

DOSSIER DE RESERVATION

Campus Sophia

Documents à joindre :

- Contrat de réservation : X 3
 - Bail commercial : X 3
 - Liste du mobilier : X 3
 - Descriptif : X 3
 - Plan du lot : X 3
 - Plan de masse : X 3
 - Annexes fiscales : X 3
- OU un courrier du client indiquant qu'il ne désire pas mandater le cabinet comptable
- Chèque de réservation : 2 % du prix de vente à l'ordre de Maître BONNARY (non barré et sans annotations). **S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it**
 - Copie de la carte d'identité des acquéreurs
 - Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif) proposé.

**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 1^{ère} et dernière page du contrat de réservation signées et complétées.

Nom client :

N°lot :

Nom conseiller :

Le

Société

Signature :

CONTRAT DE RESERVATION PRELIMINAIRE

**Le Campus
de Sophia**



CONTRAT DE RESERVATION PRELIMINAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La SARL « RESIDENCE LE DOMAINE DE MANON », dont le siège social est 547 quai des moulins 34 200 SETE, inscrite au RCS de Montpellier sous le numéro 490 241 056, représentée par son gérant M. Ganivenq Olivier, dûment habilités aux fins des présentes.

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

D'UNE PART,

ET

ACQUEREUR

*SCI**..... représentée par :
(* A cocher uniquement si l'acquéreur est une SCI et non une personne physique)

Nom :.....

Né(e) le :.....

Nom de jeune fille :.....

A :.....

Prénoms :.....

Marié(e) le :.....

Profession :.....

A :.....

Adresse :.....

Régime matrimonial :.....

.....

Notaire du contrat :.....

Code Postal :.....

Célibataire

Ville :.....

Divorcé(e) le :.....

Pays :.....

A :.....

Tél Domicile :.....

Pacsé(e) le :.....

Tél Portable :.....

A :.....

E-Mail :.....

Veuf (ve)

COACQUEREUR

Nom :.....

Né(e) le :.....

Nom de jeune fille :.....

A :.....

Prénoms :.....

Marié(e) le* :.....

Profession :.....

A* :.....

Adresse* :.....

Régime matrimonial* :.....

.....

Notaire du contrat* :.....

Code Postal* :.....

Célibataire

Ville* :.....

Divorcé(e) le :.....

Pays* :.....

A :.....

Tél Domicile* :.....

Pacsé(e) le :.....

Tél Portable* :.....

A* :.....

E-Mail* :.....

Veuf (ve)

* Coordonnées à noter si différentes de celles de l'acquéreur

CI-APRES DENOMME(S) « **LE RESERVATAIRE** »

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :



CONDITIONS PARTICULIERES

TERRAIN

Adresse : 664 route des 3 Moulins
06600 ANTIBES

DATE D'ACHEVEMENT PREVISIONNELLE

Tranche 1 : 3^{ème} trimestre 2013
Tranche 2 : 4^{ème} trimestre 2013

PROJET DE CONSTRUCTION

Destination : Résidence étudiante
Nom du programme : « LE CAMPUS DE SOPHIA »
Nombre de logements prévus : 240 (Tr. 1 & 2)

PERMIS DE CONSTRUIRE

N° PC : PC 06 004 09 A0211
Accordé par la mairie d'Antibes le 10/09/10

NOTAIRE DE L'OPERATION

Maître : Me BONNARY André
Adresse : 23 B rue Maguelone
34 000 MONTPELLIER

ORDRE DU CHEQUE :
Maître BONNARY

PRECISIONS CONCERNANT LE BIEN DU PRESENT CONTRAT :

RESERVATION

Lot N° :

Surface habitable approximative (m²) :

Tranche :

PRIX DE LA VENTE TVA COMPRISE

..... € (Lettres) € (Chiffres)

Incluant le mobilier au prix TVA comprise de :

..... € (Lettres) € (Chiffres)

FINANCEMENT

Apport personnel :

..... € (Lettres) € (Chiffres)

Montant minimal du prêt sollicité par le réservataire auprès d'un organisme tiers prêteur :

..... € (Lettres) € (Chiffres)

Mention manuscrite de la main de chacun des Réservataires en cas d'acquisition sans recours à un prêt :

« Je soussigné(e) nom du réservataire 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 »

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

DEPOT DE GARANTIE

..... € (Lettres) € (Chiffres)



CONDITIONS GENERALES

I - PROJET DE CONSTRUCTION

Le réservant projette d'édifier, sur « Le Terrain » décrit aux conditions particulières, un ensemble immobilier entièrement à usage d'habitation à vocation de Résidence pour étudiants, «Le Projet de Construction» décrit aux conditions particulières. Cet ensemble immobilier sera soumis au régime de la copropriété (loi du 10 juillet 1965).

Le projet de construction a fait l'objet d'un dépôt de «Permis de construire» décrit aux conditions particulières.

En ce qui concerne les locaux objets de la présente réservation, la qualité de la construction, la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement utilisés, les éléments d'équipement collectifs présentant un intérêt pour l'immeuble sont résumés dans une note technique intitulée «Notice descriptive» annexée au présent contrat. De même, le plan des locaux réservés, portant indication des surfaces des pièces principales et des pièces de service, dépendances et dégagements, est annexé aux présentes.

Les locaux objets du présent contrat seront achevés, au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à la «Date d'achèvement prévisionnelle» indiquée dans les conditions particulières, le tout, sauf intempéries, grèves, faillites d'entreprises et d'une manière générale cas de force majeure.

En vue de la vente par fractions de cet immeuble, le réservant déposera au rang des minutes du «Notaire» dont les coordonnées sont indiquées dans les conditions particulières, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ainsi que l'ensemble des pièces de l'opération afin que tout réservataire puisse les consulter librement.

Conformément à l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques est joint et annexé aux présentes, le Réservataire déclarant en avoir connaissance et en faisant son affaire personnelle.

II - RESERVATION - DESIGNATION

Le réservant, confère par les présentes au réservataire la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, les fractions d'immeuble désignées dans les conditions particulières au titre « Réservation ».

III - PRIX

La vente sera effectuée au prix ferme, définitif et dès maintenant fixé dans les conditions particulières sous le terme« Prix de vente TVA comprise », TVA comprise au taux en vigueur.

En cas de modification du taux de TVA le prix de vente subira automatiquement et immédiatement l'incidence de cette révision.

Les parties de prix payables à terme ainsi que dit ci-après ne feront l'objet d'aucune indexation, révision (hors le cas de modification du taux de TVA comme indiqué au paragraphe précédent) ou actualisation.

IV - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les biens réservés étant situés dans un ensemble immobilier destiné à l'exploitation d'une résidence meublée avec services, la vente est soumise à la condition essentielle et déterminante que le réservataire régularise, concomitamment à la signature de l'acte authentique à intervenir, un bail commercial au profit de la SARL VILLAGE CENTER GESTION, exploitant, bail dont un projet figure en annexe aux présentes.

Ce bail entre le Réservataire et l'exploitant, dont le modèle figure en annexe aux présentes, sera d'une durée de neuf ans minimum sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale conformément aux dispositions du Code de commerce ci-après reproduites.

En conséquence de cette destination, le réservataire s'engage à régulariser, concomitamment aux présentes, l'acquisition du mobilier nécessaire à en permettre l'exploitation auprès de la SARL VILLAGE CENTER GESTION. Le détail du mobilier figure en annexe du présent contrat sous l'intitulé « kit meubles ».

Conformément aux engagements souscrits entre le Réservant et l'exploitant, les prestations d'hébergement qui seront fournies au titre de cette exploitation étant conformes aux dispositions de l'article 261-D 4 du Code Général des Impôts, ce dispositif fiscal permet sous certaines conditions l'assujettissement à la TVA des loyers et la récupération de la TVA par l'acquéreur.

LE RESERVATAIRE déclare et reconnaît être parfaitement informé des conditions et obligations à remplir pour relever du régime de la T.V.A. sur ces locations, et notamment que la société d'exploitation a l'obligation d'être en mesure de fournir lesdits services, selon les modalités et conditions prévues à l'Instruction Administrative du 11 avril 1991 modifiée par l'Instruction Administrative du 30 Avril 2003.

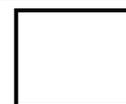
De son côté, la gestion de l'exploitation étant confiée à un professionnel, le RESERVANT s'oblige, en ce qui le concerne, à assumer les obligations lui incombant en sa qualité de constructeur et de RESERVANT et spécialement celle d'édifier et de livrer l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus en conformité avec la réglementation administrative.

V - ACCEPTATION ET PLAN DE FINANCEMENT DU RESERVATAIRE

Le réservataire déclare par les présentes, accepter la faculté qui lui est conférée par le réservant de se porter acquéreur, par préférence à tout autre, des fractions d'immeubles désignées dans les conditions particulières et au prix fixé également dans les conditions particulières. Le réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261- 28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation littéralement reproduits ci-dessous à l'article XI.

Le réservataire entend financer son acquisition comme indiqué dans les conditions particulières sous la rubrique «Financement ».

Dans la mesure où le réservataire envisage de réaliser son acquisition au moyen d'un prêt consenti par un organisme tiers, il s'engage à adresser dans les deux mois des présentes, au «Notaire» indiqué dans les conditions particulières la



copie des offres de prêt acceptées. A défaut, le réservant sera délié de tout engagement envers le réservataire, de plein droit et sans formalité.

VI - DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions d'immeubles réservées, le réservataire versera un dépôt de garantie dont le montant est précisé dans les conditions particulières à la rubrique «Dépôt de Garantie».

Cette somme, inférieure ou égale à 5 % du prix de vente, sera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente; elle sera déposée sur un compte spécial ouvert à cet effet au nom du réservataire chez le notaire de l'opération, et ne sera pas productive d'intérêts à son profit.

Le dépôt de garantie s'imputera sur la partie exigible du prix de vente lors de sa réalisation. Le dépôt de garantie sera restitué le cas échéant au réservataire dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-après à l'article XI.

Dans les cas où, la vente ayant été offerte, le réservataire renoncerait à acquérir, pour l'une des causes énoncées à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, le réservataire devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception sa demande motivée de remboursement au réservant et au dépositaire, dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet d'acte authentique de vente. Le réservant devra, dans un délai de 15 jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au réservataire et au dépositaire s'il conteste ou non la demande.

A défaut de contestation, le dépositaire devra procéder au remboursement dans le délai maximum de trois mois à compter de la demande de remboursement. En cas de contestation du réservant, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Pour le cas où, la vente ayant été offerte, le réservataire renoncerait à acquérir pour toute autre raison que celles prévues par l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au réservant, et ce, si dans le délai de quarante-cinq jours à compter de la notification du contrat de réservation, le dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du réservataire, faite conformément aux prévisions du paragraphe ci-dessus.

VII - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation le prix sera payable par tranches déterminées par l'état d'avancement des travaux et selon l'échéancier figurant ci-dessous aux présentes dans l'autorisation de déblocage des fonds.

Etat d'avancement des travaux	% de l'appel de fonds	Total cumulé des appels de fonds (%)
-------------------------------	-----------------------	--------------------------------------

Dépôt de garantie	5%	5%
Ouverture de chantier	25%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Plancher bas RDC	30%	65%
Mise hors d'eau	5%	70%
Menuiseries extérieures posées	20%	90%
Achèvement des travaux	5%	95%
Remise des clés	5%	100%

Le réservataire s'oblige à retourner les différents appels de fonds par retour de courrier. Il prendra toutes dispositions pour prévoir, par avance, les déblocages de fonds. Tout règlement arrivant plus de huit jours après la date d'envoi de l'appel de fonds supportera, pour tout mois commencé, des agios au taux de 1 % par mois conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le dépôt de garantie effectué ainsi que dit ci-avant par le réservataire à l'article VI s'imputera sur la partie de prix exigible le jour de la signature de l'acte authentique de vente. La somme à payer lors de la réalisation de la vente par acte authentique sera fonction de l'état d'avancement des travaux au jour de l'acte.

