

## 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 seraient 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**

<b>Lot numéro</b>	
<b>Type</b>	

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

### SUPERFICIE LOI CARREZ

- Lot numéro..... : .....m<sup>2</sup>,

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)'
<b>Prix immobilier</b>			
<b>Prix mobilier</b>			
<b>TOTAL</b>			

**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<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> septembre 2009.

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

## **ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE**

### 1<sup>o</sup>/ 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'acquiescer, 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 e 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 as 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 Impôt, 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)**

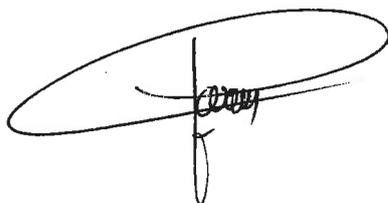
Il est ici littéralement rappelé l'article L 145-14 du code du commerce :

« *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 renouvelleraient 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*



**BAIL DE LOCAUX**  
**LMP/LMNP**  
**Soumis au Décret N°53.960**  
**Du 30 Septembre 1953**

ENTRE LES SOUSSIGNES

Mr et Mme  
Nés : Mr le à  
Mme le à  
Mariés à le

De nationalité française, demeurant à

ci-après dénommés le Bailleur,

d'une part,

ET

La société **CAPIVAL GESTION SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 37.000 EUR, dont le siège social est à LYON (69003), 27 Rue de la Villette immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 493 265 458,

Représentée par Monsieur Michel Garcia, président du conseil d'administration de la SOCIETE DE PARTICIPATION FINANCIERE – SPI, société par action simplifiée au capital de 40.000,00 euros, ayant son siège social à LYON (69003), 27, rue de la Villette, identifiée sous le numéro SIREN 401 551 478 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, elle-même prise en sa qualité de Présidente, qui accepte

ci-après dénommée le Preneur

**EXPOSE**

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après, il est précisé que la Résidence « BUSINESS PARK HOTEL », située à THOIRY, est exploitée en Résidence de Tourisme classée par arrêté préfectoral du 7 octobre 2009 en catégorie deux étoiles, selon les prescriptions de l'arrêté du 14 février 1986, et fait l'objet d'une exploitation par un exploitant unique.

Suivant acte à recevoir par Maître THURET, notaire à Nice, le BAILLEUR va acquérir les biens et droits immobiliers ci-après désignés, ainsi que les meubles meublants et objets mobiliers y afférents, dépendant de l'immeuble situé Avenue du Mont Blanc – 01710 THOIRY ci-après visé, en vue de l'exploitation d'une Résidence de Tourisme dénommé BUSINESS PARK HOTEL.

La société BUSINESS PARK HOTEL, promoteur de l'opération, a mis au point un concept d'hôtellerie restauration original, selon un cahier des charges technique précis. La société CAPIVAL GESTION a conçu le projet d'exploiter cette résidence en assurant un certain nombre de prestations hôtelières ainsi qu'il sera précisé plus loin et en confiant au preneur, sa filiale, le soin d'assurer les missions d'administration et de gestion y afférentes.

A cet effet, le preneur doit prendre à bail commercial chacun des lots de cette résidence de tourisme, après leur vente, préalablement garnis par les propriétaires de tout mobilier nécessaire à leur occupation et les sous-louer au futur exploitant franchisé.

Le preneur versera ainsi un loyer au bailleur quel que soit le taux d'occupation réel du (des) lot(s) et devra respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du bailleur.

Bailleur et preneur déclarent :

-qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité ou de faire obstacle à la libre disposition de leurs biens,  
-qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement ou liquidation judiciaire ou de cessation de paiement.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

## **CONVENTION**

### **ARTICLE 1 : OBJET**

Le bailleur donne à bail à usage commercial, dans le cadre des dispositions du statut des baux commerciaux, actuellement régi par les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce et les articles 23-1 et suivants du décret n°53-960 du 30 septembre 1953, à la société CAPIVAL GESTION, les locaux à usage exclusif de résidence de tourisme ci-après désignés, situés Avenue Du Mont Blanc 01710 THOIRY.

Les parties déclarent que la soumission du présent contrat au statut des baux commerciaux est une condition déterminante de leur consentement. Elles conviennent ainsi que le preneur bénéficiera de la propriété commerciale et du droit au renouvellement de son bail dans les termes des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce.

### **ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LIEUX**

Le bailleur donne à bail au preneur le(s) lot(s) : ..... compris dans l'ensemble immobilier visé ci-après, complètement achevés, et en parfait état de fonctionnement, lot(s) meublé(s) et équipé(s) selon le cahier des charges CAPIVAL GESTION SAS

#### **A. BIENS IMMOBILIERS**

Les lots objets du présent bail sont compris dans un bâtiment à usage de résidence de tourisme, d'une capacité de 31 chambres et 75 suites (un salon et une chambre) totalisant 106 unités proposées à la location.

31 chambres, (dont 6 adaptées à l'accueil des personnes à mobilité réduite)

75 suites, (dont 2 adaptées à l'accueil des personnes à mobilité réduite) se répartissant entre le rez-de-chaussée et les 3 niveaux supérieurs de l'établissement.

Les chambres sont organisées en studios de 22 m<sup>2</sup> environ, équipés, outre la chambre elle-même, d'une entrée avec placard, d'une pièce à vivre avec kitchenette et d'une salle de douches avec toilettes.

Les suites comprennent, sur une surface de 33 m<sup>2</sup> environ, une entrée avec placard et penderie, une pièce à vivre avec kitchenette, une salle de bains et une chambre séparée.

Terrain cadastré :

Sections **AE** Numéro de la parcelle **66**, Adresse Les Terrettes, contenance de la parcelle : **6216 m2**

### **B. REFERENCES DES LOCAUX LOUES**

Dans le bâtiment ci-dessus, Chambre(s) N°.....sur plan : et N°.....sur copropriété.

Et les quotes-parts des parties communes attachées aux dits lots et le mobilier garnissant lesdits biens.

### **C. BIENS MOBILIERS, MATERIELS ET EQUIPEMENTS GARNISSANT LESDITS LOCAUX.**

Ces biens mobiliers, matériels et équipements, décrits selon liste annexée aux présentes (annexe 1), seront acquis par le bailleur et en resteront sa propriété. Ils doivent permettre au preneur l'exploitation de la résidence.

### **D. ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

En application des articles L 125 et R 125-26 du Code de l'Environnement, une copie de l'état des risques naturels et technologiques concernant les biens objet des présentes est annexée aux présentes (Annexe 2) et précise :

- que l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisible prescrit concernant les risques d'inondation,
- que l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques ;
- que l'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques sismiques.

Le bailleur 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.

### **ARTICLE 3 : AFFECTATION DES LIEUX LOUES**

Les biens objets du présent bail sont loués à usage exclusif de résidence de tourisme. Le preneur pourra en outre exercer toutes prestations annexes, connexes et complémentaires à cette activité, sous réserve que ces prestations ne soient pas de nature à modifier la destination de l'immeuble. Les locaux 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 déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la réglementation en vigueur ou à venir.

