franchise de deux mois.

Il est apporté la précision suivante sur l'indemnité d'éviction due en cas de non renouvellement du bail du fait de l'acquéreur investisseur : « *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* » A titre indicatif, le montant de l'indemnité dite d'éviction sera équivalent à 3 fois le loyer annuel de la dernière année d'exploitation précédent le non renouvellement. En tout état de cause le juge compétent fixera en dernier ressort le montant de l'indemnité due.

C- L'ACQUEREUR –INVESTISSEUR

Il bénéficie du choix de son statut :

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

II Les avantages fiscaux de l'investissement en résidence de tourisme :

Dans le cadre de son opération l'investisseur peut bénéficier des avantages fiscaux suivants :

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%.

Paraphes :

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 toute 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

* Dispositif Censi-Bouvard : 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 en 2012. Pas d'amortissement possible sauf sur la partie du prix de vente excédant 300.000,00 € (hors valeur du terrain).

Pas de clause recette possible (indexation).

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

2.1.2 Achat en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

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

- _ un loyer annuel minimum de 23.000,00 Euros T.T.C
- _ les recettes des loyers excèdent la somme des autres revenus d'activités, traitements, salaires et pension de retraite.
- _ être 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 (Loueur en Meublé Professionnel, Loueur en Meublé Non Professionnel, dispositif Censi-Bouvard) ne peuvent s'obtenir qu'à la condition expresse du classement de la résidence de tourisme.

La Résidence Les Hauts de Chantemerle à Saint Chaffrey :

Il est prévu qu'elle fera l'objet d'une demande de classement en catégorie 4 étoiles. Le promoteur et

l'exploitant s'engagent à faire toute diligence pour obtenir ce classement au plus tard dans les douze mois de la date de livraison (ou de la date d'achat si celle-ci était postérieure).

Ses caractéristiques techniques :

La construction est conforme à la règlement en vigueur au stade du dépôt du permis.

Sa situation :

En voiture :

Depuis Paris, Lyon ou Nice, autoroute de la Maurienne (A43) sortie Oulx, Montgenèvre.

Depuis Marseille, Montpellier, autoroute A51, sortie La Saulce .

Depuis Grenoble, Lyon, Paris, autoroute A51, sortie Pont de Claix (via le col du Lautaret).

En avion :

Aéroport International de Turin (Italie) à 100km

Aéroport International de Lyon Saint-Exupéry à 180km

En train : Gare de Briançon à 8km. Liaisons grandes lignes vers Paris, Lyon, Grenoble ou Marseille

Gare TGV de Oulx (Italie) à 30km. Ligne Paris-Milan

Textes de référence :

Le code de Tourisme

« **ARTICLE L 321-1:** L'Etat détermine et met en oeuvre 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. »

Arrêté du 23 décembre 2009

Paraphes :



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° 2006-37-93 du 06/02/2006 mis à jour le 06/02/2006

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal (N°dossier : 110901584)

Route des Queyrets
section XB n°73, 75, 75
05330 Saint-Chaffrey

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation oui non

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

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation <input checked="" type="checkbox"/>	Crue torrentielle <input checked="" type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>
Avalanche <input checked="" type="checkbox"/>	Mouvement de terrain <input checked="" type="checkbox"/>	Sécheresse <input type="checkbox"/>
Séisme <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>	Volcan <input type="checkbox"/>
Feux de forêt <input type="checkbox"/>	Autre <input type="checkbox"/>	

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit * oui non

* Les risques technologiques pris en compte sont :

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

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

en application des décrets n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant respectivement prévention du risque sismique et délimitation des zones de sismicité du territoire français et de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 modifié le 16 décembre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité 1(Très faible) 2(Faible) 3(Modérée) 4(Moyenne) 5(Forte)

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

fiche saint chaffrey - carte saint chaffrey - Liste des événements

Observations :

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - ~~BAILLEUR~~ VINCI

rayez la mention inutile

8. Acquéreur - ~~LOCATAIRE~~

rayez la mention inutile

9. Date à Pierre Benite le 27/09/2011



Préfecture des Hautes Alpes

Commune de SAINT CHAFFREY

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs

pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 2006-37-93 du 6 février 2006

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui non

Prescrit et en cours d'élaboration date 11/07/2001
(arrêté préfectoral de prescription)

aléa **Avalanche**
Glissement de terrain
Chutes de pierres
Inondation
Crue torrentielle

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui non

date effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III non

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

Cartographie du périmètre de la commune de Saint Chaffrey ci jointe

Date d'élaboration de la présente fiche **Janvier 2006**



ERNT - Annexe Liste des événements

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal (N°dossier : 110901584)

Route des Queyrets
section XB n°73, 75, 75
05330 Saint-Chaffrey

Liste des risques liés aux événements de la commune

- * Par une crue (débordement de cours d'eau) (Du 22/07/1988, Réf : 05PREF19880007)
- * Par ruissellement et coulée de boue (Du 22/07/1988, Réf : 05PREF19880007)
- * Par une crue (débordement de cours d'eau) (Du 24/07/1995, Réf : 05PREF19950017)
- * Par ruissellement et coulée de boue (Du 24/07/1995, Réf : 05PREF19950017)

à Pierre Benite le 27/09/2011

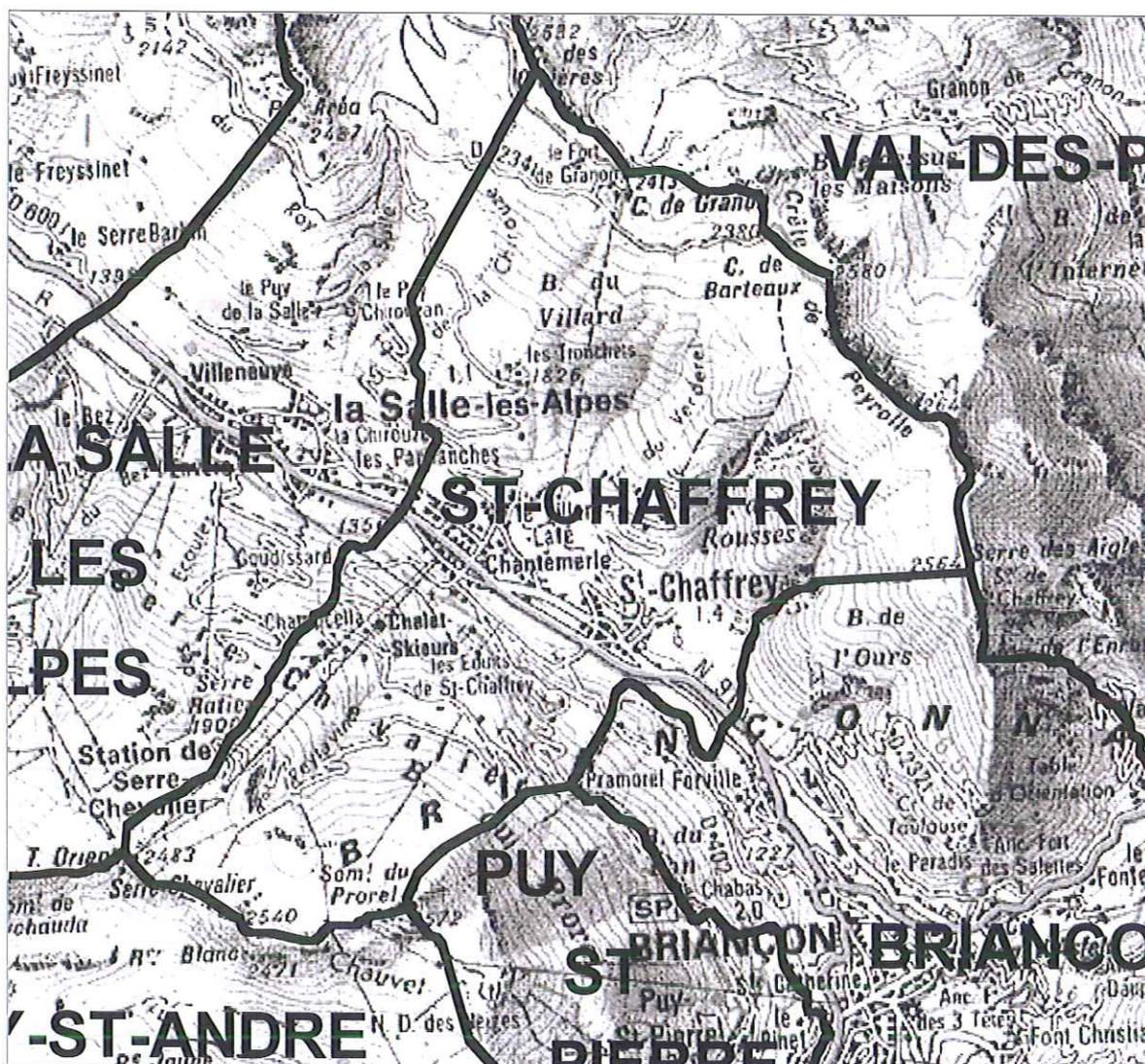


PREFECTURE DES HAUTES-ALPES

Document d'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur
les risques naturels et technologiques majeurs situés sur la commune de