VIII - CONDITIONS DE LA VENTE

Le réservant vend les fractions de l'immeuble qu'il fait édifier sous la forme de VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT, conformément à l'article 1601-3 du Code Civil, aux articles 6 et suivants de la loi n°67-3 du 3 janvier 1967 codifiés sous les articles L 261-1 à L 261-22 du Code de la Construction et de l'Habitation et aux articles 29 et suivants du décret 67-1166 du 22 décembre 1967 codifiés sous les articles R 261-25 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La conclusion de la vente est subordonnée à l'obtention du permis de construire et du modificatif purgé du recours des tiers et du droit de retrait de l'administration ainsi qu'à la mise en place d'une garantie bancaire d'achèvement dans les conditions de l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation ou d'une garantie intrinsèque.

IX - REALISATION DE LA VENTE

Le réservant notifiera au réservataire par lettre recommandée avec avis de réception, le projet de l'acte authentique de vente et précisera, le cas échéant, les modifications de surface ou d'équipement par rapport aux énonciations des pièces et documents susvisés.

L'acte de vente sera dressé par acte notarié dans un délai maximum de 10 jours suivant l'expiration du délai d'UN MOIS courant de la notification du projet d'acte authentique de vente. A défaut, le réservant sera libéré de tout engagement envers le réservataire, sans préjudice de toutes actions qu'il pourra exercer à son encontre pour l'exécution de ses engagements.

Le transfert de propriété sera exclusivement subordonné à la signature de l'acte de vente. Le réservataire aura la jouissance des locaux à l'achèvement de la construction. Il acquittera, à compter du jour de la mise des locaux à sa



disposition, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus dans les conditions prévues par le règlement de copropriété.

X - DELAIS DE RENONCIATION ET DE RETRACTATION

Conformément à l'article L 121-25 du Code de la Consommation, le réservataire a la possibilité, dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de sa commande, d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation le réservataire dispose d'un délai de rétractation de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée notifiant le présent contrat signé par le réservant ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de la réception ou de la remise.

Pour exercer sa faculté de renonciation ou de rétractation le réservataire utilisera le formulaire détachable figurant au présent contrat. La notification de la rétractation devra être effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

En cas de rétractation les présentes deviendront immédiatement nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre. L'absence de rétractation du réservataire dans ledit délai et selon lesdites formes confirmera définitivement le présent contrat.

XI - MENTIONS LEGALES

1° Extraits du Code de la Construction et de l'Habitation

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

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

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

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

a) - Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.

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

consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.

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

d) - Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.

e) - Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.

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

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

2° Extraits du Code de la Consommation (Livre 1er, Titre II, Chapitre 1er, Section III)

Art. L.121-23: Les opérations visées à l'article L 121-2i 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:

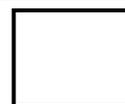
1. Noms du fournisseur et du démarcheur.
2. Adresse du fournisseur.
3. Adresse de lieu de conclusion du contrat.
4. Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés.
5. Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison 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.

Art. L.121-24: 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.

Art. L.121-25: 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.

Art. L.121-26 : 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 (Loi n° 95-96 du 1^{er} février 1995).

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

En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation.

3° Pour la pleine information du RESERVATAIRE, il est rappelé les dispositions suivantes introduites par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 relative au développement et à la modernisation des services touristiques

Art. L. 145-7-1. Code commerce : Les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

Article L145-14 Code commerce : Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

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

XII - APPLICATION DE LA LOI N° 78-17 DU 6 JANVIER 1978 RELATIVE A L'INFORMATION, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTES

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

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif, et leurs supérieurs hiérarchiques, les services chargés du contrôle (exemple : Commissaires aux comptes),

- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille les informations pour l'exécution du contrat,
- les organismes publics, dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société réservante qui collecte les informations,
- les auxiliaires de justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Le Réserveur est informé de ses droits à l'égard des informations ainsi recueillies par le Réserveur ; il dispose ainsi :

- d'un droit d'accès à ses informations, à exercer dans les conditions de l'article 39 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions de l'article 40 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 38 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

XIII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le réservant fait élection de domicile en son siège social et le réservataire en son domicile.



Fait en deux exemplaires originaux, dont un pour le réservataire et un pour le réservant.

LE RESERVANT SARL RESIDENCE LE DOMAINE DE MANON
A..... le.....
<u>SIGNATURE</u> :

LE RESERVATAIRE Acquéreur(s)
A..... le.....
<u>SIGNATURE</u> :



FACULTE DE RENONCIATION ET DE RETRACTATION

Conditions:

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

A l'adresse suivante: **SARL « RESIDENCE LE DOMAINE DE MANON », 547 quai des moulins BP34 – 34201 Sète Cedex.**

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

de l'article L 121-25 du Code de la Consommation prévoyant, quand le contrat est conclu à domicile, un délai de renonciation de 7 jours à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant,

de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoyant un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la réception du contrat préliminaire de réservation signé par les deux parties.

Je (nous) soussigné(e)(s) :

Demeurant (adresse) :

Réservataire(s) du lot n° Résidence :

En date du :

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

A..... le.....

Signature(s)



AUTORISATION DE DEBLOCAGE DES FONDS

Je soussigné(e) (l'acquéreur) ,
acquéreur d'un logement au sein de la résidence « Le Campus de Sophia » à Antibes,
autorise l'organisme qui finance mon acquisition à débloquer directement à la SARL
RESIDENCE LE DOMAINE DE MANON les sommes nécessaires au fur et à mesure des
appels de fonds correspondant à l'avancement des travaux suivant le tableau ci dessous.

Etat d'avancement des travaux	% de l'appel de fonds	Total cumulé des appels de fonds (%)
Dépôt de garantie	5%	5%
Ouverture de chantier	25%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Plancher bas RDC	30%	65%
Mise hors d'eau	5%	70%
Menuiseries extérieures posées	20%	90%
Achèvement des travaux	5%	95%
Remise des clés	5%	100%

FAIT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT,

A le

Signature de l'acquéreur :



SARL RESIDENCE LE DOMAINE DE MANON

547 quai des Moulins – BP 34

34 201 SETE Cedex

1^{er} cas : Acquéreurs résidents en France

**RECUPERATION DE LA TVA PAR L'ACQUEREUR
(Mandataire Société GEFI)**

Nous soussignés, la SARL « Résidence Le Domaine de Manon » immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 490 241 056, attestons par la présente que la société GEFI dont le siège est situé 41 chemin du Vieux Chêne, 38240 MEYLAN, a été mandatée pour assister et représenter fiscalement tout acquéreur de la Résidence « Le Campus de Sophia » afin de procéder à la récupération de la TVA, ceci dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les honoraires d'immatriculation obligatoire auprès de l'administration fiscale et formalités de remboursement de crédit TVA sont pris en charge par la SARL « Le Domaine de Manon ».

Les honoraires relatifs aux formalités de suivi fiscal (déclarations relatives aux revenus locatifs et à la TVA y afférente) demeurent à la charge de l'acquéreur lequel dispose des options suivantes :

Donner mandat à la société GEFI aux fins d'effectuer le suivi fiscal et d'acquitter, en conséquence, les honoraires correspondants.

(Kit fiscal GEFI * à remplir + chèque honoraires à établir à l'ordre de la GEFI)

Donner mandat du suivi fiscal à toute société de son choix et décharger, en conséquence, la société GEFI, de toute responsabilité à cet égard.

(Kit fiscal GEFI * à remplir + signature d'une lettre de décharge partielle *)

Décharger la société GEFI de toute intervention, et donner mandat à toute société de son choix afin d'effectuer les démarches d'immatriculation, de récupération de TVA et de suivi fiscal.

(Signature d'une lettre de décharge totale *)

* documents à télécharger

FAIT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT,

A SETE, Le



SARL RESIDENCE LE DOMAINE DE MANON

547 quai des Moulins – BP 34

34 201 SETE Cedex

2^{ème} cas : Acquéreurs non résidents en France

**RECUPERATION DE LA TVA PAR L'ACQUEREUR
(Mandataire Société C'EST LA VIE)**

Nous soussignés, la SARL « Résidence Le Domaine de Manon » immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 490 241 056, attestons par la présente que la société C'EST LA VIE dont le siège est situé 8 rue Alphonse Daudet, 44350 GUERANDE, a été mandatée pour assister et représenter fiscalement tout acquéreur de la Résidence « Le Campus de Sophia » afin de procéder à la récupération de la TVA, ceci dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les honoraires d'immatriculation obligatoire auprès de l'administration fiscale et formalités de remboursement de crédit TVA sont pris en charge par la SARL « Le Domaine de Manon ».

Les honoraires relatifs aux formalités de suivi fiscal (déclarations relatives aux revenus locatifs et à la TVA y afférente) demeurent à la charge de l'acquéreur lequel dispose des options suivantes :

Donner mandat à la société C'EST LA VIE aux fins d'effectuer le suivi fiscal et d'acquitter, en conséquence, les honoraires correspondants.

(Kit fiscal C'EST LA VIE * à remplir + chèque honoraires à établir à l'ordre de la Société C'EST LA VIE)

Donner mandat du suivi fiscal à toute société de son choix et décharger, en conséquence, la société C'EST LA VIE, de toute responsabilité à cet égard.

(Kit fiscal C'EST LA VIE * à remplir + signature d'une lettre de décharge partielle *)

Décharger la société C'EST LA VIE de toute intervention, et donner mandat à toute société de son choix afin d'effectuer les démarches d'immatriculation, de récupération de TVA et de suivi fiscal.

(Signature d'une lettre de décharge totale *)

* documents à télécharger

FAIT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT,

A SETE, Le



Dossier d'information relatif à la Résidence Étudiante « Le Campus de Sophia» située à Antibes établi conformément à l'arrêté du 23 décembre 2009 fixant les critères relatifs aux documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs des logements situés dans des résidences Étudiantes.

