

COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LES VENDEURS

I/ VENDEUR DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

La Société dénommée **BUSINESS PARK HOTEL**, société civile immobilière au capital de 1000,00 EUR, dont le siège est à LYON 3ème arrondissement (69003), 27, rue De La Villette, identifiée au SIREN sous le numéro 481 963 130 au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Représentée par Monsieur Lionel GARCIA agissant en sa qualité de gérant de ladite société, domicilié professionnellement en son siège, nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale des associés en date du 25 février 2005, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 24 des statuts, reçus en la forme authentique par Maître ROCHER, Notaire à FERNEY VOLTAIRE, le 25 février 2005.

II/ VENDEURS DES MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

La Société dénommée **CLUB MEUBLES**, société à responsabilité limitée au capital de 1.500,00 EUR, dont le siège est à LYON (69003), 27, rue de la Villette, identifiée au SIREN sous le numéro 507 886 240 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON

Représentée par Monsieur Jean-Claude CHAMERAS, agissant sa qualité de gérant statutaire de ladite société, domicilié professionnellement en son siège, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 12 bis des statuts

Et L'ACQUEREUR

NOM : Monsieur..... – Madame (nom de jeune fille).....
Prénoms : Monsieur..... – Madame.....
Lieu de Naissance : Monsieur..... – Madame.....
Date de Naissance : Monsieur..... – Madame.....
Mariage : date et lieu :
Contrat de mariage (oui ou non, si oui à préciser) :
Nationalité : Monsieur..... – Madame.....
Adresse :
Téléphone :
Mobile :
Bureau :
e-mail :

LESQUELS SONT CONVENUS ET ONT ARRETE CE QUI SUIT:

I/ Par les présentes, le VENDEUR promet de vendre, sous les conditions ci-après exprimées et en s'obligeant solidairement aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, A L'ACQUEREUR, qui ACCEPTE, Les BIENS dont la désignation suit.

II/ Le Vendeur des biens mobiliers promet de vendre à l'Acquéreur, qui accepte, le mobilier désigné en annexe. De convention expresse entre les parties, la vente des biens mobiliers est conclue sous la condition suspensive de l'acquisition, par l'ACQUEREUR, des logements ci-dessous désignés.

Au cas où l'ACQUEREUR acquerrait un nombre réduit de logements, la vente des biens mobiliers serait réduite dans la même proportion aux différents éléments du mobilier objet de la vente.
La vente des biens mobiliers aura lieu le même jour et dans le même acte que la vente des biens et droits immobiliers.

DESIGNATION

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

I/ Les biens et droits immobiliers vendus dépendent d'un immeuble, soumis au régime de la copropriété et exploité en résidence de tourisme sous l'enseigne "**BUSINESS PARK HOTEL**", situé sur un terrain à **THOIRY (Ain)**, lieudit "les Terrettes", 185, avenue du Mont Blanc

Dont le terrain d'assiette et attenant figure au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	66	Les Terrettes	62a 16ca

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Denis THURET, Notaire à NICE, le 20 octobre 2008

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA, le 08 décembre 2008, volume 2008 P, numéro 9720.

En tant que de besoin l'**ACQUEREUR** déclare adhérer à l'ensemble des dispositions du règlement de copropriété.

Désignation des biens vendus

Lot numéro	
Type	

II/ Et le mobilier garnissant le ou les lots dont liste en annexe.

SUPERFICIE LOI CARREZ

- Lot numéro..... :m²,

Ainsi qu'il résulte du ou des plans annexés, auxquels les parties déclarent vouloir se référer.

PRIX DE VENTE

Désignation	Prix HT (EUR)	TVA (EUR)	Prix TTC (EUR)'
Prix immobilier			
Prix mobilier			
TOTAL			

PAIEMENT DU PRIX

BIENS IMMOBILIERS

Le prix des biens immobiliers ci-dessus convenu sera payé comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

BIENS MOBILIERS

Le prix des biens mobiliers sera payé comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

FINANCEMENT

PRET

Montant maximum :

Durée maximum :

Taux d'intérêt maximum (hors assurance)

Banque :

APPORT PERSONNEL

DATE DE SIGNATURE DE L'ACTE NOTARIE

Au plus tard le

MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE

LOYER ANNUEL HORS CHARGES ET HORS TAXES

MENTION MANUSCRITE

(à n'utiliser que si le ou les prêts ne couvrent pas tout le prix et les frais)

A recopier de la main des acquéreurs : « Je soussigné(e) (nom et prénom), reconnais avoir été informé que si je recours à un ou plusieurs prêts autres que ceux éventuellement indiqués ci-dessus, je ne pourrai me prévaloir de la non obtention de ce ou ces prêts pour mettre fin aux présentes en application du statut protecteur des articles L. 312-1 et suivant du code de la consommation.