Le preneur ne pourra, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, changer la destination des lieux loués ni la nature du commerce exploité dans les locaux. Il pourra toutefois, adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires en se conformant à la procédure prévue par les textes en vigueur.

Le preneur s'engage à réaliser ses prestations hôtelières et de restauration conformément à l'article 261 D 4 du code général des impôts et aux prescriptions des instructions administratives n°3-A-9-91A du 11 avril 1991 et n°3-A-2-03 du 30 avril 2003, de manière à ce que la location soit passible de la Taxe sur la Valeur Ajoutée ; cet engagement est déterminant du consentement du bailleur.

### **ARTICLE 4 : DUREE DU BAIL – PRISE D'EFFET**

#### **A. DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de onze ans et onze mois à compter de la prise à bail, laquelle aura lieu au jour de la signature de l'acte authentique (immédiat).

Sous réserve des dispositions relatives à la mise en jeu de la clause résolutoire, le présent bail ne pourra être résilié par aucune des parties avant l'arrivée de son terme.

Ainsi, usant de la possibilité offerte par l'article L. 145-4 alinéa 2 du Code de Commerce, les parties conviennent que le présent bail aura une durée ferme de neuf ans, sans que le preneur puisse le résilier à l'expiration de chaque période triennale.

Pour permettre la prise de jouissance du bien, le bailleur informera le preneur de la date d'acquisition et le convoquera en vue de la remise des clefs des locaux et mobilier vendus.

## **B. PRISE D'EFFET**

La construction de la résidence étant aujourd'hui achevée, et donc ainsi normalement exploitable, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, la date de prise d'effet du bail sera fixée au jour de la signature de l'acte authentique et après remise des clefs.

## **ARTICLE 5 : CONDITIONS FINANCIERES**

### **A. LOYER**

De convention expresse, les parties soumettent le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code général des impôts.

Le bailleur, conformément à l'article 293 F du Code général des impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise en base.

#### **1. Montant**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe / hors charge de \_\_\_\_\_ Euros HT, soit \_\_\_\_\_ Euros TTC, à compter du premier jour du premier mois de la première année d'exécution du contrat.

Le premier loyer sera calculé *pro rata temporis*, à savoir du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

#### **2. Révision du loyer**

D'un commun accord entre le Preneur et le Bailleur, il est expressément stipulé que le loyer fera l'objet d'une révision triennale selon l'indice IRL, à hauteur de 75% de la variation de l'indice, et ceci pour la première fois le 1er Janvier suivant la première période triennale. L'indice de référence sera le dernier publié à la date de réception sus énoncée.

Les indices à prendre en considération pour les indexations sont d'une part le dernier indice connu à la date de la prise d'effet du présent contrat et d'autre part le dernier indice connu à la date de la révision.

### **B. CHARGES**

Outre le loyer, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués telles que déterminées aux termes des décrets 87-712 et 87-713 (en annexe II du CCH).

Et plus particulièrement :

- les taxes locatives,
- le remboursement des prestations et fournitures individuelles,
- le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le preneur bénéficie :
  - Frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipements communs et des espaces verts,
  - Frais d'électricité et de chauffage des parties communes
  - Salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets

### **C. CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES**

Le preneur acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales auxquels il est et sera assujetti personnellement, relatifs aux locaux loués ou relatifs à son commerce.

Il devra rembourser au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

#### **D. PAIEMENT DU LOYER ET CHARGES**

Le loyer ainsi que les charges seront payés trimestriellement, à terme échu, au domicile du bailleur, ou à tout autre endroit indiqué par lui, par virement bancaire ou par chèque bancaire au plus tard le 15 du mois qui suit le trimestre écoulé.

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité du preneur, tel que tremblement de terre, état de guerre, siège, entrave à la libre circulation des personnes et des biens...

#### **ARTICLE 6 : ETAT DES LIEUX LOUES**

Le preneur prendra les lieux loués en l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation autre que celles qui seraient nécessaires pour maintenir les lieux loués clos et couverts.

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux loués et les équipements ou installations compris dans la présente location en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité) sera exclusivement supportée par le preneur.

Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation venait à être modifiée et que, de ce fait, les locaux n'étaient plus conformes aux normes réglementaires.

#### **ARTICLE 7 : ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES**

Le preneur entretiendra les locaux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est également tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer l'ensemble des locaux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire, remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sol en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

La façade des locaux devra également être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.

Le preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations. Il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés. Le preneur devra avertir par écrit et sans retard le bailleur des réparations nécessaires aux locaux loués dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

#### **ARTICLE 8 : TRAVAUX EN COURS DE BAIL**

Le preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations.

Le preneur supportera sans indemnité quelconque, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

Le preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination des locaux loués ni nuire à la solidité de l'immeuble.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, vérandas ou autres en saillie. Outre l'accord du bailleur, le preneur devra justifier qu'il a reçu les autorisations nécessaires.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, tous ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur en cours de bail deviendront lors de son départ la propriété du bailleur sans indemnité. Le bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions législatives ou réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

## **ARTICLE 9 : REPARATIONS**

Le bailleur n'aura à sa charge les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et R111-26 du CCH, à savoir réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs qu'au terme du contrat d'assurance Dommages-Ouvrages. Toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés ou encore par cas fortuit ou force majeure.

Ne seront pas considérés comme des réparations au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au bailleur.

Preneur et bailleur s'engagent à procéder aux réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

Le preneur sera déchargé de toutes les réparations relevant de la garantie décennale ou biennale effectivement appliquée.

## **ARTICLE 10 : OBLIGATIONS DU PRENEUR**

### **A. DESTINATION DES LIEUX**

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités autorisées par le présent contrat.

Cette location est considérée comme indivisible et ayant un caractère commercial pour le tout.

### **B. OBLIGATIONS D'EXPLOITER ET DE GARNIR LES LIEUX**

Le preneur devra exploiter en permanence les lieux loués selon les us et coutumes de la profession dans l'activité visée à l'article Destination des locaux loués.

Il les maintiendra garnis en permanence à cette fin.

### **C. CONDITIONS DE JOUISSANCE**

Le preneur devra jouir des locaux en bon père de famille.

Il devra veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre des locaux loués ne soient troublés en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs. Il fera son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Le preneur sera seul responsable du respect de toutes les règles applicables à son activité, notamment en matière de droit du travail, hygiène et sécurité, réglementation d'urbanisme, réglementation sanitaire ou encore relatives à la consommation, concurrence...

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le bailleur puisse en être tenu pour responsable.

#### **D. ENSEIGNE**

Le preneur pourra installer l'enseigne de son commerce sur les devantures des locaux loués, à la condition expresse d'obtenir les autorisations nécessaires, notamment administratives.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée sans approbation expresse du bailleur, toujours sous réserve de l'obtention par le preneur des autorisations administratives requises.