1° Le Promoteur :	
<i>Identité :</i>	« Résidence LE DOMAINE DE MANON », SARL au capital de 8.000 euros, dont le siège social est 547 quai des moulins, 34200 SETE, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 490 241 056, représentée par son gérant M. Olivier GANIVENQ. Filiale de Village Center Patrimoine.
<i>Expérience professionnelle dans le domaine des résidences de tourisme :</i>	Avec 13 résidences de tourisme et d'affaires réalisées depuis 2005, Village Center Patrimoine se positionne comme un acteur majeur de l'immobilier de loisirs. Avec sa filiale de gestion qui prend à bail la plupart des résidences construites, le groupe s'engage dans la durée et la pérennisation des résidences qu'il construit.
<i>Engagements vis-à-vis de l'exploitant :</i>	Le promoteur s'engage à ce qu'au minimum 70% des appartements soient vendus assortis d'un bail commercial consenti par l'acquéreur investisseur au profit de l'exploitant pour une durée minimum de 9 ans fermes.
2° L'Exploitant	
<i>Identité :</i>	« VILLAGE CENTER GESTION », SARL au capital de 250 000 €, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 490 250 958, dont le siège social est fixé ESPACE DON QUICHOTTE, 547, quai des Moulins, 34200 SETE, représentée par son Gérant, Monsieur Philippe CALMELS.
<i>Nombre de résidences gérées :</i>	10 résidences en cours de gestion à ce jour et 10 en prévision d'ouverture pour 2011 & 2012.
<i>Engagements vis-à-vis de l'acquéreur :</i>	Cf. bail commercial annexé au présent document. Ce bail étant de nature commerciale, il est soumis aux dispositions du code de commerce.
3° Les avantages fiscaux de l'investissement :	
<i>Avantages fiscaux :</i>	- Dispositif de loi Bouvard selon législation en vigueur
4° Les statuts possibles de l'acquéreur :	
	- Loueur Meublé Professionnel ou non Professionnel
5° Le projet de réalisation présenté :	
Situation géographique précise de la résidence étudiante :	664 route des 3 Moulins 06600 ANTIBES
<i>Normes de construction :</i>	La résidence sera conforme au niveau de performance d'un « Bâtiment Basse Consommation »



<p><i>Modalités de gestion de l'ensemble immobilier :</i></p>	<p>L'ensemble immobilier sera soumis au régime de la copropriété. Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront établis par Maître BONNARY, notaire à Montpellier.</p> <p>Le Syndic provisoire, nommé par le promoteur au plus tard lors de la signature du premier acte authentique de vente en état futur d'achèvement sera la société OPALEO, société à responsabilité limitée au capital de 7 500 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 504 048 075, dont le siège social est 547 quai des Moulins à SETE (34200).</p> <p>Le syndic définitif, OPALEO ou tout autre syndic désigné par l'exploitant, sera nommé lors de la première assemblée générale des copropriétaires.</p> <p>Les charges de la copropriété sont supportées par le preneur, à l'exception des honoraires du syndic et de la quote-part de l'assurance de l'immeuble et de l'assurance multirisque habitation qui sont la charge du bailleur.</p> <p>Cf. bail commercial annexé au présent document.</p>
<p><i>Contraintes liés à l'agencement et à l'équipement des parties privatives :</i></p>	<p>Il est expressément convenu que la totalité des appartements donnés à bail devront être meublés. Les meubles seront à la charge de l'acquéreur-investisseur. La définition et le choix du « kit meubles » retenu pour la résidence se feront à partir des plans de cellules.</p> <p>Le promoteur s'engage à faire signer par l'acquéreur, concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement, le bon de commande de mobilier, étant précisé que dans le cadre du contrat de réservation, l'acquéreur s'engagera à commander lesdits meubles.</p> <p>L'exploitant prendra à sa charge le coût d'acquisition du matériel d'exploitation de la résidence. Il sera seul propriétaire dudit matériel.</p>





direction
départementale
de l'Équipement
Alpes-Maritimes



Service
Aménagement
Environnement

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

Réf. : IAL06004061120

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

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 R 215-27,
Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique,
Vu l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à la liste des communes où s'applique l'article L 125-5 du code de l'environnement modifié par l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2006 ,
Vu l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de ANTIBES,

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

ARRETE

Article 1

L'article 1 de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de ANTIBES susvisé est modifié comme suit :

Au lieu de :

« Le dossier d'informations est accessible sur le site internet de la direction départementale de l'équipement, à compter du 1^{er} juin 2006, à l'adresse suivante :

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

Lire : « Le dossier d'informations est accessible sur le site internet de la direction départementale de l'équipement à l'adresse suivante :

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

Article 2

L'article 2 de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune

Centre
administratif
départemental
B.P. 3003
06201 NICE
cedex 3
téléphone :
04 93 72 72 72
télécopie :
04 93 72 72 12
mél : dde-alpes-
maritimes
@equipement.gouv.fr

de ANTIBES susvisé est modifié comme suit :

Au lieu de :

« Cette obligation d'information s'applique à compter du 1^{er} juin 2006. »

Lire :

« Cette obligation d'information s'applique depuis le 1^{er} juin 2006. »

Article 3

Le dossier d'information visé à l'article 1 de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de ANTIBES demeure inchangé.

Fait à Nice, le 20 novembre 2006

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB-A 2439



Dominique VIAN



direction
départementale
de l'Équipement
Alpes-Maritimes



Service
Aménagement
Environnement

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

Réf. : IAL06004060203

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

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

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

ARRETE

Article 1

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

Ce dossier comprend :

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

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

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

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

Centre administratif
départemental
BP 3003
06201 Nice cedex 3
téléphone :
04 93 72 72 72
télécopie :
04 93 72 72 12
mél : dde-alpes-maritimes
@equipement.gouv.fr

Article 2

Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application de l'article L 125-5 du code de l'environnement. Cette obligation d'information s'applique à compter du 1^{er} juin 2006.

Article 3

Une copie du présent arrêté et du dossier d'informations est adressée au maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Article 4

Le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfets d'arrondissement, le directeur départemental de l'équipement, le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Nice, le 3 février 2006

Le préfet
Signé
Pierre Breuil



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° _____ du 03/02/2006 mis à jour le 20/11/2006

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

664 route des 3 moulins section AB0210
06600 ANTIBES

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 type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>
Avalanche <input type="checkbox"/>	Mouvement de terrain <input type="checkbox"/>	Sécheresse <input type="checkbox"/>
Séisme <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>	Volcan <input type="checkbox"/>
Feux de forêt <input checked="" 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 du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III Zone 0

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

Cartographie du zonage réglementaire des PPRn

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. **Vendeur - Bailleur** Nom prénom **SARL LE DOMAINE DE MANON**
rayer la mention inutile

8. **Acquéreur – Locataire** Nom prénom _____
rayer la mention inutile

9. **Date** _____ à **SETE**

Résidence Domaine de Manon
547, Quai des Moulins - BP 34
34201 SETE cedex
Tél. 04 99 57 20 20 - Fax 04 67 74 04 06
RCS Sète : 490 241 056

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

QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BATI OU NON BATI

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
 1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
 2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
 3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
 4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
 2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III .
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque communes intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

- L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1^{er} juin 2006.

L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net



- B** Zone Bleue (Risque modéré)
- R** Zone Rouge (Risque fort)
- 41.70** Cote de référence en m NGF



PREFECTURE DES ALPES MARITIMES C

COMMUNE D'ANTIBES

PLAN DE PREVENTION
DES RISQUES NATURELS
PREVISIBLES

RISQUE D'INONDATION

CARTOGRAPHIE REGLEMENTAIRE DU RISQUE

VALLON DE LAVAL (Planche C)

Echelle : 1 / 2 000 Novembre 1998

PRESCRIPTION : 12 mars 1996 DELIBERATION DU CM : 22-07-97

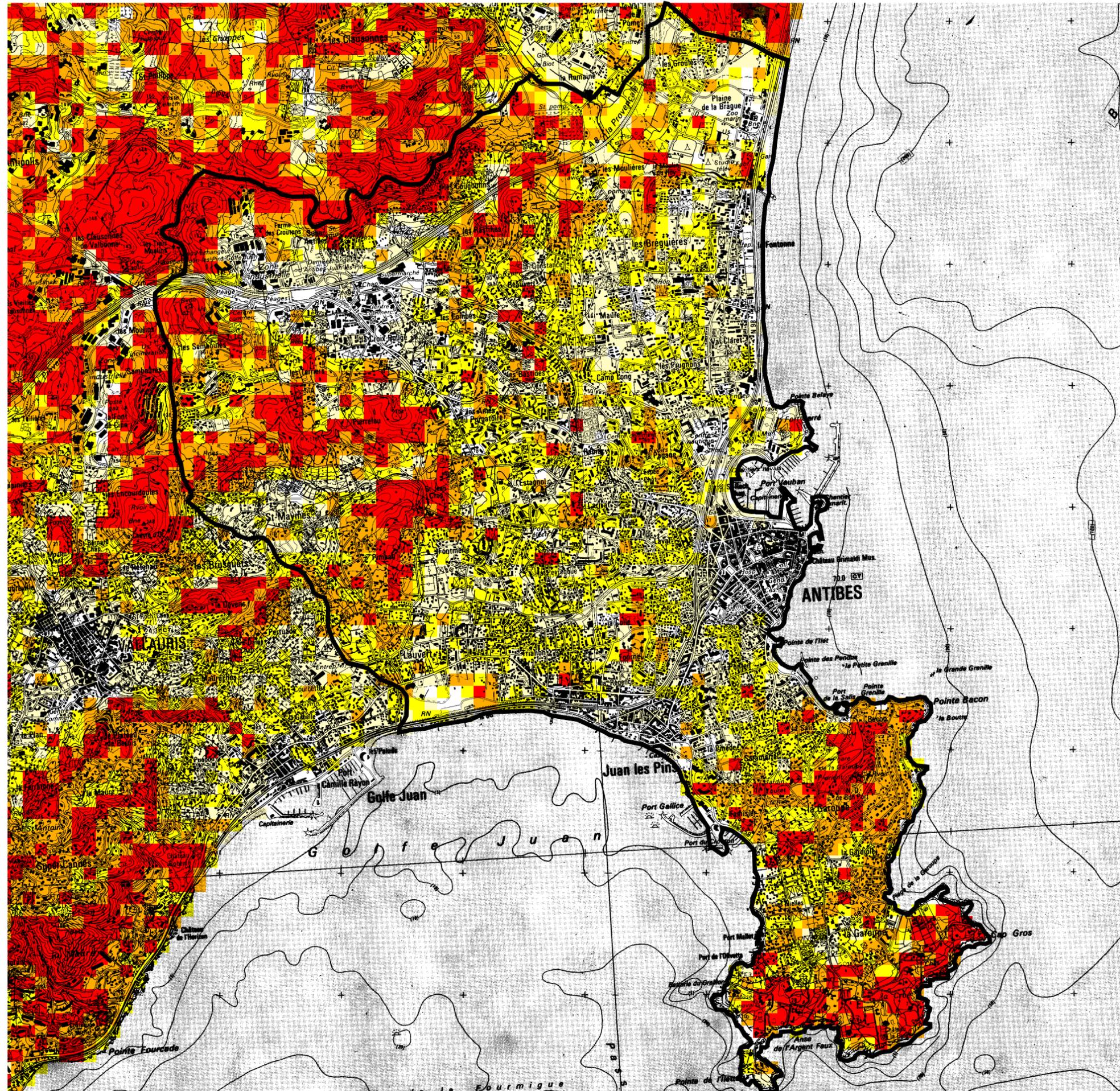
ENQUETE DU : 17 novembre au 19 décembre 1997 APPROBATION : 29 DECEMBRE 1998

Direction
Départementale
de l'Équipement
Alpes-Maritimes

BCEOM
SOCIÉTÉ FRANÇAISE D'INGÉNIEURIE

Commune d'ANTIBES

Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêts



 Limites communes

Aléa

-  P < 350 : Très faible
-  350 < P < 1700 Kw/m: Faible
-  1700 < P < 3500 Kw/m : Moyen
-  3500 < P < 7000 Kw/m: Elevé
-  P > 7000 Kw/m : Très élevé

**ASSURANCE PROPRIETAIRE NON OCCUPANT
 Village Center Patrimoine (SFP IMMO FINANCES)**

**BULLETIN D'ADHESION
 CONTRAT n° 120 137 500**

PERIODE DE GARANTIE

Prise d'effet :

Période de garantie offerte par Village Center Patrimoine (SFP IMMO FINANCES) : la garantie prend effet le jour de la livraison du bien acheté par le biais de Village Center Patrimoine (SFP IMMO FINANCES), souscripteur du contrat collectif en référence. Elle expire le 31/12 de l'année de livraison à 24H. Si la livraison intervient en octobre, novembre ou décembre, la garantie expirera le 31/12 à 24H de l'année suivant celle de la livraison.