Signature(s) :

PROPRIETE – JOUISSANCE

A – PROPRIETE

L'ACQUEREUR sera propriétaire des biens ci-dessus désignés à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique.

B - ENTREE EN JOUISSANCE

L'ACQUEREUR aura la jouissance des biens le jour de l'acte authentique.

CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions particulières pour l'achat de biens immobiliers dans le cadre des dispositions de l'article 261 D 4° b et c du CGI :

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé des règles fiscales qui régissent une acquisition en tant que loueur de locaux par bail commercial à un exploitant d'un établissement d'hébergement, notamment pour la récupération de la Taxe à la Valeur Ajoutée grevant l'acquisition.

Afin de satisfaire aux conditions de l'article 261-D 4, il conclura un bail commercial conforme à l'article 145-7-1 du code de commerce, avec la Société de gestion CAPITAL GESTION ayant une activité commerciale d'exploitant avec fourniture de logements meublés et services para-hôteliers, tels que le nettoyage des locaux, la distribution de petits-déjeuners, la fourniture de linge de maison, l'accueil, bail commercial dont copie lui a été remise et qu'il accepte.

La société de gestion sera expressément autorisée à apposer, à titre gratuit, sur l'immeuble son nom, la désignation de la résidence et la marque sur lesquels la copropriété ne pourra prétendre en aucun cas à un droit de propriété.

Dispositions relatives au remboursement de la TVA grevant l'acquisition :

L'article 261-D 4 du Code Général des Impôts est reproduit par extrait ci-dessous :

" Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :

a) Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement de touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée 'au moins 9 ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un Conseil d'Etat ;

b) Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectué à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception même non personnalisée, de la clientèle ;

c) Aux locations de locaux nus meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées " a " ou au " b "."

L'ACQUEREUR s'engage expressément à conférer tous pouvoirs au cabinet fiscal qui lui sera présenté et à en régler les frais, à l'effet de faire en son nom auprès de la Recette des Impôts dont il dépend, les démarches nécessaires pour procéder aux demandes de remboursement de crédit de TVA résultant des présentes.

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

Pour la pleine information de l'ACQUEREUR, il est rappelé les dispositions suivantes :

Dispositions de l'article L145-7-1 du Code de 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. »

Dispositions de l'article L321-3 du Code du Tourisme

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

Dispositions de l'article L145-7 du Code de Commerce

« Le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19.

Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente. »

Dispositions de l'article L145-9 du Code de Commerce

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »

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

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire 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. »

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

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

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

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

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

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

Cette indemnité sera calculée en conformité avec l'article L145-14 du code de commerce, rappelé ci-dessus.

PRET

Pour réaliser cette condition suspensive, VENDEUR et ACQUEREUR conviennent.

a) que les prêts que l'ACQUEREUR sollicitera seront réputés obtenus dès la réception par celui-ci d'une ou plusieurs offres reprenant les conditions ci-après définies.

b) qu'il s'oblige à justifier desdites demandes dans les quinze jours des présentes au VENDEUR au domicile élu en l'étude de Maître Denis THURET, sise à NICE , 27, rue Rossini

c) qu'il s'oblige à notifier dans les huit jours de leur obtention au VENDEUR, au domicile élu, la ou les offres de prêt à lui faites, ou éventuellement, les refus opposés à ces demandes.

Les parties conviennent que cette condition suspensive sera réputée défaillie contre refus de deux Etablissements Bancaires à l'octroi d'un ou plusieurs prêts à l'ACQUEREUR dans les caractéristiques ci-dessus convenues.

L'ACQUEREUR déclare à ce sujet qu'à sa connaissance, et à ce jour :

- il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce ou ces prêts,
- les charges résultant de cet emprunt n'excèdent pas au plus le tiers de ses ressources,
- que son état de santé ne fait pas obstacle à l'adhésion à une assurance groupe décès-invalidité.

L'attention de l'ACQUEREUR a été spécialement attirée sur les particularités ci-après :

- la condition suspensive légale dont est affectée la présente vente réside dans une offre d'un ou plusieurs prêts répondant aux caractéristiques ci-dessus définies,
- une offre de prêt oblige le prêteur jusqu'à l'acceptation de l'emprunteur, exprimée au plus tôt dix jours, et au plus tard un mois après la réception de l'offre ; l'offre acceptée, mais non suivie dans les quatre mois de l'acceptation, de la vente, dont le financement est projeté, est résolue.

A défaut d'acceptation par l'ACQUEREUR de la ou des offres de prêts, conformes aux caractéristiques ci-dessus définies, le ou les prêteurs ne seraient plus obligés par celles-ci, cependant la condition suspensive étant survenue l'ACQUEREUR qui, faute de prêt, ne se rendrait plus acquéreur, ne pourrait cependant pas se soustraire à la perte de l'indemnité d'immobilisation.