Les frais relatifs à l'installation et à l'entretien de(s) l'enseigne(s) seront à la charge du preneur.

Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur.

#### **E. ASSURANCES**

Le preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire auprès d'une compagnie d'assurance notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de(s) l'immeuble(s).

Le preneur déclarera tout sinistre qui surviendrait dans les deux jours de sa survenance, auprès des compagnies d'assurance intéressées et confirmera cette déclaration au bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec accusés de réception.

Le preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au bailleur.

#### **F. RESPONSABILITE, RECOURS**

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir le bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis dans les locaux et il ne pourra réclamer à ce dernier aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer à ce titre.

## **G. VISITE DES LOCAUX**

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser le bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions de l'ensemble du présent bail.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, d'électricité et de chauffage.

## **ARTICLE 11 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage.

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objets du présent bail ou de louer, à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du preneur, à peine de tous dommages et intérêts envers ce dernier, sans préjudice du droit qu'il aurait de faire fermer l'établissement concurrent.

A l'expiration du présent bail, le bailleur s'interdit de relouer les locaux objets du contrat pour l'exploitation d'un commerce similaire à celui du preneur, tant que celui-ci exercera légitimement son activité dans une partie quelconque de l'immeuble objet du présent bail.

## **ARTICLE 12 : CESSION**

Le preneur pourra céder son droit au présent bail qu'aux conditions suivantes :

-en cas de cession à l'acquéreur de son fonds de commerce, le bailleur devra être avisé préalablement et par lettre recommandée avec accusé de réception, et le preneur restera garant solidaire du cessionnaire jusqu'à la fin du bail pour l'exécution de toutes les charges et conditions.

-en cas de cession à tout autre tiers, le preneur devra informer le bailleur.

Un exemplaire de l'acte de cession devra être remis gratuitement au bailleur dans le mois de la signature.

## **ARTICLE 13 : CLAUSE DE PRIORITE EN FAVEUR DU PRENEUR**

Si le bailleur décide de céder l'intégralité du bâtiment, objet des présentes, au cours du présent bail et de ses renouvellements successifs, il sera tenu de faire connaître, par lettre recommandée avec accusé de réception au preneur, 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, le bailleur s'engage à donner la préférence au preneur sur tout autre tiers.

Le preneur aura en conséquence le droit d'exiger que le bâtiment, objet du présent bail lui soit cédé pour un prix égal à celui qui serait offert au bailleur par un tiers et aux mêmes conditions.

Si le preneur désire user de ce droit de préférence, il devra faire connaître son intention en ce sens au bailleur 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.

Le preneur 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 à la présente promesse

Faute d'avoir respecté ce délai, le preneur sera déchu de son droit de préférence, et le bailleur 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 preneur.

#### **ARTICLE 14 : SOUS-LOCATION ET LOCATION-GERANCE**

Le preneur est autorisé de plein droit à sous-louer ou donner en location-gérance, sous sa propre responsabilité, sous les réserves qui suivent :

-Cette autorisation ne vaut que pour une sous-location ou une location-gérance conforme à la destination définie ci-dessus, c'est à dire que cette sous-location ou cette location-gérance ne devra pas remettre en cause l'usage de résidence de tourisme,

-Le(s) sous-locataire(s) n'aura (ont) aucun lien juridique avec le bailleur, le preneur restant seul responsable à quelque titre que ce soit.

-Les sous-locations et location-gérance ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Le preneur sera dispensé des formalités prévues à l'article L145-31 du Code du Commerce, le bailleur renonçant notamment à concourir à l'acte de sous-location.

Il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le preneur, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer à ses futurs clients le respect de certaines règles pour le maintien du standing de l'établissement (calme, propreté, sécurité....), ce règlement intérieur devra être communiqué pour information au bailleur.

#### **ARTICLE 15 : RESTITUTION DES LOCAUX**

Dans tous les cas où le preneur doit restituer les locaux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le preneur aura remis au bailleur lui-même ou au mandataire de ce dernier l'ensemble des clés des locaux loués.

Si le preneur se maintient indûment dans les locaux, il encourrait une astreinte de **30** Euros par jour de retard à compter de la date à laquelle il devait quitter les locaux. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de 50 %.

Son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

Avant de quitter les lieux, le preneur devra justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires à leur remise en parfait état.

A la demande du bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué, à un constat d'état des lieux, lequel comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur ; ce dernier devra effectuer ces réparations avant son départ.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à la première demande du bailleur.

#### **ARTICLE 16 : FIN DU CONTRAT**

##### 16.1. Causes de la fin du contrat

###### 16.1.1 Extinction au terme prévu

En application des dispositions de l'article relatif à la durée, le présent contrat prendra fin à l'arrivée du terme, énoncé à l'article 4 ci-dessus.

### 16.1.2 Résiliation à l'initiative du bailleur

Le présent contrat sera résilié de plein droit à toute époque, si bon semble au bailleur, sous réserve des droits que ce dernier pourra faire valoir, notamment au titre du préjudice qu'il subit, dans l'un des cas ci-dessous :

**a.** fermeture du fonds de commerce de résidence de tourisme, du fait du preneur, d'une durée supérieure à 30 jours;

**b.** inexécution par le preneur de l'une quelconque des charges, conditions et stipulations insérées au présent contrat, et notamment à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement des frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire;

**c.** en cas d'inexécution des obligations imposées aux preneurs par la loi ou les règlements.

**d.** cession du présent contrat ou substitution à quelque titre que ce soit, si cette cession ou cette substitution n'a pas été autorisée par le bailleur conformément aux dispositions du présent contrat;

**e.** cession des parts sociales ou actions de la société CAPIVALGESTION si cette cession n'a pas été autorisée par le bailleur conformément aux dispositions du présent contrat ;

Dans tous les cas, cette résiliation interviendra un mois après une simple mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, sans qu'il soit besoin d'une nouvelle notification ni d'une décision de justice.

### 16.1.3 Résiliation à l'initiative du preneur

Dans le cas où le bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent contrat ou par la réglementation en vigueur, le preneur pourra également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire resté sans effet, le présent bail sera résolu de plein droit.

## ARTICLE 17 : CONDITIONS PARTICULIERES

La société CAPIVAL GESTION, s'engage, en cas de défaillance de son sous-locataire, quelle qu'en soit la cause, à faire tous efforts pour assurer une poursuite de l'exploitation, par tout moyen à sa convenance, soit en propre, soit par la sélection et la mise en place d'un autre sous locataire, de manière que l'immeuble, objet du présent bail reste toujours garni d'un fonds de commerce en activité. En cas de procédure collective, la société CAPIVAL GESTION, s'engage à intervenir sans délai auprès de l'autorité judiciaire pour trouver une solution de continuation ou de reprise du fonds défaillant.