SAINT CHAFFREY

Articles L125-5 et R 125-23 à R 125-27 du code de l'environnement



Le territoire communal tel que délimité sur la carte ci-dessus :

- est totalement soumis à un risque sismique de niveau Ia "sismicité très faible mais non négligeable"
 - est soumis aux risques naturels suivants : crues torrentielles, mouvements de terrain, avalanches, chutes de blocs, inondations
- qui font l'objet d'un PPR prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001

Notice Descriptive Sommaire

RESIDENCE DE TOURISME

LES HAUTS DE CHANTEMERLE

05330 SAINT-CHAFFREY



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

1 - FONDATIONS :

- Décapage de la terre sur toute la surface des bâtiments. Fouilles en pleine masse sur l'emprise des bâtiments. Stockage des terres ou enlèvement suivant le cas.
- Fondations en béton armé, suivant étude du bureau d'études structures et prescriptions de l'étude géotechnique. Semelles filantes et ponctuelles, longrines et redents sur forme de propreté, coulées dans fouilles ou coffrées.
- Réseau périphérique de collecte des eaux d'infiltration par drain et chaussette drainante, si nécessaire.

2 - GROS-OEUVRE :

Dimensions, sections et armatures suivant études du BET Structures.

- Voiles refends et façades en béton banché armé épaisseur suivant études du Bureau d'étude structures.
- Dalles pleines en béton armé sur coffrage ou pré-dalles épaisseur suivant études du Bureau d'étude structures.
- Tout ouvrage de structure nécessaire aux descentes de charges (poteaux, poutres, consoles...).
- Circulations verticales : escaliers communs et cage d'ascenseur en béton banché armé.
- Balcon platelage bois sur ossature.

3 - ETANCHEITE :

- Protection verticale des murs périphériques enterrés par étanchéité type élastomère et protection drainante ou protection des murs enterrés par enduit bitumineux avec protection drainante, suivant avis du bureau de contrôle.
- Etanchéité sur dalle terrasse type élastomère multicouches avec protection mécanique (platelage bois ou dalles sur plots, ou végétalisée...suivant plans).
- Toutes sujétions de traitement des relevés, retombés et points particuliers (évacuations EP, j.d., costières...).

4 - FACADES :

Revêtements extérieurs suivant plans des façades et choix de l'Architecte.

- Murs en béton finition par enduit grésé.
- Menuiseries bois traitées par produit d'imprégnation de type lasure ou équivalent.
- Ouvrages en bois : bardage, balcons, garde-corps, pièces de charpente traitée, finition naturelle.
- Localement, parement en pierre suivant plans des façades

5 – CHARPENTE / COUVERTURE :

- Charpente traditionnelle en bois ayant subi un traitement I.F.H.
- Couverture bardeaux bois sur plancher bois étanché avec dispositifs d'arrêt de neige.
- Garde-corps et séparations entre balcons en mélèze à planches horizontales ou barreaudage.

6 – ISOLATION :

- Isolation phonique aux bruits aériens réalisée par l'effet de masse du plancher, aux bruits d'impact par les caractéristiques d'amortissement des matériaux de revêtements de sol.
- Isolation thermique des façades : verticale intérieure par panneaux isolants collés, épaisseur selon étude thermique, ou complexe extérieur rapporté, constitué d'un parement d'habillage (bois, pierre, ou RPE) et isolant thermique équivalent, ou panneaux menuisés.
- Isolation thermique sous toiture par feutre en laine de verre bicouches croisées, avec pare-vapeur, épaisseur selon étude thermique.
- Isolation thermique par flocage en sous face de la dalle sur parking du rez-de-chaussée.

7 – MENUISERIES EXTERIEURES :

- Menuiseries bois, étanchéité Air / Eau / Vent par joints périphériques, double vitrage isolant.
- vitrage renforcé aux niveaux rez-de-neige et rez-de-jardin.

8 – CLOISONS / PLAFONDS :

- Distribution intérieure des logements par cloisons monolithiques en plaques de plâtre sur ossature alvéolée, toute hauteur sous plafond, du type PLACOPAN (ép. 5 cm) ou équivalent.
- Refend séparatif entre logements et coursives intérieures : cloisons sèches type PLACOSTIL avec aggrément acoustique ou voile en béton banché armé suivant études structure.
- Encoffrement total ou partiel des collecteurs horizontaux et verticaux de Ventilation Mécanique Contrôlée et des chutes Eaux Usées et réseaux dans salles de bains, w.c. et cuisine.
- Plafonds du dernier niveau, pose rampante ou horizontale suivant localisation, par plaques de plâtre vissées sur ossature métallique. Isolation thermique sous toiture par feutre en laine de verre bicouches croisées, avec pare-vapeur, épaisseur selon étude thermique.
- Habillage plafonds en soupente revêtus de bois naturel traité (séjours des logements sous combles uniquement, sur plafonds rampants).

9 – MENUISERIES INTERIEURES :

- Portes palières à âme pleine, avec joint d'étanchéité périphérique et seuil à la Suisse, équipée d'une serrure 3 points, clefs à reproduction par carte et moulures décoratives sur face extérieure.
- Portes de distribution intérieure à panneaux moulurés en sapin massif sur huisserie bois.
- Placards : façades et structure en sapin, aménagés selon plans, soit en penderie, soit avec étagères mélaminées, chants plaqués.
- Dans les duplex : escalier bois avec ou sans contremarches, garde-corps bois à barreaudage.

10 – REVETEMENTS DE SOLS ET FAIENCES :

- Revêtement de sols :
 - . Pour tous les sols des logements, carrelage 30X30 posé sur chape
 - . Plinthes bois, lasurées ou vernies, hauteur 150 mm.
- Faïences :
 - . Salles d'eau : sur 3 faces au-dessus de la baignoire et autour de la douche
 - . Type : Carreaux de faïence blanc sur une hauteur de 200cm avec listel décoratif (y compris de part et d'autre du meuble vasque)
 - . Dans coin toilette : 3 rangs au-dessus du lavabo
 - . Cuisine : carreaux de faïences entre meubles hauts et bas, coloris au choix de l'Architecte.

11 – PLOMBERIE / SANITAIRE :

- Distribution d'eau froide par tubes de cuivre ou de polyéthylène, avec comptage général, vannes d'isolement et robinet d'arrêt par logement.
- Production d'eau chaude par chauffe eau collectif à accumulation situé dans locaux techniques communs, distribution par tubes cuivre ou PVC, bouclage et calorifugeage du réseau.
- Appareils sanitaires :
 - . Salle de bains :
 - vasque blanche encastrée ou à poser sur plan bois ou stratifié, avec siphon apparent. Tablette étagère sous plan ou meuble sur roulettes.
 - mitigeur mécanique chromé à disque céramique.
 - miroir de la largeur du plan vasque et d'une hauteur d'environ 100 cm.
 - bandeau lumineux assorti au plan vasque.
 - baignoire, blanche, en résine de polyester.
 - mitigeur mécanique et douchette flexible long chromé avec patère murale.
 - habillage de la façade tablier maçonné, revêtement faïences dito murs, trappe de visite.
 - Pare-baignoire.
 - patère murale
 - . Coin douche :
 - vasque encastrée ou à poser, sur plan bois vernis ou stratifié, avec siphon apparent, ou lavabo d'angle suivant plan.
 - mitigeur mécanique chromé à disque céramique.
 - miroir de la largeur du plan vasque et d'une hauteur d'environ 100 cm.
 - bandeau lumineux assorti au plan vasque.
 - douche 80 x 80 cm ou 90x90 cm ou dimensions suivant plan et implantation, en porcelaine blanche.
 - mitigeur thermostatique et douchette flexible long chromé avec patère murale.
 - paroi de douche
 - . W.C. :
 - cuvette en porcelaine vitrifiée blanche avec chasse dorsale isolée à mécanisme silencieux et un bouton de réglage de vidange de 3 à 6 litres.
 - abattant double en PVC blanc.
 - porte-papier en métal plastifié ou chromé.