RAPPEL DE L'ARTICLE 46 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

(application du décret n° 97-532 du 23 Mai 1997)

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut-être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du 1er alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai de un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, à l'exécution desquelles l'ACQUEREUR s'oblige :

- Contenance de l'immeuble - La présente, pour partie, entre dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 issu de la loi N° 96-1107 du 18 Décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret N° 97-532 du 23 Mai 1997 pris pour son application.

La superficie du ou des lots concernés figure dans la désignation qui précède.

Pour lesdits lots, les parties reconnaissent être informées que si la superficie réelle de ces lots est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée au présent acte, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de leur prix proportionnelle à la moindre mesure. Par contre, si la superficie réelle est supérieure à celle indiquée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donnera lieu à aucun supplément de prix.

Pour le surplus des biens et droits immobiliers compris dans la présente vente mais situés hors du champ d'application de la loi précitée, le VENDEUR garantit la contenance indiquée, à un vingtième près, ainsi qu'il est prévu à l'article 1.619 du Code Civil. De plus, tout excédent de contenance supérieure à un vingtième fera le profit de l'ACQUEREUR, sans supplément de prix à sa charge.

- Etat des lieux - L'ACQUEREUR prendra L'IMMEUBLE dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance, selon sa consistance au jour des présentes.

Le VENDEUR sera tenu à la garantie des vices cachés et à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

- Etat des meubles - L'ACQUEREUR prendra LES MEUBLES dans leur état où il se trouveront lors de l'entrée en jouissance, selon sa consistance au jour des présentes.

Le VENDEUR sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de droit.

SERVITUDES

Il souffrira les servitudes passives de toute nature pouvant grever L'IMMEUBLE et profitera de celles actives qui y sont attachées, le tout s'il en existe à ses risques et périls sans recours contre le VENDEUR, sous réserve que les documents hypothécaires et d'urbanisme délivrés au notaire soussigné par les services compétents préalablement à la signature de l'acte authentique, ne révèlent pas de servitudes autres que celles déclarées ci-dessus par le VENDEUR.

Relativement aux servitudes susceptibles de grever L'IMMEUBLE, le VENDEUR déclare:

- Qu'il n'en a créé ou laissé acquérir aucune et qu'il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

. Du Règlement de copropriété et de ses modificatifs visés ci-dessus,

. De la situation naturelle des lieux et de la loi,

. Des règles d'urbanisme.

- Que par ailleurs, L'IMMEUBLE ne fait actuellement l'objet d'aucune intervention motivée par l'état de péril, d'aucune procédure d'insalubrité, d'aucune interdiction d'habiter ni d'injonction de travaux.

IMPOTS ET TAXES

Il paiera à compter du jour de l'entrée en jouissance les impôts, charges, contributions et taxes fiscales de toute nature qui peuvent ou pourront grever L'IMMEUBLE.

La taxe foncière sera supportée prorata temporis, à compter du jour du transfert de propriété. La quote-part à la charge de L'ACQUEREUR au titre de l'année de cession, sera remboursée par ce dernier au VENDEUR, le jour de la réitération authentique des présentes, sur la base de l'avis d'imposition de l'année précédente sans compte à faire ultérieurement.

ASSURANCES

Il fera son affaire personnelle, le cas échéant, de la souscription d'un contrat d'assurance contre les risques d'incendie et autres à compter du jour de l'entrée en jouissance.

FRAIS

L'ACQUEREUR s'oblige à payer les frais des présentes, de l'acte authentique et de ses suites, ainsi qu'un honoraire à Maître Denis THURET d'un montant de quatre cent cinquante euros TTC (450,00 euros TTC), suivant l'article 4 du décret du 8 mars 1978, afférent aux frais de réunion des documents nécessaires à la liasse fiscale et de la gestion des restitutions de TVA, un honoraire d'un montant de cent cinquante euros TTC (150,00 euros TTC) par lot, selon l'article 13 du décret sus-visé, au titre de la rédaction du bail commercial sous seings privés dont un exemplaire fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes du notaire soussigné, et un honoraire d'un montant de vingt cinq euros cinquante cinq cents hors taxes pour la rédaction du modèle de procuration (conformément à l'article 4 du décret numéro 262 du 08 mars 1978 et du 13 mars 1986)

ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire des biens ci-dessus désignés et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de réitération ci-après prévu.

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire accordé à la société BUSINESS PARK HOTEL, par Monsieur le Maire de THOIRY, le 1^{er} août 2007, sous le numéro PC 00141906J1045.

En outre, un permis de construire modificatif en résidence de tourisme a été déposé en mairie de THOIRY, le 18 mars 2009 et obtenu le 6 juillet 2009, sous le numéro PC 00141906J104501.