A l'expiration de la période de garantie offerte par Village Center Patrimoine (SFP IMMO FINANCES), la garantie se poursuivra par tacite reconduction par période annuelle sauf dénonciation par lettre recommandée au moins 2 mois avant la date d'échéance.

Echéance : le 01/01 de chaque année.

COMPOSITION DU CONTRAT

Les conditions générales n°140, les conventions spéciales n° 792, le tableau des garanties (page 2), le bulletin d'adhésion.

ADHERENT (acheteur d'un logement vendu par Village Center Patrimoine (SFP IMMO FINANCES))

M / Mme / Melle :

Adresse

CP..... Ville Pays

Tel..... E-mail

LE BIEN GARANTI

Nom de la résidence

Numéro de lot Garage/Parking

Adresse

Ville

Type : Studio T2 T3 T4

COTISATION

Type	Année N	Année N+1
Studio	Offert	42 € TTC
T2	Offert	58 € TTC
T3	Offert	75 € TTC
T4	Offert	93 € TTC

Modalités de règlement en page 2.

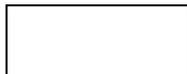
 Paraphe(s) 1/2

TABLEAU DES GARANTIES

(extrait : la version intégrale du contrat est disponible sur simple demande)

GARANTIES	MONTANTS DES GARANTIES	FRANCHISES
Incendie, explosion, foudre, terrorisme ou attentat	Valeur à neuf dans la limite de Bâtiment : 4 000 € par M ² Contenu : 200 € par M ²	150 € sauf tempête et vandalisme : 300 €
Tempêtes, ouragans, cyclones, grêle, poids de la neige, choc ou chute d'appareil aérien, dégagements accidentels de fuée, choc d'un véhicule terrestre		
Dégâts des eaux et gel		
Accidents électriques	5 000 €	150 €
Frais et pertes dont perte de loyers	Inclus Frais réels maxi 2 ans de loyers	
Responsabilité du propriétaire à l'égard du locataire y compris trouble de jouissance et dommages immatériels	3 000 000 €	150 €
Responsabilité de l'assuré à l'égard des tiers	3 000 000 €	150 €
Vol (y compris frais de gardiennage et de clotûre provisoire)	200 € par M ²	250 €
Bris de glace (y compris frais de gardiennage et de clotûre provisoire)	1 500 €	Néant
Catastrophes naturelles	A concurrence des capitaux assurés ci-avant	10% avec mini de 1.140 € porté à 3.050 € en cas de sécheresse
Responsabilité civile propriétaire d'immeuble	8 000 000 €	Néant
Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus		
dont : dommages matériels et immatériels consécutifs		
	1 500 000 €	

MODALITES DE REGLEMENT

A l'expiration de la période offerte par Village Center Patrimoine (SFP IMMO FINANCES), l'adhérent devra verser la cotisation correspondante à son type de bien (tableau page 1) à l'ordre du souscripteur au contrat, SFP IMMO FINANCES, soit par chèque soit par virement bancaire. A défaut de paiement au 31 janvier, l'adhésion sera résiliée de plein droit dans les 15 jours suivant la réception d'une Lettre Recommandée avec AR restée infructueuse.

Merci d'adresser le bulletin accompagné du règlement à Village Center Patrimoine (SFP IMMO FINANCES) - Service Assurances - BP 80123 - 34 202 SETE Cedex.

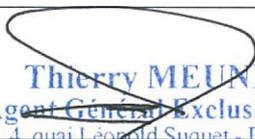
CONTACT

Cabinet MMA THIERRY MEUNIER - 04 67 74 37 01

- en cas de sinistre (délai de déclaration de 48H pour le vol et 5 jours ouvrés pour les autres sinistres)
- pour tous renseignements sur le contenu et l'étendue de vos garanties

Fait à le

Signature de l'adhérent	Pour la compagnie
-------------------------	-------------------


Thierry MEUNIER
Agent Général Exclusif MMA
 4, quai Léopold Suquet - B.P. 154
 34203 SETE cédex
 Tél. 04 67 74 37 01 - Fax 04 67 74 83 38
 N° ORIAS : 07003305 - www.orias.fr

BIENVENUE CHEZ VILLAGE CENTER !



Avec plus de 30 destinations à la mer, à la campagne et à la montagne, dans les plus belles régions de France, Village Center est une chaîne touristique de 1er plan dans l'univers du tourisme français. Fort de 30 années d'expérience, hébergeant chaque année plus de 300 000 vacanciers, Village Center est une filiale du Groupe Proméo, coté en bourse sur le marché Alternext, gage de sécurité. Sites de qualité, respect de l'environnement, nombreuses infrastructures spécialement dédiées aux loisirs et au bien-être, Village Center propose un large éventail de destinations et de types de séjours.

Grâce à votre acquisition d'un logement auprès du groupe Proméo, vous bénéficiez, dès la signature de l'acte authentique, des avantages exceptionnels de la carte Nomade. Etre propriétaire chez Proméo, c'est des vacances en plus !

Demande d'attribution de la carte Nomade

Je soussigné Mr/Mme/Mlle, acquéreur d'un logement au sein d'une résidence du Groupe Proméo, déclare souhaiter recevoir un exemplaire nominatif de la carte Nomade.

Identité de l'acquéreur bénéficiaire (selon conditions générales)	Détails de l'acquisition
Nom : Prénom : Adresse : Code Postal : Ville : Pays : Tél : Mobile : E-mail :	Type de logement : Nombre de couchages : Résidence : Ville : Date de la réservation :

Je reconnais être informé que la carte sera délivrée auprès du bénéficiaire, dans les 30 jours suivant la signature de l'acte authentique, et accepte les conditions générales de la carte Nomade.

Fait à

Le

Signature acquéreur

Signature Groupe Proméo

CONDITIONS GENERALES DE LA CARTE NOMADE 2011

Périodes « Nomade » :

- Périodes situées à l'intérieur des dates d'ouverture locative des sites, en dehors de la haute saison d'été et d'hiver définies dans le catalogue Village-Center 2011.
- Les conditions générales, les périodes de haute saison, le montant des forfaits « Nomade » ainsi que la liste des sites éligibles à cette offre, sont modifiables chaque année à l'initiative de Village Center.
- Un maximum de **2 semaines consécutives** est autorisé sur un même site dans le cadre d'un séjour « Nomade ».
- La durée maximum d'occupation annuelle au titre des séjours « Nomade » est de **90 jours par an**.
- Le tarif d'un séjour nomade est de **50€ TTC**.

Concernant la carte « Nomade » :

- La carte « Nomade » est nominative et incessible.
- La présence du porteur de la carte, avec présentation de sa pièce d'identité, sont obligatoires à l'arrivée sur site et pendant toute la durée du séjour. La famille et les amis ne peuvent bénéficier des séjours nomade sans la présence de l'un des propriétaires.
- La carte « Nomade » et tous les avantages qui lui sont associés sont attribuées à tous les nouveaux propriétaires Village Center, jusqu'à la fin de leur bail, ou pour une durée maximale de 9 ans si vous avez acquis un bien en Résidence secondaire, Scellier, ou des bureaux.
- En cas d'acquisition commune à plusieurs signataires, une seule carte par acquisition sera accordée, et ce à la personne désignée par les co-signataires.
- Dans le cas d'une acquisition par une société de personnes ou de capitaux ou par toute autre structure juridique ayant plusieurs actionnaires ou associés, seul le mandataire social de la structure juridique pourra bénéficier de la carte nomade.
- Les salariés des comités d'entreprise sont exclus du champ d'application de l'offre « Nomade ». Seule une personne désignée lors de l'achat peut en bénéficier.

Concernant les séjours « Nomade » :

- Les conditions d'occupation lors des séjours « Nomade » sont identiques à celles des conditions générales Village Center sauf mention particulière dans les présentes conditions.
- Les réservations seront acceptées dans la limite des disponibilités, en dehors des périodes de haute saison, et dans les périodes d'ouverture locatives des sites.
- Les propriétaires titulaires de la Carte « Nomade » bénéficient en plus d'une **réduction exceptionnelle de 10% en haute saison** sur l'ensemble des sites.

Concernant les conditions des forfaits « Nomade » :

- Le montant des forfaits « Nomade » est valable pour une durée d'occupation de 2 nuits minimum et 7 jours maximum. Des séjours plus courts sont possibles, le montant du forfait restant identique.
- Un sur-classement est possible sous réserve de disponibilité. Le tarif est de 50€ par tranche supplémentaire. Par ex. un propriétaire d'un mobil-home 4-6 personnes pourra réserver un 6 personnes (idem pour un appartement) → 100€ (50€ tarif normal + 50 € de surclassement).
- Le montant du forfait « Nomade » sera encaissé en totalité à la réservation. En cas d'annulation, il ne sera pas remboursable.
- En fonction des sites et des périodes, VILLAGE CENTER se réserve la possibilité de facturer, de façon forfaitaire, des frais de chauffage complémentaires.
- Les logements seront fournis dans la limite d'un nombre de lits maximum correspondant au nombre de lits de la résidence appartenant au porteur de la carte « Nomade ». En cas de mise à disposition dans le cadre d'un séjour « Nomade » d'une résidence avec un nombre de lits supérieur, un supplément pourra être demandé par Village Center.
- Les taxes de séjours ainsi que les éventuels services optionnels sont à la charge du porteur de la carte « Nomade ».
- Les séjours sont valables dans nos Village Center, hors : « Monte Bianco », « Ile du Rhin » et « Marrakech ».

Avantages liés à la Carte Nomade :

- Le Pass « Découverte » vous offre l'accès à l'ensemble des VILLAGE CENTER présents dans le catalogue annuel, ainsi qu'à leurs activités et équipements, à la journée ! Profitez aussi bien d'un VILLAGE CENTER à proximité de votre résidence principale ou secondaire, que d'un VILLAGE CENTER sur votre route, au cours d'une escapade !
- Le Pass « Invité » vous offre la possibilité de recevoir gratuitement, à la journée, vos proches et amis (4 à 6 personnes maximum selon la capacité de votre mobile home), et de leur faire profiter des activités et équipements de votre VILLAGE CENTER.

J'ai bien pris connaissance et j'accepte les conditions générales

Signature acquéreur(s) :

Résidence « Le Campus de Sophia »

BAIL COMMERCIAL Formule « Rendement »

(Locaux meublés)

Soumis aux dispositions de l'article L.145-1 à L. 145-60 du Code du Commerce

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence « Le Campus de Sophia », située à Antibes (06), a pour destination la réalisation d'une Résidence Étudiante. Elle fera l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, à savoir la SARL VILLAGE CENTER GESTION et ceci dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

PARTIE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur :

Nom (s) :	Prénom(s) :	
Adresse principale :		
.....		
CP :	Ville :	Pays :
Tél :	Port. :	

Ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur :

«VILLAGE CENTER GESTION », SARL au capital de 250 000 €, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 490 250 958, dont le siège social est fixé ESPACE DON QUICHOTTE, 547, quai des Moulins, 34200 SETE, représentée par son Gérant, Monsieur Philippe CALMELS, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « le Preneur »

Références du lot loué :

Résidence « Le Campus de Sophia » 664 route des 3 Moulins – 06 600 ANTIBES	
N° du lot :	
Type :	Surface habitable : m ²

Montant du loyer :

Montant annuel du loyer :	€ HT ,
TVA en sus soit	€ TTC

Fait à :

Le :

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

--	--

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

→Paraphe(s)

--

PARTIE 2 – CONDITIONS GENERALES

Entre les soussignés, tels que désignés aux « **CONDITIONS PARTICULIERES** », il a été convenu ce qui suit :

Le **BAILLEUR** donne à bail au **PRENEUR** qui accepte, le lot dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

Le présent bail est consenti sous la condition suspensive, stipulée au bénéfice du **Preneur**, que le **Baillieur** devienne propriétaire dudit lot au terme d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Cette condition suspensive sera considérée comme étant réalisée par la livraison du bien immobilier. A ce titre, le **Baillieur** mandate expressément le Preneur pour prendre livraison de son logement en ses lieux et place, faire les réserves nécessaires et notamment procéder à la signature du procès-verbal de réception avec relevé contradictoire des vices apparents s'il en existe et la remise des clés. Avant la date de livraison prévue dans le contrat de vente, le **Preneur** devra être convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception pour constater l'achèvement et la bonne réception des ouvrages avec les entreprises concernées. Toutefois, le **Baillieur** sera informé de la date de livraison et pourra, s'il le souhaite, assister en présence du **Preneur** à cette dernière.