12 – VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE :

- Système de ventilation mécanique simple flux
- Grille d'arrivée d'air frais dans les menuiseries extérieures des pièces principales.
- Bouches d'extraction dans les pièces humides (kitchenette, bains, w.c.).
- Extracteur électrique collectif.

13 – ELECTRICITE, TELEVISION, F.M., TELEPHONE:

- Sous tubes, encastrés dans dalle et cloisons ; disjoncteur avec portillon.
- Puissance à desservir : suivant étude du BET.
- Nombre de prises et d'appareils, à titre indicatif, selon plan type du logement :
 - Entrée / Dégagement : 1 ou 2 points lumineux en va et vient.
1 sonnette.
1 PC 16 A+T.
 - Cuisine : 1 point lumineux sur évier
2 PC 16 A+T sur plan de travail.
Alimentation des appareils des cuisines pré-équipées
 - Séjour : 1 point lumineux au plafond.
2 points lumineux en applique.
5 PC 16 A+T minimum.
1 conjoncteur téléphonique.
1 prise TV+FM.
 - Chambre : 2 points lumineux (appliques ou plafonnier).
3PC 16 A+T.
1 prise téléphone
1 prise TV (chambre principale)
 - Salles de bains : 1 point lumineux sur lavabo
1 point lumineux au plafond.
1 PC 16 A+T.
 - W.C. : 1 point lumineux au plafond (ou applique).
 - Terrasses > à 8 m² : 1 applique lumineuse.
- Eclairage des accès et coursives par détecteurs de présence.
- Sonnerie de porte palière électrique avec porte-étiquette.
- TV : antenne TNT collective à signal amplifié, permettant de capter les chaînes nationales non cryptées + 1 parabole permettant la réception de chaînes étrangères.
- Téléphone : Prises raccordées à la réglette dans le placard électrique d'abonné. Réglette reliée à la gaine verticale collective. Ligne reliée au réseau France Télécom. Prise de téléphone dans chaque pièce principale, dont la cuisine - séjour.

14 – CHAUFFAGE :

- Type d'installation : chauffage électrique de base dans le sol et chauffage individuel électrique complémentaire par convecteur à sortie frontale ou panneau radiant, avec thermostat électronique incorporé réglable et radiateur sèche-serviettes dans S.D.B, à régulation électronique.
- Radiateur sèche-serviettes électrique dans salle de bains principale, à régulation électronique.
- Pour température extérieure suivant normes, température intérieure moyenne de :
 - . 19° pour séjour et chambre.
 - . 18° pour cuisine et hall.
 - . 22° pour les salles de bains.

15 – REVETEMENTS MURAUX ET PEINTURE :

- Murs et plafonds : revêtement type enduit projeté, écrasé.
- Cantonnière bois sur façade principale du séjour et sur un mur dans chaque chambre suivant plans.

16 CUISINES :

- Cuisines équipées, meubles haut et bas à façades pin ou stratifiées, longueur de 180 à 240 cm suivant plans des logements.
- Plan de travail stratifié avec évier en inox ou résine encastré à 1 cuve et mitigeur mécanique.
- Appareillage encastré :
 - . Plaque vitrocéramique 2 ou 4 feux suivant plans des logements.
 - . Réfrigérateur intégré.
 - . Four micro-ondes grill/multifonctions
 - . Lave-vaisselle intégré.

17 – PARTIES COMMUNES :

- Hall d'entrée principal sur accueil :
 - . Sol en pierre naturelle ou carrelage aspect pierre ou bois.
 - . Murs et plafonds traités suivant étude de décoration
 - . Cheminée
- Salon :
 - . Sol en pierre naturelle ou carrelage aspect pierre ou bois, suivant étude de décoration du Maître d'Œuvre.
 - . Murs et plafonds : suivant étude de décoration
- Espace détente :
 - . Hammam : Finitions suivant choix de l'architecte.
 - . Salle de remise en forme finitions choix de l'architecte
- Sanitaires :
 - . Sol : en pierre naturelle ou carrelage aspect pierre ou bois.
 - . Murs : faïences sur la périphérie sur une hauteur de 180 cm.
 - . Vasque céramique à poser ou encastrée sur plan, miroir et bandeau lumineux.
 - . Appareillage des w.c. identique à celui des logements.
- Circulations intérieures et escaliers :
 - . Sol : revêtement de sol moquette classement U3 P3 ; Plinthes crémaillères bois peintes.
 - . Murs et plafonds : enduit projeté finition gouttelettes et éléments décoratifs bois naturel.
- Local à skis :
 - . Sol : PVC haute résistance.
 - . Murs : peinture.
 - . Casiers à skis munis de serrures indépendantes.

18 – ASCENSEURS :

- Ascenseur desservant tous les niveaux. Vitesse selon étude de trafic. Accessible aux personnes handicapées.
- Finitions suivant choix de l'Architecte.

19 – ABORDS DE L'IMMEUBLE :

- Parvis, espaces verts, aménagements extérieurs suivant plans du paysagiste.
- Piscine revêtue intérieur d'un liner, filtration, chauffage de l'eau du bassin, rideau thermique.
- Plage de la piscine en platelage bois.

BON DE COMMANDE AMENAGEMENT / MOBILIER T1

RESIDENCE "Les Hauts de Chantemerle" - SAINT CHAFFREY

LOT N°

Mme, M.

Pour un montant de :TTC soitHT et de TVA à 19,6 % la fourniture, la livraison et la pose dans leur appartement d'un équipement complet "AMENAGEMENT et MOBILIER T1 " en vue de leur location suivant la liste non exhaustive ci-après :

ÉQUIPEMENT MOBILIER SEJOUR	T1
Canapé Gigogne (<i>y compris sommiers et matelas</i>)	1
Table repas (dim. En fonction du nbre de couchages)	1
Assises	2
Meuble 1 ou 2 portes (bas ou haut en fonction du style souhaité)	1
Table basse ou bout canapé	1
Miroir avec encadrement	1

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T1
Tête de lit pour lit en 140	0
Sommiers tapissier en 140 (avec pieds)	0
Matelas en 140 (HR 35 - ep. 13cm)	0
Chevet ou tablettes sur tête de lit	0

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 2	T1
Tête de lit pour lit en 80	0
Sommiers en 80	0
Matelas en 80 (HR 35 - ep. 13cm)	0
Chevet ou tablettes	0

Luminaires (à titre indicatif / en fonction des points lumineux)	T1
Lampe chevet ou appliques chambres	0
Plafonnier séjour et/ou chambre	1
Plafonnier SdB / WC	1
Appliques canapé gigogne	2

Textile	T1
Protège matelas	oui
Couverture	oui
Oreiller	2
Jeté de lit	1
Housse hôtelière pour canapé gigogne et lit superposé	oui
Rideaux ou voilage	oui

ÉQUIPEMENT ACCESSOIRES SdB (en fonction du nbre de sanitaires)	T1
Patère 2 ou 3 têtes	1
Porte serviettes	1
Poubelle	1
Dérouleur WC	1
Balai + porte balai WC	1

DIVERS EQUIPEMENTS	T1
Kit Vaisselle complet	oui
Si terrasse et/ou balcon : Mobilier adapté (chaises ou fauteuils + tables)	oui
Décoration en fonction du type d'appartement	oui

en fonction des plans côtés remis au gestionnaire, l'aménagement de la literie pourra être modifié

La présente commande sera payable par chèque, remis entre les mains du notaire à la signature de l'acte authentique.

A
 Le/...../.....

Signature de (ou des) acquéreurs

BON DE COMMANDE AMENAGEMENT / MOBILIER T2

RESIDENCE "Les Hauts de Chantemerle" - SAINT CHAFFREY

LOT N°

Mme, M.