Le VENDEUR déclare que lesdits arrêtés de permis ont été régulièrement affichés et qu'ils n'ont fait l'objet d'aucun recours ou retrait.

La déclaration d'achèvement des travaux, attestant également de la conformité des constructions, a été déposée en mairie de THOIRY, déclarant l'achèvement des travaux au 1^{er} septembre 2009.

Le VENDEUR déclare en outre qu'à ce jour, il n'a reçu aucune observation des autorités compétentes concernant la conformité de l'immeuble.

ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

1°/ souscription

Le VENDEUR est responsable envers les acquéreurs avec les autres constructeurs, conformément aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil ; il leur doit les garanties prévues à l'article 1792-3 du même Code. Le VENDEUR est également garant dans les conditions prévues à l'article 7 de la loi du 4 janvier 1978 en ce qui concerne l'isolation phonique.

La société dénommée BUSINESS PARK HOTEL a souscrit, en application des articles L.242-1, L.242-2 et L.241-2 du Code des Assurances, un contrat d'Assurance "dommages-ouvrage", référencé sous le numéro 0802DOCG00425, avec effet au 19 février 2008, souscrit auprès de la société CASUALTY AND GENERAL INSURANCE COMPANY EUROPE LIMITED, par abréviation CGICE, dont le siège social est à GIBRALTAR, Suite 3A Centre Plaza, 2 Horse Barrack Lane, Main Street, par l'intermédiaire de son mandataire en France la compagnie dénommée SECURITIES AND FINANCIAL SOLUTIONS, par abréviation SFS, ayant son siège social à TOULOUSE (31000), 44, place Nicolas Bachelier, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE et identifiée sous le numéro SIREN 442 123 485, le tout résultant d'une note de couverture en date du 26 février 2008, demeuré annexé à l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété susvisé.

En outre, dénommée BUSINESS PARK HOTEL a souscrit un contrat d'Assurance "constructeur non réalisateur", référencé sous le numéro 0802CNBZ00347, avec effet au 19 février 2008, souscrit auprès de la société LLOYD'S OF LONDON, par l'intermédiaire de son gérant, EUROPEAN BROKERS ASSOCIATED (EBA), sis à LONDON EC3M 7AW (Royaume Uni), et par l'intermédiaire en France de la compagnie dénommée SECURITIES AND FINANCIAL SOLUTIONS, susvisée, le tout résultant d'une note de couverture en date du 20 mai 2008, demeuré annexé à l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété susvisé.

- Est également demeuré annexé à l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété susvisé, la quittance de règlement, établie par la société SECURITIES AND FINANCIAL SOLUTIONS, susvisée, le 13 février 2008.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de cette police.

Le VENDEUR subroge purement et simplement L'ACQUEREUR dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour lui de l'existence de cette police.

2°/ mise en œuvre

Pour bénéficier de cette assurance, L'ACQUEREUR devra, en cette qualité, sous réserve de la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement, actionner directement, en cas de sinistre, la compagnie d'assurance et ce pendant les délais de responsabilité et de garantie fixés respectivement à 10 et 2 ans par les articles 2270 et 1792-3 du Code Civil ; les délais étant décomptés, ainsi qu'il est dit aux mêmes articles du Code Civil, à partir de la réception des travaux que le VENDEUR aura notifiée à l'assureur en application des clauses du contrat d'assurance.

Les déclarations de sinistre mentionnant le détail des désordres, le nom et l'adresse du déclarant seront faites au Syndic de la copropriété.

Elles devront comporter le numéro de la police, la désignation complète de l'immeuble figurant audit contrat.

Pendant le délai d'un an à compter de la réception du chantier, les entreprises doivent au VENDEUR la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code Civil.

La garantie résultant du contrat d'assurance de "DOMMAGES OUVRAGE" n'est donc acquise qu'après mise en demeure restée infructueuse et effectuée par le VENDEUR auprès des entreprises.

En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement, l'ACQUEREUR ne peut actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu, au préalable, l'accord du VENDEUR

3°/ information de l'acquéreur

Le VENDEUR invite l'ACQUEREUR à prendre connaissance des dispositions du paragraphe 2 de l'article L 243-2 du Code des Assurances qui lui font notamment obligation de faire mention des assurances dans tout acte:

- * ayant pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer,
- * intervenant avant l'expiration du délai de 10 ans indiqué ci-dessus.

En outre, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR qu'il est tenu d'accorder aux assureurs, en cas de sinistre, toutes facilités pour accéder aux lieux du sinistre et constater l'état d'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une indemnisation.

TERMITES

L'ENSEMBLE IMMOBILIER ne se trouve pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

En tant que de besoin, le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

En application des articles L 125 et R 125-26 du Code de l'Environnement, demeurera annexée aux présentes une copie de l'état des risques naturels et technologiques concernant les biens objet des présentes, lequel précise :

- que l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles,
- que l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques ;
- que l'immeuble est située dans zone de sismicité Ib.