Ladite société s'engage à effectuer des visites régulières dans la résidence et à assurer un regard sur le contrôle budgétaire de la résidence, portant notamment sur le chiffre d'affaires et les postes principaux de charges du compte d'exploitation, en partenariat avec un cabinet d'expertise comptable de premier plan au niveau national, qui interviendra en comptabilité et contrôle de gestion chez le preneur, selon procédure mise en place par CAPIVAL GESTION

Ladite société s'engage à prendre toute disposition en matière de préconisation, de conseil, toute mesure préventive ou correctrice, donner toutes instructions au preneur de manière à optimiser la rentabilité moyenne de la résidence pour qu'elle reste au minimum dans les normes du réseau et soit conforme aux prévisions et assure ainsi au bailleur le bon paiement de ses loyers.

Elle s'engage à faire bénéficier l'établissement de tous les efforts et le savoir-faire de marketing et de promotion, développé par le réseau.

Elle exercera une veille permanente de manière à anticiper et prévenir toute défaillance éventuelle du preneur.

Il est précisé que l'obligation de la société ne porte pas sur la substitution au preneur dans ses obligations d'exécution du présent bail, mais sur l'obligation de moyens consistant à affecter prioritairement à l'établissement en difficulté un preneur pouvant assurer l'exécution de l'ensemble de ses obligations contractuelles.

#### **ARTICLE 18 : FRAIS -ENREGISTREMENT**

La société CAPIVAL GESTION paiera tous les frais des présentes, honoraires, et le cas échéant d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le preneur devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

#### **ARTICLE 19 : LITIGES**

Le présent contrat est conclu dans un esprit d'indépendance, de mutuel respect et de bonne foi. Aussi, les parties s'efforceront-elles toujours de régler leur différend promptement, et de façon adéquate, par voie amiable, dans un esprit de compréhension et d'équité.

A défaut, toute contestation susceptible de résulter de l'interprétation, de l'exécution ou de la cessation du présent contrat, sera soumise à la compétence exclusive du Tribunal du lieu de l'immeuble loué objet des présentes, même en cas de demande incidente ou en garantie ou de pluralité de défendeurs.

Fait à

Le

En quatre exemplaires

Pour le Bailleur :

Pour la société CAPIVAL GESTION

Annexes :

1. liste du mobilier
2. état des risques naturels et technologiques



## NOTICE DESCRIPTIVE

(modèle type - arrêté du 10 mai 1968)

**Immeuble dénommé : Business Park Hôtel**  
**Résidence hôtelière de 106 chambres**  
**Commune de Thoiry (01710)**

1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble.
2. Locaux privatifs et leurs équipements.
3. Annexes privatives.
4. Parties communes intérieures à l'immeuble.
5. Equipements généraux de l'immeuble.
6. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements.

Fait à Lyon  
 Le 28/02/08

DESIGNATION	INDICATIONS A DONNER
<b>1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE</b>	
<b>1.1. Infrastructure</b>	
1.1.1. Fouilles.	Fouilles en pleine masse et fouilles isolées (fondations) Evacuation des terres extraites.
1.1.2. Fondations.	Superficielles – Propreté, gros béton et béton armé
<b>1.2. Murs et ossature</b>	
1.2.1 Murs de sous-sol :	
1.2.1.1. Murs périphériques.	Béton banché, épaisseurs 0.20m, étanchéité relative par incorporation d'hydrofuge.
1.2.1.2. Murs de refends.	Béton banché, épaisseurs 0.16 et 0.20m
1.2.2. Murs de façades (aux divers niveaux) partie courante. - allèges. - trumeaux. - encadrement des baies	Béton banché, épaisseurs 0.16 et 0.20m, enduit de façades par revêtement minéral épais, tons pastels, doublage intérieur type Polyplac collé.
1.2.3. Murs pignons.	Idem 1.2.2.
1.2.4. Murs mitoyens.	Sans objet
1.2.5. Murs extérieurs divers (loggias séchoirs).	Sans objet
1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux	Béton banché, épaisseurs 0.16 et 0.18m, enduit plâtre

(refends).	
1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs : entre locaux privatifs contigus. - entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers).	Béton banché, épaisseur 0.18 et 0.20m, enduit plâtre
<b>1.3. Planchers</b>	
1.3.1. Planchers sur étage courant.	Béton coulé en place, épaisseur 0.20m, aspect surfacé lisse (dessus) et brut de décoffrage (dessous), feutre d'absorption acoustique sous le parquet flottant.
1.3.2. Planchers sous terrasse.	Béton coulé en place, épaisseur 0.20m, aspect lissé (dessus) et brut de décoffrage (dessous).
1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés.	Béton coulé en place, épaisseur 0.20m, aspect surfacé lisse (dessus) et brut de décoffrage (dessous)
1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts.	Béton coulé en place, épaisseur 0.23m, aspect surfacé lisse (dessus) et brut de décoffrage (dessous), isolation thermique en sous face par projection de fibres de laine de roche.
<b>1.4. Cloisons de distribution</b>	
1.4.1. Entre pièces principales.	Cloisons en plaques de plâtre sur ossature métallique, épaisseur 7cm
1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service.	Cloisons en plaques de plâtre à âme alvéolaire, épaisseur 5cm
<b>1.5. Escaliers</b>	
1.5.1. Escaliers. Structure, sauf revêtement.	En béton armé
1.5.2. Escaliers de secours.	Escalier intérieur en béton armé, situé près des ascenseurs, accès par porte en bois ouvrant à la française.
<b>1.6. Conduits de fumée et de ventilation</b>	
1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble.	Sans objet.
1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble.	Ventilation collective, conduits en gaine d'acier galvanisé.
1.6.3. Conduits d'air frais.	Idem 1.6.2.
1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie.	Sans objet.
1.6.5. Ventilation haute de chaufferie.	Sans objet.
<b>1.7. Chutes et grosses canalisations</b>	
1.7.1. Chutes d'eaux pluviales.	En tuyaux PVC sur façades.
1.7.2. Chutes d'eaux usées.	En tuyaux PVC, gaines en carreaux de plâtre.
1.7.3. Canalisations en sous-sol.	En tuyaux PVC
1.7.4. Branchements aux égouts.	En tuyaux PVC enterrés
<b>1.8. Toitures</b>	
1.8.1. Charpente, couverture et accessoires.	Dalle terrasse en béton armé.
1.8.2. Étanchéité et accessoires.	Bicouche élastomère bitumineux, protection par gravillons.
1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers.	Maçonnerie en blocs agglomérés de ciment, revêtement extérieur par enduit ciment.
<b>2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS</b>	
<b>2.1. Sols et plinthes</b>	
2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales.	Parquet flottant stratifié, pose flottante, classement U3s P3 E1 C2, avec sous-couche d'isolation acoustique Plinthes bois assorties au parquet.
2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service.	Parquet flottant stratifié, pose flottante, classement U3s P3 E1 C2, avec sous-couche d'isolation acoustique Plinthes bois assorties au parquet.
2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements.	Parquet flottant stratifié, pose flottante, classement U3s P3 E1 C2, avec sous-couche d'isolation acoustique Plinthes bois assorties au parquet.
2.1.4. Sols des balcons, loggias et séchoirs.	Béton armé.