Pour un montant de :TTC soitHT et de TVA à 19,6 % la fourniture, la livraison et la pose dans leur appartement d'un équipement complet "AMENAGEMENT et MOBILIER T2 " en vue de leur location suivant la liste non exhaustive ci-après :

ÉQUIPEMENT MOBILIER SEJOUR	T2
Canapé Gigogne (<i>y compris sommiers et matelas</i>)	1
Table repas (dim. En fonction du nbre de couchages)	1
Assises	4
Meuble 1 ou 2 portes (bas ou haut en fonction du style souhaité)	1
Table basse ou bout canapé	1
Miroir avec encadrement	1

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T2
Tête de lit pour lit en 160	1
Sommiers tapissier en 160 (avec pieds)	1
Matelas en 160 (HR 35 - ep. 13cm)	1
Chevet ou tablettes sur tête de lit	2

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 2	T2
Tête de lit pour lit en 90	0
Sommiers en 90	0
Matelas en 90 (HR 35 - ep. 13cm)	0
Chevet ou tablettes	0

Luminaires (à titre indicatif / en fonction des points lumineux)	T2
Lampe chevet ou appliques chambres	2
Plafonnier séjour et/ou chambre	2
Plafonnier SdB / WC	2
Appliques canapé gigogne	2

Textile	T2
Protège matelas	oui
Couverture	oui
Oreiller	4
Jeté de lit	1
Housse hôtelière pour canapé gigogne et lit superposé	oui
Rideaux ou voilage	oui

ÉQUIPEMENT ACCESSOIRES SdB (en fonction du nbre de sanitaires)	T2
Patère 2 ou 3 têtes	1
Porte serviettes	1
Poubelle	1
Dérouleur WC	1
Balai + porte balai WC	1

DIVERS EQUIPEMENTS	T2
Kit Vaisselle complet	oui
Si terrasse et/ou balcon : Mobilier adapté (chaises ou fauteuils + tables)	oui
Décoration en fonction du type d'appartement	oui

en fonction des plans côtés remis au gestionnaire, l'aménagement de la literie pourra être modifié

La présente commande sera payable par chèque, remis entre les mains du notaire à la signature de l'acte authentique.

A
 Le/...../.....

Signature de (ou des) acquéreurs

BON DE COMMANDE AMENAGEMENT / MOBILIER T2 cabine / T3

RESIDENCE "Les Hauts de Chantemerle" - SAINT CHAFFREY

LOT N°

Mme, M.

Pour un montant de :TTC soitHT et de TVA à 19,6% la fourniture, la livraison et la pose dans leur appartement d'un équipement complet "AMENAGEMENT et MOBILIER T2 CABINE OU T3" en vue de leur location suivant la liste non exhaustive ci-après :

ÉQUIPEMENT MOBILIER SEJOUR	T2 cab / T3
Canapé Gigogne (y compris sommiers et matelas)	1
Table repas (dim. En fonction du nbre de couchages)	1
Assises	6
Meuble 1 ou 2 portes (bas ou haut en fonction du style souhaité)	1
Table basse ou bout canapé	1
Miroir avec encadrement	1

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T2 cab / T3
Tête de lit pour lit en 160	1
Sommiers tapissier en 160 (avec pieds)	1
Matelas en 160 (HR 35 - ep. 13cm)	1
Chevet ou tablettes sur tête de lit	2

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 2	T2 cab / T3
Tête de lit pour lit en 80	2
Sommiers en 90	2
Matelas en 90 (HR 35 - ep. 13cm)	2
Chevet ou tablettes	1

Luminaires (à titre indicatif / en fonction des points lumineux)	T2 cab / T3
Lampe chevet ou appliques chambres	4
Plafonnier séjour et/ou chambre	3
Plafonnier SdB / WC	2
Appliques canapé gigogne	2

Textile	T2 cab / T3
Protège matelas	oui
Couverture	oui
Oreiller	6
Jeté de lit	3
Housse hôtelière pour canapé gigogne et lit superposé	oui
Rideaux ou voilage	oui

ÉQUIPEMENT ACCESSOIRES SdB (en fonction du nbre de sanitaires)	T2 cab / T3
Patère 2 ou 3 têtes	2
Porte serviettes	1
Poubelle	1
Dérouleur WC	1
Balai + porte balai WC	1

DIVERS EQUIPEMENTS	T2 cab / T3
Kit Vaisselle complet	oui
Si terrasse et/ou balcon : Mobilier adapté (chaises ou fauteuils + tables)	oui
Décoration en fonction du type d'appartement	oui

en fonction des plans côtés remis au gestionnaire, l'aménagement de la literie pourra être modifié

La présente commande sera payable par chèque, remis entre les mains du notaire à la signature de l'acte authentique.

A
 Le/...../.....

Signature de (ou des) acquéreurs

BON DE COMMANDE AMENAGEMENT / MOBILIER T3 cabine

RESIDENCE "Les Hauts de Chantemerle" - SAINT CHAFFREY

LOT N°

Mme, M.

Pour un montant de :TTC soitHT et de TVA à 19,6 % la fourniture, la livraison et la pose dans leur appartement d'un équipement complet "AMENAGEMENT et MOBILIER T3 CABINE" en vue de leur location suivant la liste non exhaustive ci-après :

ÉQUIPEMENT MOBILIER SEJOUR	T3C
Canapé Gigogne (<i>y compris sommiers et matelas</i>)	1
Table repas (dim. En fonction du nbre de couchages)	1
Assises	8
Meuble 1 ou 2 portes (bas ou haut en fonction du style souhaité)	1
Table basse ou bout canapé	1
Miroir avec encadrement	1

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T3C
Tête de lit pour lit en 160	1
Sommiers tapissier en 160 (avec pieds)	1
Matelas en 160 (HR 35 - ep. 13cm)	1
Chevet ou tablettes sur tête de lit	2

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 2	T3C
Tête de lit pour lit en 90	2
Sommiers en 90	2
Matelas en 90 (HR 35 - ep. 13cm)	2
Chevet ou tablettes	1

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 3	T3C
Tête de lit pour lit en 90	2
Sommiers en 90	2
Matelas en 90 (HR 35 - ep. 13cm)	2
Chevet ou tablettes	1

Luminaires (à titre indicatif / en fonction des points lumineux)	T3C
Lampe chevet ou appliques chambres ou cabine	6
Plafonnier séjour et/ou chambre	4
Plafonnier SdB / WC	2
Appliques canapé gigogne	2

Textile	T3C
Protège matelas	oui
Couverture	oui
Oreiller	8
Jeté de lit	4
Housse hôtelière pour canapé gigogne et lit superposé	oui
Rideaux ou voilage	oui

ÉQUIPEMENT ACCESSOIRES SdB (en fonction du nbre de sanitaires)	T3C
Patère 2 ou 3 têtes	2
Porte serviettes	1
Poubelle	1
Dérouleur WC	1
Balai + porte balai WC	1

DIVERS EQUIPEMENTS	T3C
Kit Vaisselle complet	oui
Si terrasse et/ou balcon : Mobilier adapté (chaises ou fauteuils + tables)	oui
Décoration en fonction du type d'appartement	oui

en fonction des plans côtés remis au gestionnaire, l'aménagement de la literie pourra être modifié

La présente commande sera payable par chèque, remis entre les mains du notaire à la signature de l'acte authentique.

A
 Le/...../.....

Signature de (ou des) acquéreurs

Bail commercial de locaux meublés

Entre les soussignés :

Monsieur et Madame
Demeurant à
Monsieur né à le
Madame née à le
Mariés sous le régime de
Préalable à leur union célébrée à la Mairie de le

Ci-après « le Bailleur ».

et

La société Odalys Résidences, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 EUR, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), 655, avenue René Descartes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 696 080, représentée par son Président, Monsieur François Mariette.

Ci-après « le Preneur ».

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet.

Le Bailleur donne à bail à titre commercial, au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce et des textes subséquents, les lots _____ et _____ de l'état descriptif de division de l'immeuble à usage de résidence de tourisme 4 étoiles dénommé « Les Hauts de Chantemerle » et situé à Saint-Chaffrey (Hautes-Alpes) et la quote-part des parties communes y attachée, tels que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

Il est précisé que les Locaux, qui sont actuellement en cours de construction, sont loués meublés et équipés. La liste du mobilier et des équipements demeurant ci-après annexée.