La prise d'effet du présent bail est fixée à la date de livraison, toutes réserves levées, étant entendu que toutes les sommes dues dans le cadre de l'acte authentique de vente auront été intégralement acquittées. A défaut, la date de prise d'effet sera reportée et ne prendra effet que le 1^{er} jour du mois suivant le complet paiement du solde du prix; le **Preneur** se réservant alors le droit d'exploiter l'immeuble en lieu et place du **Baillieur** tant que celui-ci n'aura pas versé le solde du prix.

A défaut, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

ARTICLE 1 DESIGNATION DU LOT LOUE

Le terme « lot loué » désigne le bien immobilier loué.

Les lots privatifs et communs sont déterminés dans le règlement de division annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 2 SERVITUDES

Le **Baillieur** déclare que le lot loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

ARTICLE 3 AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Le **Preneur** ne pourra utiliser les lots loués, directement ou indirectement, qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité d'exploitation d'une résidence étudiante.

Les lots loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le **Preneur** fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le **Preneur** s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués. De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement intérieur dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre les services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'article 261 D4° du C.G.I. et de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, N°3A9.91 de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA, et ce pendant toute la période de validité des présentes.

ARTICLE 4 DUREE DU BAIL

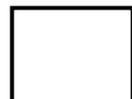
Les parties stipulent que le bail aura une durée initiale de neuf (9) années entières et consécutives, sans possibilité de résiliation triennale, à compter de sa prise d'effet.

A l'issu de cette période le bail sera tacitement reconduit par périodes de 3 ans sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par acte extrajudiciaire au moins six mois avant la date d'échéance contractuelle.

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence étudiante. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Le montant de cette indemnité sera équivalent à 2 fois le dernier loyer annuel versé au moment du non 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.

→Paraphe(s)



ARTICLE 5 CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A. – Loyer

1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel déterminé à la partie « Conditions particulières » des présentes.

Le loyer étant stipulé hors taxes, le **Preneur** s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du **Bailleur**, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le loyer sera versé, quel que soit le taux d'occupation réel du local.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable par trimestre civil à terme échu entre les mains du **Bailleur** ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu au terme du premier trimestre civil au prorata temporis et déduction faite d'une franchise de loyer pour la période allant de la date de livraison jusqu'au premier jour du mois suivant.

3° Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et 26, alinéa 2 et suivants du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953. Cette révision se fera sur la base de la variation en plus ou en moins de l'Indice National du Coût de la Construction, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), étant expressément stipulé que cette révision sera plafonnée dans la limite de 1,5 % par an. Pour le calcul de cette variation, il est convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.

Le **Bailleur** s'engage expressément à ce que le siège de ses intérêts familiaux ne se situe pas dans les locaux loués au titre du présent contrat.

Il indique sur ce point déclarer ses impôts et exercer ses droits civiques à une autre adresse que celle figurant sur le présent acte.

B. – Charges

Le **Preneur** devra supporter, en sus du loyer, les charges de copropriété afférentes aux locaux loués, à l'exception des honoraires du syndic, et de la quote-part assurance immeuble et assurance multirisque habitation.

C. – Impôts et taxes

- Le **Preneur** acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes à la précédente, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au **Bailleur** à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.
- Le **Bailleur** conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière, à l'exception de la taxe de balayage et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

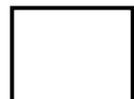
ARTICLE 6 CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le **Preneur** s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

6.1. ETAT DES LIEUX

Le **Preneur** prendra les lots loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés par le **Bailleur** en vertu du contrat de vente de mobilier signé concomitamment aux présentes.

→Paraphe(s)



6.2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le **Preneur** dispense le **Bailleur** de fournir aux présentes les informations relatives aux diagnostics techniques et déclare en faire son affaire personnelle.

6.3. ENTRETIEN - REPARATIONS

Le **Preneur** tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le **Bailleur** s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les réparations suivantes :

- ravalement et peintures des façades,
- reprise du bardage isolant,
- réparation des charpentes, couvertures et étanchéité,
- Interventions généralisées sur les parties dormantes et huisseries extérieures – interventions généralisées sur le double vitrage.

S'agissant de ces travaux, le **Preneur** devra prévenir immédiatement le **Bailleur** de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge.

En cas de refus du **Bailleur** de faire exécuter les travaux lui incombant ou incombant au syndicat de copropriété à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation, le **Preneur** sera autorisé à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations. Le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Le **Preneur** devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, dans le cadre de la destination ci-dessus prévue.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le lot loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le **Preneur**. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, le lot loué n'est plus conforme aux normes réglementaires. Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le **Preneur** sera tenu d'en informer le **Bailleur**.

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil, elles seront faites avec le consentement et sous l'autorité du **Bailleur**, mais le **Preneur** en supportera la charge financière.

Le **Preneur** prendra en charge l'entretien du mobilier garnissant l'appartement.

Le **Bailleur** devra renouveler ce mobilier si nécessaire et ce, pendant toute la durée du bail.

6.4. AMELIORATIONS

Le **Preneur** supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du **Bailleur** aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le **Preneur**, avec ou sans l'autorisation du **Bailleur**, ne donneront pas lieu de la part du **Bailleur** à une quelconque indemnisation au profit du **Preneur**.

6.5. OCCUPATION - JOUISSANCE

Le **Preneur** devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus, se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le **Bailleur** ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il aura le droit d'installer toute enseigne extérieure de son choix, dans le respect des obligations légales et réglementaires en vigueur.

6.6. CESSION - SOUS-LOCATION

- Le présent bail pourra être librement cédé par le **Preneur** à l'acquéreur de son fonds. En cas de cession isolée du présent bail, le **Preneur** ne pourra céder son droit au bail sans autorisation expresse et par écrit du **Bailleur**.
- L'acte de cession devra être signifié au **Bailleur** conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.
- Le **Preneur** pourra librement sous-louer en tout ou en partie les biens loués, dans le cadre de son activité.

→Paraphe(s)



6.7. ASSURANCES

Le **Preneur** fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le **Bailleur** et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.).

Le **Preneur** devra déclarer dans un délai de 10 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au **Bailleur** d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le **Bailleur** s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le **Preneur** et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le **Preneur** devra être en mesure de justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

Le **Bailleur** autorise le **Preneur** et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre la société venderesse, de toutes les garanties biennales et décennales auxquelles cette société est tenue et à mettre en jeu également l'assurance « Dommage – ouvrage » : dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le **Preneur** qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

6.8. VISITE DES LIEUX

Le **Preneur** devra laisser le **Bailleur**, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du **Preneur**. Il devra laisser visiter les lieux par le **Bailleur** ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ. Les dates et heures de visite seront arrêtées d'un commun accord entre les parties.

6.9. VENTE DU LOT

Les parties conviennent que, dans le cas où le **Bailleur** souhaiterait céder le bien lui appartenant, objet du présent bail, ce dernier s'engage à donner un mandat de vente au **Preneur** ou toute personne qu'il désignera.

ARTICLE 7 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du **Bailleur**, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié à la demande de l'une ou l'autre des parties sans indemnité et sans préjudice, pour le **Bailleur**, de ses droits éventuels contre le **Preneur** si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 8 DECLARATIONS FISCALES

Les loyers sont obligatoirement soumis à la TVA.

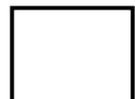
Le **Bailleur** facturera en conséquence au **Preneur** le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent.

Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

ARTICLE 9 CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution par le **Preneur** de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, ou de non respect de ses obligations, le **Bailleur** aura la faculté résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou sommation de payer signifiée par huissier de justice restée infructueuse.

→Paraphe(s)



ARTICLE 10 TOLERANCE

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée, la cause, ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 11 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'élection des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile :

- le bailleur en son adresse sus-indiquée
- le preneur dans les lieux loués

Les parties attribuent compétence de juridiction au tribunal compétent des lieux loués.

FAIT A

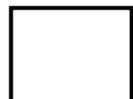
LE

EN 2 EXEMPLAIRES

LE PRENEUR (1)	LE BAILLEUR (1)

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

→Paraphe(s)



**Résidence Le Campus de Sophia
ANTIBES**

Appartement T1

ARTICLE	Qté
PIECE de VIE et ENTREE	
Table 2 couverts	1
Tabouret	2
Meuble TV	1
Canapé BZ ou Clic Clac	1
Chevet	1
Table basse	1
Tableau	1
Miroir	1
Patère	1
Alèze	1
Couvertures	1
Oreiller	2
LUMINAIRES	
Pièce de vie	1
Cuisine	1
SDB/WC	1
Lampe de chevet ou applique murale	2
RIDEAUX	
Tringle+voilage	CF PLAN
ACCASTILLAGE SDB/WC	
Ensemble complet	1
Patère	1
Kit Entretien (avec poubelle et balai)	1
Kit vaisselle pour 2 personnes	1
MONTANT TOTAL HT	4 000 €

**Résidence Le Campus de Sophia
ANTIBES**

Appartement T1 bis

ARTICLE	Qté
PIECE de VIE et ENTREE	
Table 2/4 couverts	1
Tabouret	4
Meuble TV	1
Canapé BZ ou Clic Clac	1
Table basse	1
Sommier 140x190	1
Matelas 140x190	1
Chevet	2
Tableau	2
Miroir	1
Alèze	2
Couvertures 200x220	2
Oreiller	4
LUMINAIRES	
Pièce de vie	1
Cuisine	1
SDB/WC	1
Lampe de chevet ou applique murale	4
RIDEAUX	
Tringle+voilage	CF PLAN
ACCASTILLAGE SDB/WC	
Ensemble complet	1
Patère	1
Kit Entretien (avec poubelle et balai)	1
Kit vaisselle pour 4 personnes	1
Plafonnier cuisine	1
MONTANT TOTAL HT	5 000 €

**Résidence Le Campus de Sophia
ANTIBES**

Appartement T2 bis

ARTICLE	Qté
PIECE de VIE et ENTREE	
Table 4/6 couverts	1
Table basse	1
Meuble TV	1
Chaise	2
Tabouret	4
Canapé clic clac ou BZ	1
Tableau	1
Miroir	1
Patère	1
CHAMBRE 1	
Sommier 140x190	1
Matelas 140x190	1
Chevet	2
Jeté de lit	1
Alèze	2
Couvertures 200x220	2
Oreillers	4
Tableau	1
Chambre 2 ou coin nuit	
Lit gigogne 80x190	1
Commode	1
Jeté de lit	1
Alèze	2
Couvertures 120x200	2
Oreiller	2
Tableau	1
LUMINAIRES	
Pièce de vie	1
Chambre 1	1
Chambre 2	1
Cuisine	1
Entrée	1
SDB/WC	1
Lampe de chevet ou applique murale	6
RIDEAUX	
Tringle+voilage	CF PLAN
ACCASTILLAGE SDB/WC	
Ensemble complet	1
Patère	1
Kit Entretien (avec poubelle et balai)	1
Kit vaisselle pour 6 personnes	1
MONTANT TOTAL HT	6 000 €

LE CAMPUS DE SOPHIA

DESCRIPTIF DE VENTE



La Résidence « **LE CAMPUS DE SOPHIA** » est située à Antibes dans le célèbre quartier Sophia Antipolis - 664 route des 3 Moulins, 06600 ANTIBES.