<b>2.2. Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)</b>	
2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service.	Sans objet.
2.2.2. Revêtements muraux dans autres pièces	Faïence murale toute hauteur au droit de la baignoire et de la douche
<b>2.3. Plafonds (sauf peintures, tentures)</b>	
2.3.1. Plafonds des pièces intérieures.	Suspendu en plaque de plâtre peinte dans le hall d'entrée, le coin cuisine et la salle de bain.
2.3.2. Plafonds des séchoirs à l'air libre.	Sans objet
2.3.3. Plafonds des loggias.	Sans objet
2.3.4. Sous-face des balcons.	Sans objet
<b>2.4. Menuiseries extérieures</b>	
2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales.	Portes-fenêtres en PVC grises, ouvrant à la française, vitrage clair isolant ép. 4/16/4, classement : A*2 E*5 - V*A2
2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service.	Portes-fenêtres en PVC grises, ouvrant à la française, vitrage clair isolant ép. 4/16/4, classement : A*2 E*5 - V*A2
<b>2.5. Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire</b>	
2.5.1. Pièces principales.	Volets roulants PVC, manœuvre manuelle par tringle ou rideaux occultant selon choix architecte.
2.5.2. Pièces de service.	Volets roulants PVC, manœuvre manuelle par tringle ou rideaux occultant selon choix architecte.
<b>2.6. Menuiseries intérieures</b>	
2.6.1. Huisseries et bâtis.	Huisserie bois.
2.6.2. Portes intérieures.	Porte à âme pleine, ép. 40mm, finition stratifiée, passage 0.80m ou 0.90m, béquille double en aluminium.
2.6.3. Impostes et menuiseries.	Sans objet.
2.6.4. Portes palières.	Porte à âme pleine, ép. 40mm, finition stratifiée, passage 0.90m, béquille double en aluminium, serrure pour contrôle d'accès par carte, indice d'affaiblissement acoustique : [RWC] > à 39 dB
2.6.5. Portes de placards.	Portes de placards coulissantes.
2.6.6. Portes de locaux de rangement.	Sans objet.
2.6.7. Moulures et habillages.	Sans objet.
<b>2.7. Serrurerie et garde-corps</b>	
2.7.1. Garde-corps et barres d'appui.	Structure en acier laqué, constituée d'une main courante en tube rond de 50 mm et d'un remplissage en verre Stadip.
2.7.2. Grilles de protection des baies.	Sans objet.
2.7.3. Ouvrages divers.	Sans objet.
<b>2.8. Peintures, papiers, tentures</b>	
2.8.1. Peintures extérieures et vernis	Sans objet.
2.8.1.1. Sur menuiseries.	Sans objet.
2.8.1.2. Sur fermetures et protections.	Sans objet.
2.8.1.3. Sur serrurerie.	Peinture laquée sur les garde-corps de balcons
2.8.1.4. Sur enduits, habillages en bois, staffs ou autres murs et plafonds des loggias sous face et rives des balcons.	Pliolite (sous face et rives des balcons).
2.8.2. Peintures intérieures :	
2.8.2.1. Sur menuiseries.	Peinture acrylique.
2.8.2.2. Sur murs.	Peinture glycérophtalique, aspect satiné.
2.8.2.3. Sur plafonds.	Peinture glycérophtalique, aspect mat.
2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers.	Sans objet.
2.8.3. Papiers peints :	
2.8.3.1. Sur murs.	Sans objet.
2.8.3.2. Sur plafonds.	Sans objet.
2.8.4. Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.) :	
2.8.4.1. Sur murs.	Sans objet.

2.8.4.2. Sur plafonds.	Sans objet.
<b>2.9. Equipement intérieurs</b>	
2.9.1. Equipements ménagers :	
2.9.1.1. Bloc évier, robinetterie.	Bloc évier en inox composé d'un bac, d'une paillasse et de plaques vitrocéramiques posés sur un plan stratifié de dimensions 120 x 60, mitigeur gamme GROHE ou équivalent.
2.9.1.2. Appareils et mobilier.	Meubles haut et bas de la kitchenette en bois stratifié
2.9.1.3. Evacuation des déchets.	Sans objet.
2.9.1.4. Armoire sèche-linge.	Sans objet
2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie :	Production d'eau chaude sanitaire solaire. Distribution eau froide et eau chaude sanitaire en plafond du sous-sol puis en gaines techniques. Distribution terminale par canalisations apparentes et encastrées. Isolation acoustique des évacuations réalisées par le niveau inférieur.
2.9.2.1. Distribution d'eau froide.	Nature des matériaux : acier galvanisé et cuivre
2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage.	Nature des matériaux : cuivre calorifugé Compteur général
2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle.	Production commune à l'ensemble de l'immeuble. Production eau chaude sanitaire solaire, 140 m <sup>2</sup> de panneaux. 5 ballons de stockage de 2 000 L + 5 ballons électriques de 2 000 L pour l'appoint. Ballons positionnés dans un local dédié au sous-sol.
2.9.2.4. Evacuations.	Nature des matériaux. PVC
2.9.2.5. Distribution du gaz.	Sans objet
2.9.2.6. Branchements en attente.	Sans objet
2.9.2.7. Appareils sanitaires.	Equipement kitchenette : voir articles 2.9.1.1 et 2.9.1.2  Cuvette de WC suspendue en céramique de couleur blanche de type PRIMA 54,5 x 36 cm de chez ALLIA ou équivalent.  Ensemble meuble vasque type Genius de marque Chêne vert ou équivalent, plan de vasque hydrofuge de 28 mm, postformé 1/2 rond.  Baignoire acrylique blanche, 170 x 70, type Stil de marque JACOB DELAFOND ou équivalent.  Receveur de douche type à poser type SAN REMO Réf R3510 de IDEAL STANDARD ou équivalent.  Douches à l'italienne dans logements handicapés.  Ensemble vidoir mural de type Norma de marque JACOB DELAFOND ou équivalent dans local rangement.  Ensemble lavabo type BRIVE 2 réf : E1286 de marque JACOB DELAFOND ou équivalent dans vestiaires personnel.  Vasques encastrées sur plan de toilette en porcelaine vitrifiée blanche, de dimensions 0.60/0.47 cm type ovale, dans sanitaires communs.
2.9.2.8. Robinetterie.	Robinetterie mitigeur monotrou 1/2", gamme Eurostyle de chez GROHE ou équivalent.
2.9.2.9. Accessoires divers.	Barres de relevage dans logements et sanitaires handicapés
2.9.3. Equipements électriques :	
2.9.3.1. Type d'installation.	Appareillage encastré.
2.9.3.2. Puissance à desservir.	500 kVA pour l'ensemble de l'immeuble.
2.9.3.3. Equipement de chaque pièce.	Equipement conforme à la NFC 15-100. Appareillage type