Annexe 1 – Liste du mobilier et des équipements.

Récapitulatif des biens loués :

Numéro(s) de Lot :

Type :

Etage :

Surface :

Parking :

Article 2 – Durée.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui courra à compter de la date réelle de début de l'exploitation commerciale de la résidence, fixée, à titre prévisionnel, le 3^{ème} samedi du mois de décembre 2014 (ou à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition si celle-ci est postérieure), pour expirer le 30 avril suivant sa dixième année.

De convention expresse entre les parties, le Preneur renonce à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

Le bail prendra fin dans les conditions de l'article L 145-4 du code de commerce sous réserve de l'envoi d'un congé adressé par l'une des parties, sous préavis minimum de six (6) mois, par acte extrajudiciaire.

Article 3 – Destination et jouissance des lieux – Statut des baux commerciaux.

Les Locaux sont loués à usage de résidence de tourisme 4 étoiles devant faire l'objet d'une exploitation de nature parahôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile.

Le Preneur s'oblige à se conformer aux dispositions du règlement de copropriété applicable aux Locaux.

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.

La destination exclusive est l'exercice par le Preneur dans les locaux constituant la Résidence, dont celui (ceux) objet(s) des présentes, d'une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite Résidence pour un usage d'habitation, pour des séjours en général de courtes durées. En conséquence, le Preneur bénéficiera de la jouissance exclusive des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène indispensable et indissociable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique et notamment touristique.

Le Bailleur déclare qu'il est déterminant de son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA.

En conséquence, le Preneur s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'ensemble de la Résidence :

- D'une part pour que la présente location soit soumise au régime de la TVA en vertu de l'article 261 D 4° a et ou b, et c du Code Général des Impôts, c'est à dire que Le Preneur s'engage notamment auprès du Bailleur à proposer aux clients de la Résidence, en plus de l'hébergement : le nettoyage des locaux privatifs, la fourniture du linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par les textes susvisés et par les instructions DGI du 11 avril 1991, 9 juillet 1991 et 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA, précision faite que certains de ces services pourront être proposés « à la carte ». Conformément à ces dispositions, il est précisé que le Preneur devra être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités d'exploitation de résidence de tourisme, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA.
- Et d'autre part pour que la résidence, objet des présentes, conserve son statut de résidence de tourisme classée pendant toute la durée du bail.
- Engagement de promotion touristique à l'étranger : le Preneur s'oblige à respecter les conditions fixées par les articles 176/177/178 de l'annexe II au Code Général des Impôts et à remettre au Bailleur, sur sa demande, une copie de l'attestation d'engagement au service des impôts, de sorte que le Bailleur puisse justifier de l'application de la TVA à la location.

Article 4 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

1°) *État des lieux loués* : A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé qu'ils seront à l'état neuf (et meublés) et permettront une exploitation commerciale optimale de l'ensemble immobilier constitué par la résidence.

2°) *Assurances* : A s'assurer contre les risques résultant de l'exploitation commerciale des biens loués, la copropriété étant tenue d'assurer l'immeuble.

3°) *Entretien – Réparations locatives – Consommations* : A entretenir les lieux et le mobilier loués en bon état et à assurer les « réparations locatives », au sens du décret du 26 août 1987, pendant le cours du bail et à acquitter l'ensemble de ses consommations (eau, gaz, électricité, téléphone).

4°) *État des lieux loués en fin de bail* : A laisser à la fin de la location les lieux loués et le mobilier en un état d'usage normale.

5°) *Réparations autres que locatives* : A souffrir sans indemnité toutes les réparations autres que locatives, alors même que leur durée excéderait quarante (40) jours et sous réserve, sauf cas de force majeure, qu'elles soient effectuées pendant les inter-saisons.

Au cas où ces réparations seraient effectuées pendant les saisons touristiques, les loyers seraient suspendus prorata temporis.

6°) *Charges de copropriété* : A acquitter l'ensemble des « charges récupérables » au sens du décret du 26 août 1987.

7°) *Fiscalité* : A acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (taxe professionnelle et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

8°) *Renouvellement du bail à l'expiration de la première période* : A demander le renouvellement du bail pour une nouvelle période de 9 ans.

B – De son côté, le Bailleur :

9°) *Livraison des biens loués* : S'engage, le cas échéant, à assister personnellement à la livraison des biens loués et à signer le procès-verbal qui sera alors dressé, en émettant les réserves qu'il estimera nécessaire de soulever.

Le Bailleur pourra mandater une société tierce choisie par le Preneur qui, moyennant une somme forfaitaire de cent cinquante euros hors taxes (150 EUR HT), avancée par le Preneur et déduite des premières échéances de loyer, prendra livraison des biens loués et signera pour le compte du Bailleur le procès-verbal qui aura été établi.

10°) *Cession de droit au bail – Sous-location* : Autorise le Preneur à céder son droit au bail (de manière isolée ou en l'intégrant à la cession du fonds de commerce), à charge de l'en prévenir au moins un (1) mois à l'avance, et sous

réserve de demeurer garant solidaire de son premier cessionnaire pour la durée du bail initial restant à courir. A compter de la deuxième cession (cession par le cessionnaire d'Odalys), l'engagement solidaire d'Odalys tombera.

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des Locaux, objet du présent bail, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, sauf sous-location consentie au profit de sociétés de son Groupe. L'exploitation des lieux par le Preneur dans le cadre normal de son activité n'est pas considérée comme une sous-location au regard du présent article. En cas de sous-location autorisée, le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L 145-31, alinéas 2 et 3 du nouveau code de commerce et en conséquence dispense le Preneur de l'appeler à concourir aux actes de sous-location.

11°) *Mandat de représentation aux assemblées générales de copropriété* : En contrepartie de l'obligation souscrite par le Preneur d'acquitter les charges de copropriété récupérables, le Bailleur donne mandat au Preneur ou à ses substitués de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

Le Preneur aura pouvoir de voter librement sur les points suivants : approbation des comptes, nomination du syndic et quitus de sa gestion, adoption du budget de fonctionnement.

Sur les autres points, le Preneur ne pourra prendre part au vote que s'il a reçu du Bailleur des instructions écrites.

Dans le cadre de ces instructions, le Bailleur s'interdit toutefois d'initier toute décision collective tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation du Preneur ou nuire aux activités de celui-ci ou à celles de ses sous-traitants.

En cas de révocation du mandat, ou à défaut de recevoir une seule fois le mandat, le Preneur sera exonéré de son obligation au paiement des charges de copropriété dont il s'est engagé à supporter le coût aux termes du 6°) qui précède.

12°) *Garanties de construction* :

Autorise irrévocablement le Preneur dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur de toutes garanties de vente et de construction, telles que garantie de parfait achèvement, garantie biennale et décennale (le cas échéant au travers de la copropriété). Dans ce cas, les indemnités éventuellement versées seront encaissées par le Preneur, qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Article 5 – Loyer

◇ Option 1 (sans occupation)

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de _____, TVA en sus, payable trimestriellement à terme échu les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre de chaque année.

Par exception, une franchise de deux (2) mois de loyers et charges sera accordée par le Bailleur au Preneur à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

Ce loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale, à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE, dans la limite conventionnelle de un et demi pour cent (1,5%) par an.

Indice de référence : dernier indice connu au jour de la prise d'effet du bail.

Le Bailleur déclare renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F du code général des impôts.

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le Preneur.

◇ Option 2 (avec occupation 3 semaines « formule A »)

Loyer numéraire

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de _____, TVA en sus, payable trimestriellement à terme échu les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre de chaque année.

Par exception, une franchise de deux (2) mois de loyers et charges sera accordée par le Bailleur au Preneur à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

Ce loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale, à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE, dans la limite conventionnelle de un et demi pour cent (1,5%) par an.

Indice de référence : dernier indice connu au jour de la prise d'effet du bail.

Le Bailleur déclare renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F du code général des impôts.

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le Preneur.