Le VENDEUR déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L125-2 ou L128-2 du Code des Assurances.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de cet état des risques, et en faire son affaire personnelles, sans recours contre le VENDEUR

INTERDICTION AU VENDEUR - A L'ACQUEREUR

Jusqu'à la signature de l'acte authentique, le VENDEUR s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel ou autre charge quelconque sur L'IMMEUBLE pas plus d'ailleurs que de l'aliéner au profit de quiconque.

VENDEUR et ACQUEREUR s'interdisent en outre respectivement d'apporter aucune modification à L'IMMEUBLE, d'en modifier la consistance ou d'y entreprendre des travaux quelconques jusqu'à la prise de possession de l'ACQUEREUR sauf, bien entendu, tous travaux conservatoires que le VENDEUR pourra faire effectuer à ses frais.

COPROPRIETE

Concernant les travaux pouvant intéresser directement ou indirectement L'IMMEUBLE, il est convenu:
- que le coût de tous travaux décidés éventuellement antérieurement au jour de l'acte authentique de vente resteront à la charge du vendeur
- l'acquéreur aura à sa charge l'ensemble des travaux décidés après la signature de l'acte authentique de vente.

Le VENDEUR déclare que le syndic provisoire de l'immeuble est l'**AGENCE DES DAMIERS**, sise 1 chemin de Nant – 01210 FERNEY VOLTAIRE (Monsieur Gilles CORBET)

CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

L'ACQUEREUR déclare être informé des dispositions de l'article 45-1 nouveau de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquels notamment :

"Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic."

Précision étant ici faite, que cette obligation pour le syndic de copropriété, d'établir et de tenir à jour ce carnet d'entretien, est entrée en vigueur le 1er Juin 2001.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation de la présente vente et le transfert de propriété des biens vendus sont soumis aux conditions suspensives suivantes profitant à l'ACQUEREUR qui pourra seul s'en prévaloir :

I - SITUATION HYPOTHECAIRE

Que les états hors formalité ne révèlent pas d'inscriptions d'hypothèques judiciaires provisoires, de publication de commandement de saisie, ou de créances dont le montant serait supérieur au prix de vente, sauf au VENDEUR à rapporter mainlevée des inscriptions éventuelles, en recourant éventuellement à la procédure de purge, si bon semble à l'ACQUEREUR.

II - URBANISME - VOIRIE - SERVITUDES

Que les servitudes d'urbanisme, de voirie, ou les servitudes passives de droit privé, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes et qui seront révélées par les documents d'urbanisme ou hypothécaires, n'empêchent pas l'utilisation normale de L'IMMEUBLE selon sa destination, ne modifient pas la configuration des lieux, n'entraînent pas une dégradation de celui-ci ou ne portent pas atteinte notablement à sa valeur.

III - PREEMPTION - NOTIFICATION

Que les divers droits de préemption susceptibles de s'exercer soient purgés (D.P.U, Z.A.D., S.A.F.E.R., locataire, etc).

L'ACQUEREUR en cas d'exercice du ou desdits droits sera déchargé, sans indemnité, de ses engagements.

Aucune des parties ne pourra ni seule, ni d'un commun accord renoncer à ces deux dernières conditions suspensives.

DEPOT DE GARANTIE

A - MONTANT

A titre d'indemnité et en contrepartie de l'obligation mise à la charge du VENDEUR d'immobiliser les biens objet de la vente, l'ACQUEREUR s'oblige à verser entre les mains de Maître Denis THURET, la somme ci-dessus visée dans les 15 jours des présentes à peine de nullité automatique et sans formalité judiciaire à la seule demande du vendeur, l'acquéreur ne pouvant arguer de sa carence.

B - SORT DU DEPOT DE GARANTIE

Le sort du dépôt de garantie sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

1) Sort de cette somme en cas de réalisation de la vente :

Elle viendra en compte sur le financement de l'acquisition.

2) Sort de cette somme en cas de non réalisation de la vente :

- Par suite de la non réalisation des conditions suspensives dans le délai ci-dessus, elle sera restituée à l'ACQUEREUR.

- Par suite de la non réalisation de la vente par la faute ou la négligence de L'ACQUEREUR, les conditions suspensives étant par ailleurs réalisées, elle sera acquise au VENDEUR sans aucune formalité judiciaire, L'ACQUEREUR autorisant d'ores et déjà le Notaire détenteur des fonds à s'en dessaisir sans aucune autorisation, sans préjudice pour le VENDEUR d'éventuels dommages et intérêts.

Le VENDEUR dont l'engagement est ferme et définitif ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente en se prévalant des termes de l'article 1590 du Code Civil et en offrant de restituer le double de la somme versée ci-dessous, ce à quoi il renonce expressément.