	ESPACE blanc de ARNOULD ou équivalent
2.9.3.4. Sonnerie de porte palière.	Sans objet.
2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations :	
2.9.4.1. Type d'installation.	Production calorifique et frigorifique par pompe à chaleur réversible installée en toiture terrasse.
2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par température minimale extérieure de -12°C	19°C
2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur.	Ventilo-convecteurs disposés au dessus du faux-plafond des différentes pièces.
2.9.4.4. Conduits de fumée.	Sans objet.
2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation.	Ventilation mécanique centralisée. Conduits acier galvanisé en gaine technique. Bouches de ventilation dans les pièces humides.
2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais.	Entrées d'air en menuiserie.
2.9.5. Equipement intérieur des placards et pièces de rangement :	
2.9.5.1. Placards	Rayonnage en panneaux mélaminé blanc, tringles de penderie sur la moitié du placard.
2.9.5.2. Pièces de rangement.	Sans objet.
2.9.6. Equipements de télécommunications	
2.9.6.1. Radio T.V.	Position des prises conforme à la NFC 15-100. Le réseau permettra de distribuer les programmes/canaux suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les programmes terrestres Analogiques normalement reçus sur le site : TF1, FR2, FR3, C+, Arte/LA5, M6.</li> <li>➤ Les programmes terrestres Numériques normalement reçus sur le site (TNT).</li> <li>➤ Les chaînes radio de la bande FM.</li> <li>➤ Les programmes en provenance des satellites : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 13° HOTBIRD : bouquets TPS en numérique et des programmes analogiques étrangers.</li> <li>○ 19° ASTRA : bouquet CANALSAT/CANAL+ en numérique et des programmes analogiques étrangers.</li> </ul> </li> </ul>
2.9.6.2. Téléphone.	Position des prises conforme à la NFC 15-100. Distribution depuis répartiteur général au RDC.
2.9.6.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble.	Lecteur de badge.
2.9.7. Autres équipements.	Sans objet.
<b>3. ANNEXES PRIVATIVES</b>	
<b>3.1. Caves, celliers, greniers</b>	
3.1.1. Murs ou cloisons.	Sans objet.
3.1.2. Plafonds..	Sans objet.
3.1.3. Sols.	Sans objet.
3.1.4. Portes d'accès.	Sans objet.
3.1.5. Ventilation naturelle.	Sans objet.
3.1.6. Equipement électrique.	Sans objet.
<b>3.2. Box et parkings couverts</b>	
3.2.1. Murs ou cloisons.	Sans objet.
3.2.2. Plafonds.	Béton coulé en place, épaisseur 0.23m, aspect brut de décoffrage, complément d'isolation thermique en sous face par projection de fibres de laine de roche.
3.2.3. Sols.	Dallage béton armé, finition surfacée lissée.
3.2.4. Portes d'accès.	Porte automatique de garage, basculante.

3.2.5. Ventilation naturelle.	Gaines maçonnées et couverture par grilles caillebotis acier galvanisé
3.2.6. Equipement électrique.	Equipement conforme à la NFC 15-100. Luminaires plafonniers fluorescents. Commande par détecteurs de présence.
<b>3.3. Parkings extérieurs</b>	Dimensions au sol : 2,50 x 5,00 ml
3.4.1. Sol.	Nature des matériaux : enrobés noirs.
3.4.2. Délimitation au sol.	Par des bordures et un marquage en peinture blanche
3.4.3. Système de repérage.	Idem 3.4.2 et numérotations des places au pochoir
3.4.4. Système condamnant l'accès.	Lecteurs de badges
<b>4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE</b>	
<b>4.1. Hall d'entrée de l'immeuble</b>	
4.1.1. Sols.	Carrelage en grès de dimensions 44 x 66 et plinthes assorties.
4.1.2. Parois.	Béton banché, épaisseurs 0.18m et cloison en plaques de plâtre sur ossature métallique ép.10cm, peinture acrylique.
4.1.3. Plafonds.	Suspendu en plaque de plâtre peinte (avec 1/3 de plaques perforées).
4.1.4. Eléments de décoration.	Habillage mural partiel en panneaux bois stratifié. Tableaux décoratifs, bacs à fleurs et cloison décorative entre le coin téléphone et le hall.
4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble.	Porte vitrée en aluminium laqué ouvrant à la française, béquille double en aluminium et ferme porte.
4.1.6. Boîte aux lettres et à paquets.	Casier à courrier en bois peint.
4.1.7. Tableau d'affichage.	Coffre tout acier peint, porte armature acier, fenêtre PVC, 2 clefs et fond magnétique acier laqué.
4.1.8. Chauffage.	Idem 2.9.4.3.
4.1.9. Equipement électrique.	Equipement conforme à la NFC 15-100. Eclairage par luminaires décoratifs. Commande par détecteurs de présence. Prises de courant de service. Eclairage de secours.
<b>4.2. Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage</b>	
4.2.1. Sols.	Hall du RCh : - carrelage en grès de dimensions 44 x 66 et plinthes assorties. Circulations du RDC + Circulations et halls d'étage : - moquette en dalles de dimensions 50 x 50 cm, grand trafic, à velours tufté structuré bouclé et rasé à motifs, plinthe bois peinte
4.2.2. Murs.	Peinture acrylique.
4.2.3. Plafonds.	Suspendu en plaque de plâtre peinte, avec partie démontable en fibre minérale 600x600mm.
4.2.4. Eléments de décoration.	Sans objet.
4.2.5. Chauffage.	Idem 4.1.8.
4.2.6. Portes.	De recoupement : porte à âme pleine 2 vantaux PF 1/2h, ép. 40mm, finition stratifiée, passage 0.90m+0.30m, béquille double en aluminium et ferme-porte. Des locaux annexes : porte à âme pleine 1 vantail CF 1/2h, ép. 40mm, finition stratifiée, passage 0.90m, béquille double en aluminium et ferme-porte.
4.2.7. Equipement électrique.	Equipement conforme à la NFC 15-100 Eclairage par downlight. Commande par détecteurs de présence. Prises de courant de service. Eclairage de secours.
<b>4.3. Circulations du sous-sol</b>	
4.3.1. Sols.	Dallage béton armé, finition surfacée lissée.
4.3.2. Murs.	Béton brut