Elle comportera des appartements de type 1, 1 bis, 2, 2bis et 3 pièces.

La résidence sera conforme au niveau de performance d'un « Bâtiment Basse Consommation » grâce aux prestations suivantes :

- Une isolation thermique renforcée sur les façades de l'immeuble
- Une architecture compacte avec des orientations favorables
- Des menuiseries extérieures aux performances thermiques supérieures
- Une production d'eau chaude sanitaire solaire avec appoint par chauffage gaz à condensation commune avec comptage individualisé

L'ensemble de ces éléments font de cette résidence «un BATIMENT BASSE CONSOMMATION ».

Ces prestations innovantes permettront de réduire très sensiblement la consommation énergétique.

Les espaces verts communs de la copropriété seront généreusement plantés d'arbres d'ornement et de végétaux.

BATIMENT

Fondations, façades, toiture et étanchéité :

Fondations sur semelles filantes et/ou isolées, ou sur pieux ou sur radier, selon l'étude de sol et l'étude structure.

Structure porteuse en béton armé et/ou poteaux-poutres selon études techniques.

Façades : les matériaux employés pour les murs de façades courant sont un enduit de type RPE ou monocouche couleur au choix de l'architecte. Certains pans de façades pourront recevoir une vêtue décorative selon plan architecte.

La toiture terrasse bénéficiera d'une étanchéité auto protégée multicouche ou élastomère avec un complexe isolant (sur surfaces habitées).

Les terrasses accessibles des logements recouvrant des parties habitées seront revêtues de dalles béton sur plots.

Sous-sols, halls d'entrée, sécurité des accès et circulations des étages :

L'ensemble des accès privatifs et communs sera sur organigramme, une seule clef permettant :

- l'ouverture de la porte du hall,
- l'ouverture de la porte palière d'appartement,
- l'accès au sous-sol par l'ascenseur ou l'escalier.

Le programme sera équipé de trois ascenseurs desservant tous les étages y compris le sous-sol. La cabine d'ascenseur sera aménagée d'un miroir et d'une main courante. L'ascenseur sera relié par alarme et liaison téléphonique à la société de maintenance.

. Sous-sols :

Ouverture télécommandée de la porte d'accès principal aux parkings en sous-sol.

Les places de stationnement seront délimitées au sol par une bande de peinture blanche et identifiées.

. Halls d'entrée :

Les entrées seront aménagées et décorées par l'Architecte qui utilisera des matériaux nobles, avec notamment un miroir, des sols en carrelage avec calepinage décoratif, un revêtement mural de qualité, un tapis brosse encastré, un éclairage avec spots et/ou appliques murales.

. Sécurité des accès :

Accès aux halls sécurisé par un système de contrôle de type interphone relié aux appartements.

La sécurité sera également renforcée par un contrôle d'accès de l'ascenseur depuis le sous-sol.

. Circulations des étages :

Les parties communes seront équipées de détecteurs volumétriques de présence qui déclencheront automatiquement l'éclairage des paliers.

Les sols des circulations seront revêtus de carrelage en grés cérame ou émaillé de couleur au choix de l'Architecte ; les murs seront recouverts d'un revêtement décoratif mural, et les plafonds seront en dalles acoustiques sur ossature pour partie.

Un revêtement mural acoustique pourra être mis en substitution du faux-plafond.

PORTES D'ENTREES

Portes palières à âmes pleine de 40mm, huisserie métallique et seuil à la suisse, équipées :

- . d'un joint isophonique,
- . d'une serrure trois points,
- . d'un système anti-dégondage

AUTRES PORTES

Les portes de communication intérieures seront à âme alvéolaires et équipées d'une béquille double.

Les portes des salles de bains et des WC disposeront d'une condamnation.

Les placards seront constitués de portes coulissantes, ou porte avec ouverture à la française pour les placards de largeur inférieure ou égale à 1,00m.

Aménagement des placards pour 2/3 en penderie et pour 1/3 en étagères. Pour les placards de largeur inférieure ou égale à 1.00m, tablette chapelière avec tringle.

REVETEMENTS DE SOL / FAIENCES / PLINTHES

. Sol :

Carrelage en grès émaillé, pose droite avec plinthes carrelées assorties pour toutes les pièces de l'appartement de format 30x30cm.

Les loggias ou balcons seront livrés en béton lissé ou revêtu de dalles béton sur plots pour les terrasses accessibles étanchées.

. Faïence murale :

Salle de bain : faïence posée sur le pourtour du receveur de douche sur une hauteur de 2,00m à partir du sol.

Cuisine : faïence murale de format 20x20cm posée au dessus du meuble évier et des appareils ménagers sur une hauteur de 0,60m y compris retour.

PEINTURES

. Plafonds / Murs :

Peinture projetée de type gouttelette grain fin pour les plafonds.

Peinture projetée de type gouttelette grain fin finition écrasée pour les murs.

Les salles de bain recevront un traitement humidité spécifique.

. Parties métalliques intérieures :

Peinture acrylique satinée blanche.

. Portes intérieures :

Peinture acrylique mate blanche.

. Tuyauteries :

Peinture acrylique mate blanche.

FAUX-PLAFONDS ET SOFFITES

Les faux-plafonds ou soffites, suivant localisation, serviront notamment au dévoiement des réseaux de plomberie.

CLOISONS

Les cloisons seront de type « PLACOPAN » de 50mm d'épaisseur.
Pour les salles de bains et les salles d'eau, elles seront de type « PLACOPAN » hydrofugé.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures seront en aluminium ou PVC ouvrant à la française ou coulissante. Elles comporteront un double vitrage isolant selon étude thermique, du type Argon ou équivalent.

Occultation par volet roulant.

EQUIPEMENT SANITAIRE

. Salle de bains / Salle d'eau :

Le receveur de douche de dimension 80x80cm, de marque ROCA ou équivalent, sera en céramique blanc.

Le plan de toilette comprendra une vasque en céramique blanche, un meuble sous plan avec deux portes, un miroir et un bandeau lumineux.

La robinetterie sera mitigeuse chromée (avec douchette flexible chromée pour la douche).

. WC :

Les WC, de marque ROCA ou similaire, seront en céramique blanche et équipés d'un abattant double rigide, d'un réservoir de chasse attendant équipé d'un mécanisme silencieux double vitesse 3/6 litres économiseur d'eau.

EQUIPEMENT MENAGER

Les cuisines seront composées :

- . d'un plan de travail en aggloméré stratifié intégrant un évier inox un bac avec mitigeur et une plaque de cuisson 2 feux ;
- . en partie basse : un meuble bas, une porte de couleur blanche, réfrigérateur type table top
- . en partie haute : deux meubles avec portes.

INSTALLATION ELECTRIQUE

L'installation électrique sera encastrée et conforme à la norme NF C-15 100.

Les prises et interrupteurs seront de marque Arnould ou similaire.

CHAUFFAGE

La production d'eau chaude sanitaire sera solaire et collective avec apport par chaudière à gaz ; et comptage individualisé.

Chauffage individuel par convecteurs Rayonnant, ou radiateurs basse température équipés de robinets thermostatiques, performance selon étude thermique.

TELEPHONIE

Les appartements seront équipés d'une prise selon la norme en vigueur.

RADIO –TELEVISION

Les appartements seront équipés d'une prise T.V./FM : une dans le séjour et une dans la chambre principale (réception TV prévue pour la TNT).

VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

Ventilation mécanique contrôlée avec bouches d'extraction dans la salle de bains/salle d'eau, le WC et la cuisine, et prises d'air frais par bouches d'entrées d'air intégrées dans les menuiseries extérieures des pièces principales.

ISOLATION PHONIQUE

Les portes palières seront acoustiques et munies d'un joint caoutchouc en fond de feuillure et d'un seuil suisse en partie basse.

Les planchers des étages courants seront d'épaisseur conforme à l'étude béton armé avec isolant phonique sous les carrelages.

Les épaisseurs des planchers hauts du dernier étage seront déterminées par l'étude structure.

Les murs séparatifs entre les appartements seront en béton banché, ou en plaque de plâtre du type SAD ou équivalent.

ISOLATION THERMIQUE

Les murs périphériques seront isolés intérieurement par un complexe polystyrène ou polyuréthane d'épaisseur selon étude thermique.

Le plancher haut du sous-sol sous surface habitée disposera d'une projection isolante d'épaisseur définie par l'étude thermique.

L'isolation des plafonds du dernier étage s'effectuera selon un dispositif extérieur disposé en toiture sous ou sur étanchéité.

Les menuiseries extérieures seront munies de double vitrage et de joints leur assurant une étanchéité.

EQUIPEMENTS COMMUNS ET SERVICES

Espace accueil, salle commune, laverie en libre-service, piscine extérieure avec plages, espace fitness avec sauna et/ou hammam, emplacement pour les 2 roues, parkings visiteurs et résidents.

CONTROLE :

Le contrôle de conformité au règlement de la construction est assuré par l'organisme de contrôle agréé à qui nous avons confié une mission complète, portant notamment sur la solidité des ouvrages, les conformités thermique et phonique, la sécurité des personnes.

N.B. Les caractéristiques techniques non mentionnées ici sont au moins conformes aux normes en vigueur. Par ailleurs, le constructeur et l'Architecte se réservent le droit de remplacer un matériau par un autre de qualité ou de marque similaire, si cela s'avère nécessaire pour résoudre un problème technique, esthétique ou d'approvisionnement.

KIT FISCAL
Non-Résidents
Sté C'EST LA VIE



Kit fiscal proposition de service

Vous allez acquérir un bien avec bail commercial sous le régime du loueur en meublé. Des règles fiscales et comptables spécifiques s'appliquent à cette activité.

En ce qui concerne la TVA, cette activité est soumise à la TVA ce qui implique que le bien acquis supporte la TVA ainsi que les loyers et les dépenses. Afin de bénéficier de la TVA, une option au régime TVA doit être déposée au centre des impôts. Vous devez remplir le document page 4.

Afin d'obtenir le remboursement de la TVA vous devez compléter le document pages 6 et 7.

En ce qui concerne l'impôt sur le revenu, le résultat de l'activité est déterminé selon des règles comptables et fiscales bien précises comparables à une activité commerciale où l'ensemble des dépenses, y compris l'amortissement du bien, sont comptabilisées en déduction des loyers. Afin de bénéficier de ce régime, il est nécessaire de faire parvenir une lettre d'option au centre des impôts. Vous devez remplir le document page 4.

Tous ces documents seront ensuite traités par C'est La Vie. C'est La Vie se chargera également de l'ensemble des déclarations fiscales liées au bien. Afin de nous mandater vous devez remplir le mandat pages 2 et 3.