DISPARITION DES PARTIES

En cas de disparition ou décès de l'une ou l'autre des parties, les liquidateurs du VENDEUR seront tenus d'exécuter la présente convention, les héritiers de l'ACQUEREUR auront la faculté de se désister sans indemnité.

REITERATION AUTHENTIQUE

Sous la seule réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus, les présentes conventions lient les parties définitivement, conformément à l'article 1589 du code civil, le report du transfert de propriété étant une simple modalité de la présente vente.

Elles seront réitérées par acte authentique à recevoir par Maître Denis THURET, Notaire associé à NICE, 27 rue Rossini que les parties choisissent d'un commun accord à cet effet, dans les quinze jours de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-dessus stipulées et au plus tard à la date indiquée ci-dessus.

Passé cette date, huit jours après la signification par acte extrajudiciaire effectuée par la partie la plus diligente sommant l'autre de s'exécuter et demeurée sans effet,

1°) Si toutes les conditions suspensives sont réalisées

Et si l'une des parties ne pouvait ou ne voulait réitérer les présentes conventions par acte authentique

S'il s'agit du VENDEUR :

L'ACQUEREUR aura la possibilité de l'y contraindre par toute voie de droit, le prix étant alors diminué de plein droit de un pour cent (1%) par mois à titre de clause pénale.

S'il s'agit de l'ACQUEREUR :

Le VENDEUR aura la possibilité :

- soit d'exiger la vente, le prix étant alors augmenté de un pour cent (1%) par mois, de plein droit, à titre de clause pénale,
- soit de mettre fin aux présentes, et dans le cas de versement par l'ACQUEREUR d'une indemnité d'immobilisation, conserver cette indemnité sans aucune formalité judiciaire, à titre de clause pénale, l'ACQUEREUR autorisant d'ores et déjà le Notaire détenteur des fonds à s'en dessaisir sans autre autorisation. Dans ce cas le VENDEUR acquittera les frais de signification et du procès-verbal de carence.

2°) Si toutes les conditions ne sont pas réalisées

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR reprendront leur entière liberté et l'indemnité éventuellement versée sera restituée à l'ACQUEREUR, le VENDEUR autorisant d'ores et déjà le Notaire à effectuer cette restitution.

PACTE DE PREFERENCE

Il sera institué dans l'acte authentique de vente, un droit de préférence au profit de la société la société dénommée «CAPIVAL GESTION SAS», société par actions simplifiée au capital de 37.000, euros, ayant son siège social 27, Rue de la Villette 69003 LYON, immatriculée au Registre du Commerce de LYON sous le N° 493 265 458, gestionnaire unique de la Résidence dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus, avec lequel l'ACQUEREUR aura conclu un bail commercial, ce qui est d'ores et déjà accepté par l'ACQUEREUR.

Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu.

Si l'ACQUEREUR décide de céder les biens et droits immobiliers, objet des présentes, il sera tenu de faire connaître, par lettre recommandée avec accusé de réception au gestionnaire, avant de réaliser la cession, l'identité de la ou les personnes qui s'est ou se sont engagée(s) à l'acquérir, le prix offert, les modalités de paiement, l'objet et les conditions générales de la cession projetée.

A égalité de prix et aux mêmes conditions, l'ACQUEREUR s'engage à donner la préférence au gestionnaire sur tout autre tiers.

Le gestionnaire aura en conséquence le droit d'exiger que les biens et droits immobiliers objet des présentes lui soit cédé pour un prix égal à celui qui serait offert à l'ACQUEREUR par un tiers et aux mêmes conditions.

Si le gestionnaire désire user de ce droit de préférence, il devra faire connaître son intention en ce sens à l'ACQUEREUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de la date d'émission de la notification de cession qui lui aura été faite. En cas de silence, le gestionnaire sera réputé avoir refusé l'offre et l'ACQUEREUR pourra poursuivre l'opération envisagée avec le candidat initial.

Le gestionnaire disposera alors d'un délai de trois mois pour mettre en place le financement de son acquisition par crédit bancaire immobilier, à hauteur maximum de 80% du prix d'acquisition, aux conditions du moment, l'obtention dans ce délai ou des prêts constituant la seule condition suspensive de la vente.

Faute d'avoir respecté ces délais, le gestionnaire sera déchu de son droit de préférence, et l'ACQUEREUR sera alors libre de procéder à la cession projetée au tiers notifié mais uniquement aux conditions visées à la notification de cession, toute modification par rapport à ces conditions entraînant réouverture du droit de préférence au profit du gestionnaire.

Le présent pacte de préférence est institué pour une durée équivalente à la durée du bail, soit onze ans et onze mois, sauf prorogation conventionnellement décidée entre les parties.