4.3.3. Plafonds.	Béton coulé en place, épaisseur 0.23m, aspect brut de décoffrage, complément d'isolation thermique en sous face par projection de fibres de laine de roche.
4.3.4. Portes d'accès.	Du SAS : porte à âme pleine 1 vantail CF 1/2h, ép. 40mm, finition stratifiée, passage 0.90m, béquille double en aluminium et ferme-porte. Issues de secours : porte métallique CF 1/2h, finition peinte, passage 0.90m, béquille double en aluminium et ferme-porte.
4.3.5. Rampes d'accès pour véhicules.	Murs béton armé, dalle béton armé penté, finition balayée avec cordon chauffant incorporé dans le dallage.
4.3.6. Equipement électrique.	Equipement conforme à la NFC 15-100 Eclairage par luminaires fluo. Commande par détecteurs de présence. Eclairage de secours.
<b>4.4. Cages d'escaliers</b>	
4.4.1 Sols des paliers	Dalle béton armé avec peinture de sol anti-poussière
4.4.2 Murs	Peinture gouttelette
4.4.3 Plafonds	Peinture gouttelette
4.4.4 Escaliers (marches, contremarches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la paillasse.	Peinture de sol anti-poussière Main-courante et garde-corps métallique, finition peinte.
4.4.5 Chauffage, ventilation.	Sans objet
4.4.6 Eclairage	Equipement conforme à la NFC 15-100 Eclairage par luminaires fluo. Commande par détecteurs de présence. Eclairage de secours.
<b>4.5. Locaux communs</b>	
4.5.1. Garages à bicyclettes, voitures d'enfants.	Sans objet.
4.5.2. Buanderie collective.	Sans objet.
4.5.3. Séchoir collectif.	Sans objet.
4.5.4. Locaux de rangement et d'entretien.	Murs en béton banché, épaisseurs 0.18m – Revêtement par peinture acrylique – Sols souples et plinthes assorties - Plafonds suspendu en fibre minérale Portes d'accès en bois à âme pleine 1 vantail CF 1/2h, ép. 40mm, finition stratifiée, passage 0.80m et 0.90m, béquille double en aluminium et ferme-porte. Equipement électrique conforme à la NFC 15-100. Raccordement au réseau de ventilation mécanique.
4.5.5. Locaux sanitaires.	Sans objet.
<b>4.6. Locaux sociaux</b>	
4.6.1. Salle de bricolage.	Sans objet.
4.6.2. Salle de jeux et de réunions.	Sans objet.
<b>4.7. Locaux techniques</b>	
4.7.1. Local de réception des ordures ménagères.	Sans objet.
4.7.2. Chaufferie.	Sans objet.
4.7.3. Sous-station de chauffage.	Mur en béton banché, épaisseurs 0.20m, étanchéité relative par incorporation d'hydrofuge, finition peinture acrylique blanche. Projection de fibres de laine de roche en plafond - Porte d'accès métallique 2 vantaux CF 1/2h, finition peinte, passage 2.10m, béquille double en aluminium et ferme-porte.
4.7.4. Local des surprisseurs.	Sans objet.
4.7.5. Local transformateur E.D.F.	Local préfabriqué dans les espaces verts.
4.7.6. Local machinerie d'ascenseur.	Sans objet.
4.7.7. Local ventilation mécanique.	Sans objet.
<b>4.8. Conciergerie</b>	
4.8.1. Composition du local.	Sans objet.
4.8.2. Equipements divers.	Sans objet.

<b>5. EQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE</b>	
<b>5.1. Ascenseurs et monte-charge</b>	Deux ascenseurs de la gamme OTIS (dont un desservent le sous-sol) Charge utile 630kg – 8 personnes, vitesse 1m/s Cinq niveaux desservis Équipement des cabines : Parois stratifiées, faux-plafond décoratif, sol carrelage, plinthe acier inox, main courante en inox Portes palières : finition acier inox Manœuvre collective descendante
<b>5.2. Chauffage, eau chaude</b>	
5.2.1. Équipement thermique de chauffage :	
5.2.1.1. Production de chaleur.	Pompe à chaleur réversible installée en toiture terrasse.
5.2.1.2. Régulation automatique.	Par la gestion technique centralisée
5.2.1.3. Pompes et brûleurs.	Sans objet.
5.2.1.4. Accessoires divers.	Tous les accessoires nécessaires au bon fonctionnement de l'installation.
5.2.1.5. Colonnes montantes.	Vannes de coupures et purges, gaines.
5.2.2. Service d'eau chaude :	
5.2.2.1. Production d'eau chaude.	Production commune à l'ensemble de l'immeuble. Production eau chaude sanitaire solaire, 140 m <sup>2</sup> de panneaux. 5 ballons de stockage de 2 000 L + 5 ballons électriques de 2 000 L pour l'appoint. Ballons positionnés dans un local dédié au sous-sol.
5.2.2.2. Réservoirs.	Dito ci-dessus
5.2.2.3. Pompes et brûleurs.	Sans objet.
5.2.2.4. Comptage général.	Compteur eau froide et eau chaude généraux.
5.2.2.5. Colonnes montantes.	Vannes et purges, gaines.
<b>5.3. Télécommunications</b>	
5.3.1. Téléphone.	Installations en attente de raccordement par le service des P.T.T., gaines.
5.3.2. Antennes T.V. et radio.	Installation collective. Le réseau permettra de distribuer les programmes/canaux suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les programmes terrestres Analogiques normalement reçus sur le site : TF1, FR2, FR3, C+, Arte/LA5, M6.</li> <li>➤ Les programmes terrestres Numériques normalement reçus sur le site (TNT).</li> <li>➤ Les chaînes radio de la bande FM.</li> <li>➤ Les programmes en provenance des satellites : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 19° ASTRA : bouquet CANALSAT/CANAL+ en numérique et des programmes analogiques étrangers.</li> </ul> </li> </ul>
<b>5.4. Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères</b>	Local poubelles prévu au sous sol + une aire de stockage des containers poubelles vers accès principal coté Avenue du Mont Blanc
<b>5.5. Ventilation mécanique des locaux</b>	Ventilation mécanique
<b>5.6. Alimentation en eau</b>	
5.6.1. Comptages généraux.	Compteur en limite de propriété
5.6.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau.	Détendeur.
5.6.3. Colonnes montantes.	En gaines techniques.
5.6.4. Branchements particuliers.	Sans objet.
<b>5.7. Alimentation en gaz</b>	
5.7.1. Colonnes montantes.	Sans objet.