Loyer en nature

Pour chaque appartement optant pour la présente option 2, le Bailleur bénéficiera à titre strictement personnel d'un droit d'occupation de 3 semaines par an, dans un appartement de même capacité dans la résidence d'acquisition, utilisable selon les conditions suivantes :

- 1 semaine très haute saison hiver ou été.
- 2 semaines du 2^{ème} au 4^{ème} samedi de janvier OU du 3^{ème} samedi de mars au dernier samedi précédent les vacances de Pâques OU du début de la saison été au

2^{ème} samedi de juillet OU du 3^{ème} samedi d'août au dernier samedi avant la fermeture.

Il est entendu que ces 3 semaines ne se reportent pas d'une année sur l'autre et sont perdues si elles ne sont pas utilisées.

Modalités de réservation des semaines d'occupation.

Les réservations des semaines d'occupation devront être faites au service propriétaire d'Odalys cinq (5) mois avant la date de séjour souhaitée.

Passé ce délai, le Preneur fera son possible pour donner satisfaction au Bailleur mais ne pourra garantir la disponibilité d'un appartement.

Pour chaque semaine d'occupation le Bailleur devra régler au preneur un forfait compris entre 50 et 100 EUR HT (en fonction de la capacité de l'appartement) à titre de participation aux charges (Électricité, eau, linge, etc.). Ce forfait sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

Les séjours sont au minimum d'une semaine pleine et entière et commencent le samedi à partir de 17H00 pour se terminer le samedi suivant à 10H00.

Les prestations seront identiques à celles fournies pour tout client payant.

La valeur fiscale des prestations en nature utilisées sera calculée selon les prix publics diminués de 25 %.

Le loyer en nature n'est pas révisable.

◇ **Option 3 (avec occupation 3 semaines « formule B »)**

Loyer numéraire

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de _____, TVA en sus, payable trimestriellement à terme échu les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre de chaque année.

Par exception, une franchise de deux (2) mois de loyers et charges sera accordée par le Bailleur au Preneur à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

Ce loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale, à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE, dans la limite conventionnelle de un et demi pour cent (1,5%) par an.

Indice de référence : dernier indice connu au jour de la prise d'effet du bail.

Le Bailleur déclare renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F du code général des impôts.

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le Preneur.

Loyer en nature

Pour chaque appartement optant pour la présente option 2, le Bailleur bénéficiera à titre strictement personnel d'un droit d'occupation de 3 semaines par an, dans un appartement de même capacité dans la résidence d'acquisition, utilisable selon les conditions suivantes :

- 1 semaine à Noël OU à Pâques.
- 2 semaines du 2^{ème} au 4^{ème} samedi de janvier OU du 3^{ème} samedi de mars au dernier samedi précédent les vacances de Pâques OU du début de la saison été au 2^{ème} samedi de juillet OU du 3^{ème} samedi d'août au dernier samedi avant la fermeture.

Il est entendu que ces 3 semaines ne se reportent pas d'une année sur l'autre et sont perdues si elles ne sont pas utilisées.

Modalités de réservation des semaines d'occupation.

Les réservations des semaines d'occupation devront être faites au service propriétaire d'Odalys cinq (5) mois avant la date de séjour souhaitée.

Passé ce délai, le Preneur fera son possible pour donner satisfaction au Bailleur mais ne pourra garantir la disponibilité d'un appartement.

Pour chaque semaine d'occupation le Bailleur devra régler au preneur un forfait compris entre 50 et 100 EUR HT (en fonction de la capacité de l'appartement) à titre de participation aux charges (Électricité, eau, linge, etc.). Ce forfait sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

Les séjours sont au minimum d'une semaine pleine et entière et commencent le samedi à partir de 17H00 pour se terminer le samedi suivant à 10H00.

Les prestations seront identiques à celles fournies pour tout client payant.

La valeur fiscale des prestations en nature utilisées sera calculée selon les prix publics diminués de 25 %.

Le loyer en nature n'est pas révisable.

Article 6 – Condition particulière.

De convention expresse entre les Parties, le loyer sera fixé à 30% des recettes nettes effectivement encaissées par le Preneur (et réparties aux tantièmes de copropriété entre les propriétaires à bail) en cas de force majeure interrompant l'activité touristique du lieu de situation des biens loués (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes ou des biens...) ou d'évènement amenant un dysfonctionnement dans l'activité du Preneur notamment une quelconque modification dans la destination ou l'accès des parties communes ou encore leur mauvais entretien ou

fonctionnement, étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le Preneur aurait le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes.

Cette clause n'a pas vocation à s'appliquer dans l'hypothèse où le préjudice subi par le Preneur se trouverait couvert par sa police d'assurance.

Article 7 – Clause résolutoire.

Il est convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail, par l'une ou l'autre des parties, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par l'une des parties de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit.

Article 8 – Plan de préventions des risques naturels et technologiques.

Il résulte des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ce qui suit :

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

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-6 du code de la construction et de l'habitation ».

Un état des risques naturels et technologique est demeuré ci-après annexé.

Article 9 – Protection de l'environnement.

1 Pollution :

Les Parties déclarent être informés des dispositions de l'article 8-1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, modifiée par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992, codifié sous l'article 5 14-20 du Code de l'Environnement, dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

« Article 8-1:

Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander la remise en l'état du site aux frais du

vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Locaux loués ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation classée (Article 6 paragraphe VI de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement).

2 Installations classées :

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe dans les Locaux loués aucune installation relevant de la législation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Article 10 – Information du Bailleur.

Il est rappelé les dispositions suivantes :

Dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce.

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

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

De convention expresse entre les Parties, cette indemnité sera calculée de la manière suivante :

- A l'issue des neuf (9) premières années, le montant de l'indemnité dite d'éviction sera équivalent à 3 fois le loyer annuel de la dernière année d'exploitation précédent le non renouvellement.

- Au-delà de cette première période d'exploitation de neuf (9) ans, le montant de l'indemnité sera réduit de 1/6 par année d'exploitation.

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.

Dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce.

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution

d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

Dispositions de l'article L321-2 du Code de Tourisme.

« 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.

Fait à _____,
Le _____,

En deux (2) exemplaires originaux.

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 ».

En conséquence, le Bailleur reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul, qui résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, sera laissé à l'appréciation souveraine des juges compétents.

Article 11- Frais – Élection de domicile – Attribution de juridiction.

Enregistrement : Les frais d'enregistrement du présent bail seront pris en charge par la partie requérant cette formalité.

Élection de domicile : Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles et sièges sociaux respectifs figurant en tête des présentes.

Clause attributive de juridiction : Tous litiges à l'occasion des présentes seront soumis aux tribunaux compétents du lieu de situation des biens loués.

Le BAILLEUR

Le PRENEUR



Résidence « LES HAUTS DE CHANTEMERLE »

05330 SAINT CHAFFREY

KIT FISCAL L.M.N.P. SOUMIS A TVA

« Financement HT »

SEPTEMBRE 2011

CAP CONSEIL

31, rue Félix Brun • 69007 LYON • Tél. 04 72 76 38 00 • Fax 04 78 58 99 88 • E-mail : capconseil3@wanadoo.fr

S.A.R.L au capital de 14 025,31 € - RCS LYON B 408 340 412

Résidence « LES HAUTS DE CHANTEMERLE » (05330)

Suivi Administratif de départ du Loueur en meublé non professionnel

Résumé de la prestation de départ (immatriculation, remb. TVA, 1ères obligations) :

1° PARTIE : Immatriculation – Option et demandes de remboursement de TVA

- Etablissement des déclarations relatives à l'immatriculation et l'option à TVA auprès des administrations compétentes,
- Etablissement des dossiers de demande de remboursement de TVA (3 à 5 demandes suivant le cas),
- Dépôt des dossiers et réponses aux demandes d'informations de l'administration,
- Suivi des dossiers jusqu'au versement effectif de la TVA.

2° PARTIE : Obligations déclaratives en matière de TVA

- Etablissement des déclarations trimestrielles N° 3514 au cours de l'année de l'acquisition,
- Etablissement de la déclaration CA 12 de l'année d'acquisition.
- Suivi du dossier auprès de l'administration fiscale (limité aux travaux réalisés).