POUVOIRS

Les parties se donnent réciproquement pouvoirs à l'effet de déposer les présentes conventions aux minutes du ou des Notaires susnommés, avec tous pouvoirs de reconnaître les écritures, mentions et signatures qu'elles déclarent dès à présent expressément reconnaître et réitérer, et pour faire procéder aux formalités de publicité foncière.

Dans ce cas la partie qui aura acquitté l'impôt et les pénalités exigibles, aura un recours tel que de droit contre son co-contractant pour se faire rembourser les sommes qu'elle aura payées en son acquit.

REQUISITION

VENDEUR et **ACQUEREUR** donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude de Maître Denis THURET, notaire à NICE, chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes, à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et notamment pour l'exercice par l'ACQUEREUR de la faculté de rétractation ci-dessus visée, les parties font élection de domicile en l'Etude de Maître THURET, Notaire à NICE, 27 rue Rossini.

DECLARATIONS FISCALES

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation entre dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la fraction d'immeuble en constituant l'objet étant achevée depuis moins de cinq ans et constituant la première vente après l'achèvement à une personne non marchand de biens.

DECLARATIONS PAR LES PARTIES

VENDEUR et **ACQUEREUR** déclarent :

- Qu'ils n'ont pas changé d'état civil ou de dénomination,
- Qu'ils ont leur résidence ou leur siège social dans les pays indiqués en tête des présentes.
- Qu'ils ont leur entière capacité civile.

Le **VENDEUR** déclare en outre :

- Qu'il a pleine capacité d'aliéner et qu'il n'existe aucune restriction à la libre disposition des biens objet des présentes,

- Qu'il s'oblige à rapporter à ses frais, dans les six mois de l'acte réitérant les présentes, les mainlevées et certificats de radiation de toutes inscriptions qui pourraient grever les biens vendus et à supporter les frais de purge.

Le VENDEUR reconnaît avoir eu connaissance des dispositions fiscales concernant les plus-values.

DELAI DE RETRACTATION

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de cet article, il est ici précisé que les présentes ne deviendront définitives qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'ACQUEREUR aura la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie certifiée conforme à l'original lui sera notifiée en lettre recommandée avec accusé de réception.

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

L'ACQUEREUR pourra exercer la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus-indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, en l'étude de Maître Denis THURET, Notaire à NICE, 27, rue Rossini où les parties élisent domicile à cet effet.

Il est en outre précisé qu'en application de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR ne pourra effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 271-2 du Code susvisé, le présent acte étant conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, l'ACQUEREUR pourra effectuer un versement entre les mains de Maître Denis THURET, Notaire à NICE, 27, rue Rossini expressément mandaté en tête des présentes par les parties, à l'effet de rédiger le présent avant contrat. Si l'ACQUEREUR décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de cette rétractation, par le notaire susnommé.

ETANT ICI PRECISE que :

* la faculté de rétractation ci-dessus est indivisible entre les acquéreurs, par conséquent la rétractation d'un seul entraînera caducité du présent avant-contrat,

* si l'acquéreur exerce la faculté de rétractation qui lui est conférée par l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, cette dernière aura un caractère définitif, quand bien même le délai de 7 jours ne serait pas expiré.

Sont rappelées ci-après les dispositions des Articles L 121-23 et suivants du Code de la Consommation :

“ L 121-23 ”

“ Les opérations visées à l'Article 212-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité les mentions suivantes :

1° Noms du fournisseur et du démarcheur ;

2° Adresse du fournisseur ;

3° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés; 5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de service ;

6° Prix global à payer et modalités de paiement ; e n a s de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal à l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'Article L 313-1 ;

7° Faculté de renonciation prévue à l'Article L 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L 121-23, L 121-24, L 121-25 et L 12126. ”

“ 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. ”

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

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

“ L121-26 ”

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

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'Article 39 bis du Code Général des Impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir. En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'Article L121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. ”

FAIT sur QUINZE (15) pages

En un exemplaire original qui sera remis à Maître Denis THURET, Notaire à NICE, 27, rue Rossini, qui en assurera la garde en qualité de mandataire commun des parties.

LE VENDEUR

A

Le

(Signatures)

L'ACQUEREUR

A

Le

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

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

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

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

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

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

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

En conséquence, il est ici précisé :

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

La résidence a fait l'objet d'un classement en catégorie 2 étoiles des résidences de tourisme, par arrêté du préfet de l'Ain du 07 octobre 2009 et n'a pas fait l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans les deux mois suivant cette notification.