Nous contacter:

C'est La Vie
8 rue Alphonse Daudet
44350 Guérande
France

Téléphone : 0033 (0)2 40 15 74 85
Fax : 0033 (0)2 40 15 74 95
Email : accountancy@clvproperties.com

Complétez uniquement les parties en jaune.

Contactez-nous pour toute question.

"Loueur en meublé non professionnel" (LMNP)

29/07/2009

MANDAT

Entre

La société C'est La Vie, Sarl enregistrée au registre du commerce de Saint-Nazaire 477 782 346, 8 rue Alphonse Daudet, parc tertiaire de Kerbiniou, 44350 Guérande, France, représentée par Mr Bertrand Le Mire, gérant,

et

.....qui mandate C'est La Vie:

- Creation du dossier client,
- Préparer et envoyer le P0 au SIE correspondant,
- Préparer les imprimés H2,
- Opter pour le régime réel simplifié pour la TVA et BIC
- Préparer la demande de remboursement de TVA(CERFA 3519),
- Préparer les formulaires trimestriels d'acompte de TVA.
- Préparer la déclaration de revenus (2031) la 2031 sera effectuée par Amarris, société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre du Conseil Régional des Pays de la Loire).
- Recevoir tous documents fiscaux au siège de la société C'est La Vie en mon nom.

- Chercher un aménagement du prêt bancaire avec la banque ayant octroyé le prêt en cas de problèmes financiers personnels (suspension provisoire de paiement du capital)
- Demander tout dégrèvement de taxe foncière, habitation ou professionnelle le cas échéant,
- Etablissement des factures de loyer, refacturation de la taxe sur les ordures ménagères au gestionnaire selon bail.
- contacter l'association des copropriétaires en cas de non paiement des loyers afin de vous associer aux procédures.

Honoraires HT : 360€ TTC

Si vous êtes propriétaires de plusieurs appartements LMNP le forfait annuel est, pour chaque appartement supplémentaire 95 € HT.

Les honoraires seront valorisés annuellement du montant de l'inflation « services » avec un minimum de 3% par an.

Initiales

29/07/2009

Conditions de vente:

L'objectif de la mission n'est pas de détecter une quelconque fraude ou évasion fiscale.

Bien entendu la mission peut être étendue, à votre demande, à d'autres domaines fiscaux, sociaux, économiques.

Notre relation est légalement basée sur les conditions et termes de ce mandat.

DUREE

La durée de la mission est de 3 ans. La première année est celle de la signature de l'acte. Ensuite le mandat est renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par lettre recommandée avec AR avec préavis de 3 mois minimum avant la fin de l'année civile.

RESPONSABILITE

C'est La Vie ne pourra être tenu pour responsable de problème de traduction de document quelque soit leur provenance: vendeur, gestionnaire, notaire, banque... Il est de votre responsabilité de vérifier les traductions fournies par des tierces parties. C'est La Vie ne pourra être tenu responsable des agissements des gestionnaires, banque, établissement de crédit...quelque soit la nature des problèmes.

Nous confirmons par la présente, avoir lu les conditions de vente and dégageons C'est La Vie de toute responsabilité contre toute demande faite par nous contre le vendeur, courtier, banque, Notaire, gestionnaire liée à notre achat immobilier.

HONORAIRES

Les honoraires annuels sont indiqués page précédente.

Ces honoraires seront augmentés de 95€ HT par lot pour tout lot supplémentaire.

La facture sera envoyée au client chaque année civile au mois de février de l'année en cours. Le paiement devra être fait immédiatement.

Fait à
(date)
En 2 originaux

Fait à
(date)
En 2 originaux

Mr

Pour C'est La Vie
Bertrand Le Mire

*(Signature précédée de "lu et approuvé")
(Initiales sur chaque page)*

Nom: _____

Prénom _____

Adresse: _____

PAYS: _____

Personnel: _____

Professionel: _____

Email: _____

Résidence: _____

N° appartement: _____

29/07/2009

NOM:
PRENOM:
ADRESSE :

CENTRE DES IMPOTS DE.....

PROGRAMME :

.....
APPARTEMENTS LOT N° :

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

(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA — Régime BIC)
(Résidence de tourisme ou para hôtelière avec services)
Article 261 D du CGI - 4° -a - b
(LMNP)

Monsieur, Madame le Chef de Centre,

Je viens d'acquérir les locaux ci-dessus donnés en location meublée, équipée à la
SOCIETE D'EXPLOITATION OU DE GESTION:

Les loyers afférents à cette location meublée pouvant être assujettis à la TVA, j'ai l'honneur de vous
informer que je désire par la présente :

- opter pour le paiement de la TVA, (régime simplifié) et donc renoncer à la nouvelle franchise en base en application de l'article 293F du CGI.
- opter pour le régime du Réel Simplifié d'imposition, en matière de BIC.

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

A..... Le.....

SIGNATURE
(de chaque acquéreur ou indivisaire)

29/07/2009

PROGRAMME :

APPARTEMENT LOT N° :N° :

PARKING LOT N° : N° :

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

**(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA - Régime BIC)
(LMNP)**

Je soussigné.....

.....
propriétaire du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial de locaux meublés,
aménagés à la SOCIETE D'EXPLOITATION OU DE GESTION
donne mandat à :

**SARL C'est La Vie
8 rue Alphonse Daudet
Parc tertiaire kerbinou
44350 GUERANDE
FRANCE**

Pour faire en mon nom auprès de la Recette des Impôts dont je dépends, dès la régularisation de l'acte d'acquisition et selon la procédure prévue, d'une demande de remboursement de crédit de TVA au terme d'un trimestre civil, les déclarations trimestrielles de Chiffre d'Affaires et toutes formalités d'immatriculation et d'option à la TVA (notamment celles nécessaires au remboursement de cette taxe).

Pour recevoir les demandes de renseignements de l'Administration et y répondre.

Le montant du remboursement de TVA sollicité devra être versé au compte de :

Maître

.....
.....

Références Bancaires

Banque :

Guichet :

N° Cpte :

Clé RIB :

(Joindre un relevé d'identité bancaire)

A.....
Le.....

A.....
Le.....

A.....
Le.....

Le mandataire
**ACCEPTATION DU MANDAT
SARL C'est La Vie**

Le mandant
(Signature de chaque acquéreur
ou indivisaire précédée de
"BON POUR MANDANT

Office Notarial
(Bon pour acceptation
de virement)

PROGRAMME :
APPARTEMENT LOT N° :N° :
PARKING LOT N° : N° :

MANDAT - TVA
ET ORDRE DE VIREMENT BANCAIRE
DE LA TVA

(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA - Régime BIC)
(LMNP)

Je soussigné.....

.....
propriétaire du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial de locaux meublés,
aménagés à la SOCIETE D'EXPLOITATION OU DE GESTION
donne mandat à :

SARL C'est La Vie
8 rue Alphonse Daudet
Parc tertiaire kerbiniou
44350 GUERANDE
FRANCE

Pour faire en mon nom auprès de la Recette des Impôts dont je dépends, dès la régularisation de l'acte d'acquisition et selon la procédure prévue, d'une demande de remboursement de crédit de TVA au terme d'un trimestre civil, les déclarations trimestrielles de Chiffre d'Affaires et toutes formalités d'immatriculation et d'option à la TVA (notamment celles nécessaires au remboursement de cette taxe).

Pour recevoir les demandes de renseignements de l'Administration et y répondre.

Le montant du remboursement de TVA sollicité devra être versé au compte de :

M.
.....
.....

Références Bancaires

Banque :
Guichet :
N° Cpte :
Clé RIB :

(Joindre un relevé d'identité bancaire)

A.....
Le.....

A.....
Le.....

Le mandataire
ACCEPTATION DU MANDAT
SARL C'est La Vie

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

Lettre de décharge partielle

Nous soussignés,

M.

Mme

Demeurant à

.....

Acquéreur(s) sur le programme Lot(s) N°

Confirmons, par la présente, mandater la société pour les démarches d'immatriculation et de récupération de la TVA, lesquelles démarches ne seront effectuées que seulement après l'achèvement des travaux,

Et déclarons faire notre affaire personnelle du suivi des déclarations fiscales y afférentes déchargeant ainsi, la société de toute responsabilité ou conséquence qui pourrait en résulter.

Fait à

Le

POUR DIRE ET FAIRE VALOIR CE QUE DE DROIT

Lettre de décharge totale

Nous soussignés,

M.

Mme

Demeurant à

.....

Acquéreur(s) sur le programme Lot(s) N°

Certifions, par la présente, ne pas donner mandat fiscal à la SOCIETE

ET

Déclarons, en conséquence, faire notre affaire personnelle de l'immatriculation, de la récupération de la TVA ainsi que du suivi des déclarations fiscales y afférentes déchargeant ainsi, la SOCIETE de toute responsabilité à cet égard ou conséquence qui pourrait en résulter.

Fait à

Le

POUR DIRE ET FAIRE VALOIR CE QUE DE DROIT

KIT FISCAL
Résidents en France
Sté GEFI

FICHE DE TRANSMISSION à GEFI D'UN DOSSIER
FICHE DE RENSEIGNEMENTS

2011

BIC/TVA
(LMNP)

Personnes Physiques

Pour des résidents en France

(Documents à compléter par le Notaire et à joindre au dossier complet de chaque acquéreur)

A transmettre au :

 : 04 76 54 63 84 (GEFI)
Fax : 04 76 54 84 78
E-Mail : imma@gefieurefi.fr

Société GEFI
41 Chemin du Vieux Chêne
38240 MEYLAN

FICHE DE TRANSMISSION A GEFI D'UN DOSSIER

Pour le programme :

ACTIVITE : LOCATION MEUBLEE (BIC/TVA)

LMNP

Personnes Physiques

D.A.T : (indiquer la date d'achèvement prévisionnelle ou
joindre attestation d'achèvement des travaux)

- Nom :

- Prénom :

- Date d'achat :

- Lot n° :

Désignation des documents à nous adresser :

- .2 Options pour l'assujettissement à la TVA et pour le régime d'imposition BIC
- .Mandat GEFI
- .RIB
- . Bulletin d'inscription GEFI (LMNP)
- . Règlement Honoraires (à l'ordre de GEFI)
- . Mandat + Convention TDFC
- .Questionnaire indispensable

A compléter par copie de :

- .Acte de vente
- .Facture mobilier individuelle (si pas déjà mentionné dans l'acte)
- .Divers / ex : facture d'honoraires payés à l'origine ou frais de commercialisation
- .Bail commercial (signé par les deux parties)

COMMENTAIRES :

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

FICHE DE RENSEIGNEMENTS

Activité location meublée
BIC/TVA
(LMNP)

PROGRAMME

NOM DE L'ACQUEREUR

T.V.A. ACQUITTEE

PRIX D'ACQUISITION euros. H.T. (*)

VALEUR DU TERRAIN euros. H.T. (*)

VALEUR H.T. NETTE euros. H.T.

oOo

(*) ATTENTION, nous donner le prix et la valeur de chaque bien (utiliser plusieurs fiches de renseignements si nécessaire, par bien).

Activité de Loueur en Meublé Non Professionnel

KIT FISCAL BIC/TVA
(LMNP)
Personnes Physiques
2011

Pour des Résidents en France

(Documents à faire signer par chaque acquéreur)

A transmettre au :

☎ : 04 76 54 63 84 (GEFI)

Fax : 04 76 54 84 78

E-Mail : imma@gefieurefi.fr

Société GEFI

41 Chemin du Vieux Chêne

38240 MEYLAN

NOM :

PRENOM :

ADRESSE :

.....

.....

SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES

DE

PROGRAMME :

.....

.....