3° PARTIE : Obligations déclaratives en matière de détermination des revenus (BIC non professionnel) et CET l'année d'acquisition

- Etablissement et signature des déclarations 2031, 2031 bis, 2031 ter,
- Etablissement des déclarations 2033-A, 2033-B, 2033-C, 2033-D,
- Etablissement d'une note d'information mentionnant les éléments à reporter sur la déclaration N° 2042 C pour la partie BIC Non Professionnel,
- Suivi du dossier auprès de l'administration fiscale (limité aux travaux réalisés),
- Contrôles et obligations déclaratives en matière de Contribution Economique Territoriale et demande d'exonération.

4° PARTIE : Assistance téléphonique

Une assistance téléphonique en matière de fiscalité de votre investissement accompagne l'acquéreur pendant les 6 premiers mois suivant son acquisition. Cette assistance est particulièrement utile du fait du cadre fiscal d'acquisition.

Résidence « LES HAUTS DE CHANTEMERLE » (05330)

Suivi Administratif de départ du Loueur en meublé non professionnel

Résumé de la prestation de départ (immatriculation, remb. TVA, 1ères obligations) :

1° PARTIE : Immatriculation – Option et demandes de remboursement de TVA

- Etablissement des déclarations relatives à l'immatriculation et l'option à TVA auprès des administrations compétentes,
- Etablissement des dossiers de demande de remboursement de TVA (3 à 5 demandes suivant le cas),
- Dépôt des dossiers et réponses aux demandes d'informations de l'administration,
- Suivi des dossiers jusqu'au versement effectif de la TVA.

2° PARTIE : Obligations déclaratives en matière de TVA

- Etablissement des déclarations trimestrielles N° 3514 au cours de l'année de l'acquisition,
- Etablissement de la déclaration CA 12 de l'année d'acquisition.
- Suivi du dossier auprès de l'administration fiscale (limité aux travaux réalisés).

3° PARTIE : Obligations déclaratives en matière de détermination des revenus (BIC non professionnel) et CET l'année d'acquisition

- Etablissement et signature des déclarations 2031, 2031 bis, 2031 ter,
- Etablissement des déclarations 2033-A, 2033-B, 2033-C, 2033-D,
- Etablissement d'une note d'information mentionnant les éléments à reporter sur le déclaration N° 2042 C pour la partie BIC Non Professionnel,
- Suivi du dossier auprès de l'administration fiscale (limité aux travaux réalisés),
- Contrôles et obligations déclaratives en matière de Contribution Economique Territoriale et demande d'exonération.

4° PARTIE : Assistance téléphonique

Une assistance téléphonique en matière de fiscalité de votre investissement accompagne l'acquéreur pendant les 6 premiers mois suivant son acquisition. Cette assistance est particulièrement utile du fait du cadre fiscal d'acquisition.



Résidence « LES HAUTS DE CHANTEMERLE » (05330)

Suivi Administratif de départ du Loueur en meublé non professionnel

Tarif de la prestation de départ (immatriculation, remb. TVA, 1ères obligations) :

SEPTEMBRE 2011

NOMBRE DE LOT*	PRIX H.T.	PRIX T.T.C.
Pour 1 lot	388,80	465
Pour 2 lots	426,42	510
Pour 3 lots et plus	459,87	550

* Pour un lot dans la même résidence.

La TVA incluse dans nos honoraires est récupérable après paiement. La récupération de cette taxe est réalisée par nos soins par le biais de la première déclaration annuelle.

Une facture sera envoyée à l'acquéreur.

ADHÉSION « FORMALITÉS – RÉCUPÉRATION DE TVA – CA12 – BIC »
(Prestation L.M.N.P. complète)

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

 Domicile : _____  Portable : _____

 Fax : _____  E-mail : _____

Je soussigné,, désire que la Société CAP CONSEIL, dont le siège est situé à LYON (69007) – 31 rue Félix Brun, effectue pour mon compte :

- les formalités d'immatriculation et d'option* auprès de l'Administration,

- les demandes de remboursement de crédit TVA au terme des trimestres suivants :

.....,

- les déclarations annuelles de TVA et de BIC non professionnelle pour l'année d'acquisition,

relatives à la location meublée de mon (mes) appartement(s) désigné(s) ci-après :

Résidence : « Les Hauts de Chantemerle » (05330) Lot(s) n° : _____

A cet effet, je verse la somme de € TTC** par chèque établi à l'ordre de CAP CONSEIL, correspondant à la prestation détaillée ci-dessus.

Dans le cadre de cet investissement, souhaitez-vous bénéficier de la Réduction d'Impôt « dispositif Censi-Bouvard » (art. 199 sexvicies du CGI) :

OUI NON

Fait à

Le,.....

SIGNATURE (de chaque acquéreur ou indivisaire)

* au Régime Simplifié d'Imposition, aussi bien en matière de BIC que de TVA

** la TVA incluse dans nos honoraires est récupérable après paiement. La récupération de cette taxe est réalisée par nos soins par le biais de la première déclaration annuelle. Une facture vous sera envoyée.

NOM :
PRÉNOM :
ADRESSE :
.....

PROGRAMME : « Les Hauts de Chantemerle » (05330)

N° appart. :
N° lot :
N° parking :

**OPTION POUR L'ASSUJETISSEMENT A TVA
ET POUR LE REGIME DU REEL SIMPLIFIE**
(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA/BIC)
(Résidence para-hôtelière)

Monsieur le Chef de Centre,

Je viens d'acquérir les locaux ci-dessus référencés, donnés en location par bail commercial à la SAS ODALYS – 655 avenue René Descartes – BP 412 – 13591 Aix en Provence cedex 3.

Les loyers afférents à cette location étant assujettis à la TVA, en vertu des dispositions de l'article 261 D 4 du CGI, j'ai l'honneur de vous confirmer par la présente, que je désire :

- ✓ Opter pour le paiement de la TVA d'après le régime simplifié d'imposition, et renoncer à la franchise de base de 32 600 € (Prestations de services) – 81 500 € (Fourniture de logement et restauration) prévue à l'article 293 B du CGI.
- ✓ Opter pour le régime du Réel Simplifié d'Imposition, en matière de BIC.

Veillez croire, Monsieur le Chef de Centre, à l'assurance de mes sentiments distingués.

A.....

Le,.....

SIGNATURE (de chaque acquéreur ou indivisaire)

PROGRAMME : « Les Hauts de Chantemerle » (05330)

N° appart. :

N° lot :

N° parking :

LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA

MANDAT-TVA

Je soussigné

.....
propriétaire du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial avec la SAS ODALYS – 655 avenue René Descartes – BP 412 – 13591 Aix en Provence cedex 3, mandat à :

SARL CAP CONSEIL

31 Rue Félix Brun

69007 LYON

☎ : 04-72-76-38-00

✉ capconseil3@wanadoo.fr

Pour faire en mon nom **une demande de remboursement de crédit de TVA (TVA sur acquisition des biens immeubles et du mobilier)** au terme des trimestres suivants :

..... auprès de la recette des impôts dont je dépends, et toutes les formalités nécessaires au remboursement de cette taxe, recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'Administration.

Ces remboursements devront être versés sur le compte de l'étude notariale :