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

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

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

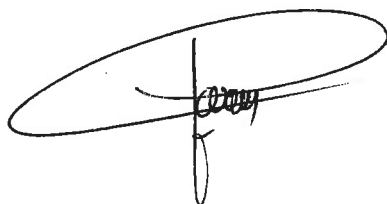
Il est ici littéralement rappelé l'article L 145-14 du code du commerce :

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

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

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

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



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

a) Concernant le promoteur

- Dénomination : SCI BUSINESS PARK HOTEL
- Siège social : 27, rue de la Villette 69003 LYON - FRANCE
- Capital : 1000,00 €
- Numéro d'immatriculation au RCS : 481 963 130 RCS LYON
- Expérience professionnelle : la SCI est une filiale de la société de promotion immobilière SPI SAS dédiée à cette opération, ayant réalisé de nombreux programmes en lotissements de villas individuelles et en immeubles d'habitation collectifs depuis 1995. La construction de cette première résidence de tourisme fait partie du développement de la société SPI dans ce secteur d'activité.

- Engagements vis-à-vis de l'exploitant : En contrepartie de l'engagement de CAPIVAL GESTION d'assurer la continuité d'exploitation pendant une période de onze ans et onze mois à partir de la date d'ouverture de la résidence, la SCI BUSINESS PARK HOTEL mettra en place une caution garantissant les loyers dus aux propriétaires durant la montée en charge de l'opération, d'un montant de 602 281,00 € HT (majorée de la TVA au taux en vigueur). Tout paiement effectué au titre de cet engagement viendra réduire ce dernier à due concurrence.

b) Concernant l'exploitant

- Dénomination : SAS CAPIVAL GESTION
- Siège social : 27, rue de la Villette 69003 LYON - FRANCE
- Capital : 37 000,00 €
- Numéro d'immatriculation au RCS : 493 265 458 RCS LYON
- Nombre de résidences gérées : 1
- Engagements vis-à-vis de l'acquéreur : prise à bail pour une durée ferme et définitive de onze ans et onze mois sans faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du .Code de Commerce. Règlement des loyers payables à terme échu trimestriellement.

c) Concernant les avantages fiscaux

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

Dans cette hypothèse, les loyers sont assujettis à la TVA au taux actuellement en vigueur de 5,5%. L'investisseur bailleur recevant un loyer TTC, devra payer au Trésor la TVA et conservera un loyer H.T. Cet assujettissement à TVA permet à l'investisseur de récupérer la TVA qui lui a été facturée. Ainsi, la TVA grevant le prix de l'immeuble est récupérable comme celle du mobilier ou tout autre facture (honoraires de notaire, frais de gestion comptable ou de copropriété)

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

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

2- Impôt sur le revenu : Bénéfices Industriels et Commerciaux (B.I.C)

2.1 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel

* Réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts égale à 25% du prix d'achat plafonné à 300.000,00 € H.T étalée sur 9 années à compter de l'année de livraison pour les investissements réalisés au cours de l'année 2010. Cette réduction d'impôt sera ramenée à 20% pour les investissements réalisés en 2011 et 2012.

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



Pas de clause recette possible (indexation).

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

2.2 Achat en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

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

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

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

d) Concernant le statut de l'acquéreur-investisseur

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

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

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

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

e) Concernant le projet de réalisation de la résidence

Résidence de tourisme d'affaires BUSINESS PARK HOTEL à THOIRY (01710) :

- Ci-joint plan de situation faisant figurer la frontière SUISSE, l'aéroport international de Genève, le site du CERN (centre européen de recherche nucléaire...),
- La résidence est également située à proximité des organismes non gouvernementaux (Croix Rouge Internationale,...) et gouvernementaux (ONU, Haut commissariat des Nations Unies pour les réfugiés,...),
- Construction conforme à la Réglementation thermique 2005 en vigueur avec un niveau de performance énergétique de type HPE,
- En cours de labellisation « Tourisme et Handicap » par le conseil régional Rhône Alpes,
- Copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965.



UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE
AN EXCEPTIONAL SITUATION



- Un accès facile par la route, 200 m de la voie rapide D884, sortie Sergy
- Aéroport international de Genève à 9 km, autoroute A1
- Aux portes de Genève et du lac Léman
- Zones d'activités industrielles et tertiaires sur la Suisse à 8 km
- CERN à 3 km

- Easy access, 200 m from the national way: D884, exit Sergy
- 9 km from Geneva International Airport, highway A1
- Next to Geneva and Leman lake
- 8 km from the Tertiary and Industrial estate in Switzerland
- 3 km from CERN


BUSINESS PARK HOTEL

RÉSIDENCE de TOURISME et AFFAIRES ★ ★ ★ RESIDENCE of TOURISM and BUSINESS

CAPIVAL GESTION - SIRET : 493 265 458 00023
185, Avenue du Mont Blanc • 01710 THOIRY [Genève]
Tél. + 33 (0) 450 99 50 00 • info@business-park-hotel.com

www.business-park-hotel.com

Handwritten signature: aaaa