OPTION POUR L'ASSUJETTISSEMENT A TVA

ET OPTION POUR LE REGIME DU MINI REEL

ANNEE 2011

(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA — Régime d'imposition BIC)

(Résidence de tourisme ou para hôtelière avec services)

Article 261 D du CGI - 4° -a - b

(LMNP)

Personnes Physiques

Monsieur le Chef de Centre,

Je viens d'acquérir les locaux ci-dessus donnés en location meublée, équipée à la SOCIETE D'EXPLOITATION OU DE GESTION

Les loyers afférents à cette location meublée pouvant être assujettis à la TVA, j'ai l'honneur de vous informer que je désire par la présente :

- opter pour le paiement de la TVA, (régime Normal CA3 Trimestrielle TVA <4 000-euros par an) et donc renoncer à la nouvelle franchise en base de 32 100 Euros (Prestations de Services) 80 300 Euros (en matière de restauration et logements).

ET

- 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)

NOM.....

PRENOM.....

ADRESSE.....

.....

.....

PROGRAMME :

SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES

DE

.....

.....

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

ANNEE 201.

(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA — Régime d'imposition BIC)

(Résidence de tourisme ou para hôtelière avec services)

Article 261 D du CGI - 4° -a - b

(LMNP)

Personnes Physiques

Monsieur le Chef de Centre,

Je viens d'acquérir les locaux ci-dessus donnés en location meublée, équipée à la SOCIETE D'EXPLOITATION OU DE GESTION

Les loyers afférents à cette location meublée pouvant être assujettis à la TVA, j'ai l'honneur de vous informer que je désire par la présente :

- opter pour le paiement de la TVA, (régime simplifié) et donc renoncer à la nouvelle franchise en base de 32 100 Euros (Prestations de Services) - 80 300 Euros (en matière de restauration et logements).

ET

- opter pour le régime du Réel Simplifié d'imposition, en matière de BIC.

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

A.....

Le.....

SIGNATURE

PROGRAMME :

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

201.

(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA - Régime BIC)
(LMNP)
Personnes Physiques

Je soussigné.....

propriétaire du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial de locaux meublés, aménagés
à la SOCIETE D'EXPLOITATION OU DE GESTION
donne mandat à :

SAS GEFI
41 Chemin du Vieux Chêne
38240 MEYLAN

Tél. 04.76.54.63.84
FAX 04.76.01.02.44

Pour faire en mon nom auprès de la Recette des Impôts dont je dépends, dès la régularisation de l'acte d'acquisition et selon la procédure prévue, d'une demande de remboursement de crédit de TVA au terme d'un trimestre civil, les déclarations trimestrielles de Chiffre d'Affaires et toutes formalités d'immatriculation et d'option à la TVA (notamment celles nécessaires au remboursement de cette taxe).

Pour recevoir les demandes de renseignements de l'Administration et y répondre.

Le montant du remboursement de TVA sollicité devra être versé au compte de :

M.
.....
.....

Références Bancaires

Cf. RIB ci-joint

(Joindre un relevé d'identité bancaire)

A.....
Le.....

A.....
Le.....

Le mandataire
ACCEPTATION DU MANDAT
SAS GEFI

Le mandat
(Signature de chaque acquéreur
ou indivisaire précédée de

BULLETIN D'INSCRIPTION 2011
DECLARATIONS FISCALES EN MATIERE DE BIC ET TVA
LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL
(PERSONNES PHYSIQUES)
(LMNP)

Nom, prénoms
Adresse :
Téléphone : Télécopie : Email :
Situation de famille : Célibataire, Marié, Veuf, Divorcé

Je désire que la Société GEFI dont le siège est à MEYLAN 38240, 41 Chemin du Vieux Chêne.
Téléphone 04.76.54.63.84 (lignes groupées)/ FAX : 04.76.01.02.44 - établisse pour mon compte les
déclarations fiscales relatives à la location meublée non professionnelle de mon (més) acquisition(s) désignée(s)
ci-dessous :

Résidence

Je vous adresse ci-joint le règlement correspondant à mon dossier :

Régime du Réel : (*) 215 euros TTC (179,77 euros HT) pour la première acquisition et
75 euros TTC (62,71 euros HT) par acquisition supplémentaire.

(*) La TVA (taux 19,6 %) incluse dans les honoraires est récupérable après paiement

En contrepartie, la Société GEFI établira les déclarations suivantes :

- Les formalités d'immatriculation obligatoires, d'options en matière de BIC et de TVA
- L'établissement d'une demande de remboursement de crédit de TVA.

(Ces déclarations concernent uniquement l'année d'acquisition et sont prises en charge par la Société Venderesse).

Déclarations BIC N° 2031/2033 A - B - C - D - E + annexe, ainsi qu'un compte d'exploitation avec situation des déficits, un tableau des immobilisations et amortissements, un décompte des amortissements fiscalement différés
(le non dépôt desdites déclarations peu engendrer des amendes de l'ordre de 750 euros)

Déclarations de TVA, *(le non dépôt desdites déclarations peu engendrer des amendes de l'ordre de 150 euros)*

Recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'Administration.

La Société GEFI transmettra directement par voie informatique (système TDFC) les déclarations BIC au Service des Impôts dont je dépends et m'adressera une copie desdites déclarations pour mon dossier personnel.

La déclaration de TVA annuelle et le cas échéant les déclarations trimestrielles me seront transmises directement, à charge pour moi de les signer et de les faire parvenir au Service des Impôts compétent ; toutes indications me seront données à ce sujet.

FAIT A.....LE.....

SIGNATURE (1)

(signature de chaque acquéreur ou indivisaire)

(1) précédée de la mention "Lu et approuvé"

En cas de non inscription, merci de nous retourner le présent bulletin d'inscription dûment barré.

Toute inscription réglée et acceptée est définitive et ne sera pas remboursée.

GEFI reste à votre disposition pour regrouper sur une seule et unique déclaration fiscale tous vos biens loués meublés. Si vous avez déjà confié un dossier fiscal de même nature à une autre Société, veuillez nous préciser le nom, adresse et numéro de téléphone

.....
.....

MANDAT TDFC

Je soussigné

Adresse :

Loueur en meublé non Professionnel dans la Résidence :

N° SIRET :

Autorise la Société GEFI - 41 Chemin du Vieux Chêne - 38240 MEYLAN, à procéder au Transfert de Données Fiscales et Comptables (TDFC) directement au Centre des Impôts dont je dépends.

Le présent mandat est conclu pour une durée d'une année et est renouvelable par tacite reconduction.

Fait en deux originaux.

Le.....

Signature du Client

Le.....

Signature de la Société GEFI

«Bon pour mandat»

«Bon pour acceptation de mandat»



MINISTÈRE DU BUDGET, DES COMPTES PUBLICS ET DE LA FONCTION PUBLIQUE

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Convention relative à une opération de transfert de données fiscales et comptables
(TDFC)

- Article 1er -

Objet de la convention

Je soussigné, M. ou Mme agissant en qualité
de.....pour l'entreprise

(Désignation, adresse, n° FRT, n° SIRET)

Déclare par la présente convention opter pour la procédure de transfert des données fiscales et comptables (TDFC), laquelle permet la transmission par voie électronique des déclarations de résultats, de leurs annexes et de tout document les accompagnants.

- Article 2 -

Caractéristiques de la procédure

La procédure assure les fonctions suivantes :

- l'identification de l'émetteur et de l'auteur de l'acte ;
- l'intégrité des données ;
- la lisibilité et la fiabilité de la transmission ;
- la mémorisation de la date de transmission ;
- l'assurance de la réception ;
- la conservation des données transmises.

La description complète figure dans un cahier des charges, actualisé chaque année et consultable soit auprès de la direction générale des impôts (DGI), soit auprès de ses partenaires EDI,

- Article 3 -

Transmission des données à la DGI via un mandataire

Pour satisfaire à ses obligations déclaratives, l'adhérent peut recourir aux services d'un mandataire, appelé partenaire EDI, lequel transmettra les données à la DGI pour son compte.

Dans ce cas, cet intermédiaire doit être désigné sur la présente convention, ou par souscription d'un avenant à celle-ci.

Le cas échéant, désignation du partenaire EDI : SAS GEFI - 41 Chemin du Vieux Chêne - 38240 MEYLAN.

(Nom et adresse de l'intermédiaire).

- Article 4 -

Transmission directe des données à l'administration

Les contribuables désirant transmettre directement leurs données à la DGI sont tenus d'obtenir la qualité de partenaire EDI et de procéder aux envois selon les modalités définies dans le cahier des charges en vigueur. Pour ceux transmettant leurs données dans le langage norme EDIFACT, il est rappelé que les dispositions de l'article 3 de la convention type des partenaires EDI imposent l'utilisation d'outils ayant obtenu le label de qualité dans le cadre d'un contrôle technique. Les modalités d'attribution de ce label sont décrites dans les cahiers des charges.

- Article 5 -

Cession de données à la Banque de France

Par son adhésion à la présente convention, l'adhérent autorise l'administration à transmettre à la Banque de France les données suivantes : qualité d'adhérent TDFC, dénomination, adresse, numéro SIRET.

- Article 6 -

Exercice du droit d'accès et de rectification

Les droits d'accès et de rectification aux données acquises via TDFC s'exercent auprès du centre des impôts gestionnaire du dossier professionnel du contribuable.

- Article 7 -

Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée d'une année et est renouvelable par tacite reconduction.
Un dépôt papier de la déclaration de résultats vaut résiliation.

Fait à....., le

Signature

QUESTIONNAIRE INDISPENSABLE A L'INSTRUCTION DE VOTRE DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE CREDIT DE TVA

**BIC/TVA
(LMNP)
Personnes Physiques
2011**

(Programme :)

<p>NOM :</p> <p>PRENOM :</p> <p>ADRESSE email :</p>	<p>REPONSE :</p>
<p>- Quelle est votre activité principale ?</p> <p>- L'exercez-vous en qualité de :</p> <p style="padding-left: 20px;">a) Salarié <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p style="padding-left: 20px;">b) non salarié <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p style="padding-left: 40px;">* Bénéfice industriel et commercial (BIC) <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p>- Auprès de quel Centre d'Impôts ?</p> <p style="padding-left: 20px;">* Bénéfice non Commercial (BNC) <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p style="padding-left: 20px;">* bénéfice industriel et Commerciaux (BIC) <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p style="padding-left: 20px;">c) autre (à préciser)</p> <p>- N° SIRET</p> <p>- Possédez-vous d'autres locations meublées en France ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p>Lieu et désignation :</p> <p>EN CAS DE REPONSE POSITIVE :</p> <p>- Avez-vous déjà déposé des déclarations (BIC et TVA)? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p>- <u>nous indiquer le montant des loyers annuels</u> <i>(joindre copie de la dernière déclaration de TVA)</i></p> <p>- Auprès de quel Centre d'Impôts ?</p> <p>- Sous quel régime fiscal ? <input type="checkbox"/> REEL SIMPLIFIE <input type="checkbox"/> REEL NORMAL</p> <p>- Nous préciser le n° SIRET attribué à cette activité</p> <p>- Nous préciser les noms et adresse du Cabinet ou Société chargé d'établir vos déclarations fiscales ou bilan</p>	<p>Nom du Cabinet :</p> <p>Adresse :</p> <p>Téléphone :</p> <p>email :</p>

Pour le bon suivi de votre dossier et pour sa prise en compte par le centre des Impôts toutes ces informations sont indispensables.



ROUTE DES TROIS MOULINS

Entrée résidence

A B

Tranche 1

C

E

Tranche 2

D

D