SCP MEYMARIAN, ORMEZZANO, MANDRAN

2 avenue Beauséjour – BP 386

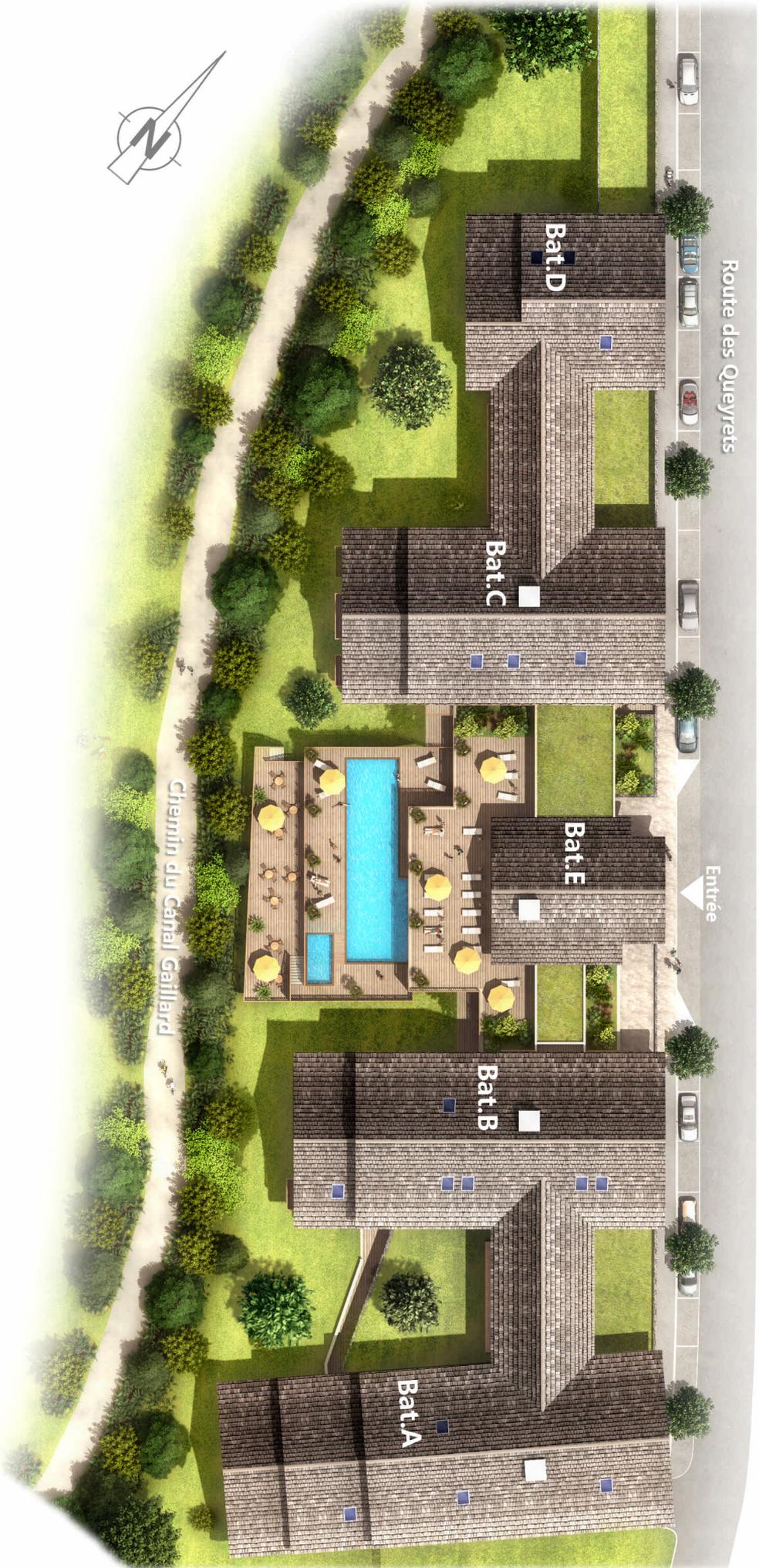
38217 VIENNE cedex

dont le Relevé d'Identité Bancaire est joint à la présente.

Fait à,

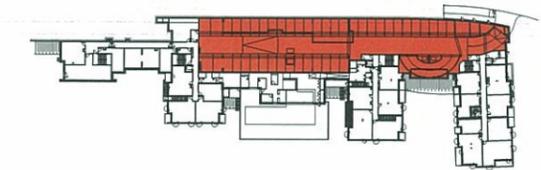
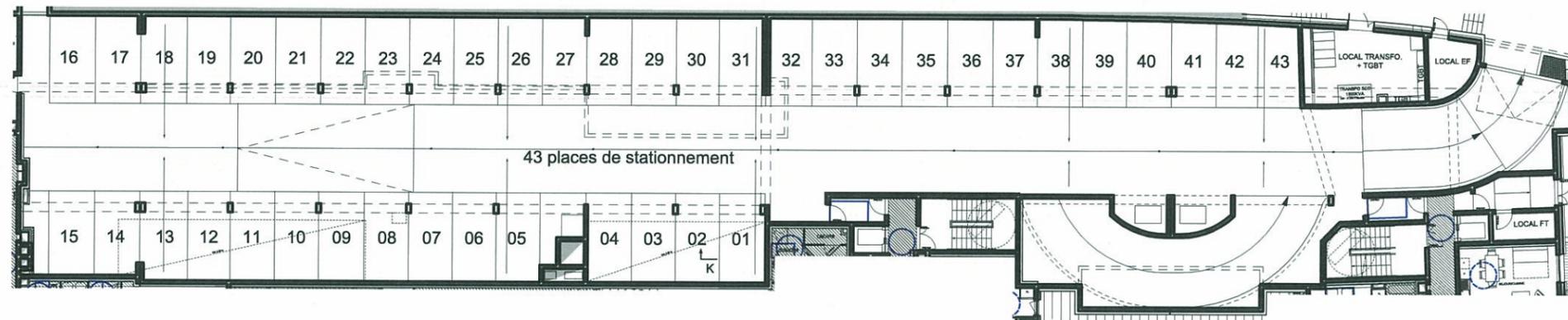
le.....

Signature (de chaque acquéreur ou indivisaire) précédée de "BON POUR MANDAT")





Route des Queyrets - 05330 SAINT-CHAFFREY



BATIMENT - NIVEAU A-B-C - 02

PARKING

PLACES DE STATIONNEMENT	43
PLACES DE STATIONNEMENT PMR	0

TOTAL PLACES DE STATIONNEMENT : 43

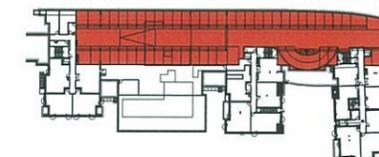
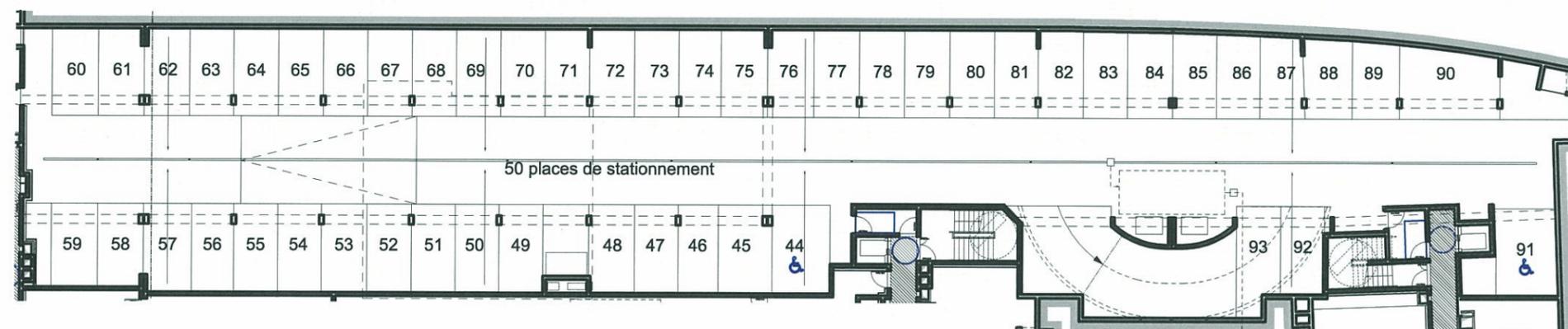
DATE 14-11-2011

FICHER INFO. 1008-PRO-2124

CHAMBRE ET VIBERT ARCHITECTES

Le mobilier est figuré à titre indicatif. Les retombées, soffites, faux-plafonds et radiateurs ne sont pas indiqués.

Les cotes, les surfaces, les gaines et les soffites sont susceptibles de modifications dues aux impératifs administratifs, aux contraintes techniques de construction et aux tolérances d'exécution.



BATIMENT - NIVEAU A-B-C - 01

PARKING

PLACES DE STATIONNEMENT 48
PLACES DE STATIONNEMENT PMR 2

TOTAL PLACES DE STATIONNEMENT : 50

DATE 14-11-2011

FICHER INFO. 1008-PRO-2224

CHAMBRE ET VIBERT ARCHITECTES

Le mobilier est figuré à titre indicatif. Les retombées, soffites, faux-plafonds et radiateurs ne sont pas indiqués.

Les cotes, les surfaces, les gaines et les soffites sont susceptibles de modifications dues aux impératifs administratifs, aux contraintes techniques de construction et aux tolérances d'exécution.