5.7.2. Branchement et comptages particuliers.	Sans objet.
5.7.3. Comptages des services généraux.	Sans objet.
<b>5.8. Alimentation en électricité</b>	
5.8.1. Comptages des services généraux.	Comptage général pour l'immeuble.
5.8.2. Colonnes montantes.	Sans objet.
5.8.3. Branchement et comptages particuliers.	Sans objet.
<b>6. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS</b>	
<b>6.1. Voirie et parkings</b>	
6.1.1. Voirie d'accès.	Voiries réalisées en enrobés noirs de 4,00 ml de largeur en périphérie du bâtiment avec bordures type P5.
6.1.2. Trottoirs.	Sans objet.
6.1.3. Parkings visiteurs.	62 places de parking en surface réalisés en enrobés noir avec marquage à la peinture blanche au sol + 50 places de parking au sous sol de la résidence.
<b>6.2. Circulation des piétons</b>	
6.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours.	Revêtement en enrobés noir sur l'accès principal et en matériaux du salève dans la zone patio.
<b>6.3. Espaces verts</b>	
6.3.1. Aires de repos.	Zone patio engazonnée avec cheminement piéton en matériau du salève, plantation d'arbres (nbre = 8 ou 10) + mise en place de 6 bancs.
6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs.	Plantation d'environ 25 arbres de type érable, bouleau, cerisier à fleur, etc... + plantation d'arbustes de type charmille, éléagnus.
6.3.3. Engazonnement.	Surface d'environ 1600 m <sup>2</sup> .
6.3.4. Arrosage.	Nombre de bouches ingellives = 2.
6.3.5. Bassins décoratifs.	Sans objet.
6.3.6. Chemins de promenade.	Sans objet.
<b>6.4. Aire de jeux et équipements sportifs</b>	
6.4.1. Sols.	Sans objet.
6.4.2. Equipements.	Sans objet.
<b>6.5. Eclairage extérieur</b>	
6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble.	Borne lumineuse type Basalt R de marque THORN ou équivalent. Projecteur d'illumination type PRT 15 de marque THORN ou équivalent. Candélabre type Avenue Virtual de marque THORN ou équivalent. Commande par gestion technique centralisée.
6.5.2. Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres.	Idem 6.5.1.
<b>6.6. Clôtures</b>	
6.6.1. Sur avenue du Mont Blanc.	Clôture rigide Ht = 1,50 m + portail coulissant motorisé (ouverture par badge sur contrôle d'accès)
6.6.2. Avec les propriétés voisines.	Clôture simple torsion Ht = 1,50 m + portail 2 vantaux motorisé (ouverture par badge sur contrôle d'accès) sur entrée secondaire coté chemin Cairoly
<b>6.7. Réseaux divers</b>	
6.7.1. Eau	Ouvrages de branchement.
6.7.2. Gaz.	Sans objet.
6.7.3. Electricité (poste de transformation extérieur).	Poste de transformation préfabriqué de 500 kVA.
6.7.4. Postes d'incendie, extincteurs.	Borne incendie existante coté Avenue du Mont Blanc, 2 bacs à sable dans le sous sol et mise en place d'extincteurs et de plans d'évacuations dans tous les niveaux.
6.7.5. Egouts.	Raccordement au réseau d'eaux usées existants sur le chemin

	Cairoly
6.7.6. Epuration des eaux.	Sans objet
6.7.7. Télécommunications.	Réseau France Télécom
6.7.8. Drainage du terrain.	Sans objet
6.7.9. Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux.	Par infiltration dans les espaces engazonnés ou plantés et mise en place de regards d'eaux pluviales répartis sur l'ensemble des voiries et parkings réalisés en enrobés noirs. Pas d'aires de jeux.

# OPTIONS FISCALES

## LOCATIONS MEUBLES

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Indivision : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Pays de la Résidence principale \_\_\_\_\_

### Programme RESIDENCE BUSINESS PARK HOTEL

N° Appartements : \_\_\_\_\_ Lots : \_\_\_\_\_

NE PAS OMETTRE



<b>I – RENONCIATION A LA FRANCHISE EN BASE</b>  Je renonce à la franchise en base, en application de l'article 293 F du CGI	Date : Signature(s) :
<b>II – MANDAT</b>  <b>A</b> - Je déclare par la présente constituer pour mandataire la SA CABINET PIERRE MAGNIN à laquelle je donne pouvoir :  - d'effectuer toutes les formalités nécessaires au remboursement de la TVA dont le montant sera versé à la société vendeuse	Date : Signature(s) :
Bon pour acceptation de mandat pour la présente location  N° SIRET	Cadre réservé à la SA Cabinet P. MAGNIN
<b>B</b>  - d'établir et de signer en mon nom et de déposer les déclarations fiscales de revenus fonciers 2044 relatives à l'activité de loueurs murs nus. - De recevoir et de répondre à toutes les demandes de l'administration fiscale s'y rapportant et d'effectuer les démarches contentieuses ou gracieuses s'y afférant	Date : Signature(s) :
Bon pour acceptation de mandat pour la présente location  N° SIRET	Cadre réservé à la SA Cabinet P. MAGNIN
<b>C – MANDAT DE REPRESENTATION FISCALE (non-résidents exclusivement)</b>  Je donne mandat à la SA CABINET PIERRE MAGNIN - 100 rue Louis Pasteur 73494 LA RAVOIRE, pour me représenter fiscalement en France en application des articles 164 D et 289 AI su CGI dans le cadre exclusif de la présente location en foncier	Date : Signature(s) :
Bon pour acceptation de mandat pour la présente location. SA CABINET MAGNIN, 100 rue Louis pasteur 73494 La RAVOIRE N° SIRET : 302 535 265 000 29	Cadre réservé à la SA Cabinet P. MAGNIN

**LETTRE DE MISSION CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE  
SA CABINET PIERRE MAGNIN  
100 rue Louis Pasteur – 73494 LA RAVOIRE CEDEX**

NOM : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

ADRESSE : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

N° Téléphone domicile : \_\_\_\_\_ N° Téléphone Bureau \_\_\_\_\_

Date de Naissance : \_\_\_\_\_ Lieu de Naissance : \_\_\_\_\_

Nationalité : \_\_\_\_\_

Régime Matrimonial : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Je confie à la SA CABINET PIERRE MAGNIN – Carrefour de la Trousse – 100 rue Louis Pasteur – 73494 LA RAVOIRE CEDEX, la prise en charge de mon dossier concernant la location de mon appartement, situé :  
dans la Résidence BUSINESS PARK HOTEL  
et qu'elle effectue pour mon compte :

- Les déclarations de revenu foncier 2044,
- La demande de remboursement de T.V.A. pour la première année uniquement.

A cet effet, je donne mandat au CABINET PIERRE MAGNIN pour signer en mon nom tous documents utiles, recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'administration.

**SI Loueurs en meublés non professionnels**

- Inscription du loueur en meublé non professionnel auprès des Services fiscaux
- Elaboration et suivi de sa demande de remboursement de crédit de TVA
- Elaboration de la comptabilité de location meublée :
  - Saisie des écritures comptables
  - Etablissement du grand-livre
  - Etablissement des États Financiers
  - Elaborations de la déclaration fiscale annuelle 2031 et annexes
  - Elaboration des déclarations de TVA (CA.12 annuel)

Le montant des Honoraires d'élèvera à :

## **SI Loueurs en meublés professionnels (individuels) □**

- Élaboration et suivi de la demande de remboursement de crédit de TVA
- Élaboration de la comptabilité de location meublée :
  - Saisie des écritures comptables
  - Établissement du grand-livre
  - Établissement des États Financiers
  - Élaborations de la déclaration fiscale annuelle 2031 et annexes
  - Élaboration des déclarations de TVA (CA.12 annuel)
  - Suivi des Caisses Sociales

Le montant des Honoraires d'élèvera à :

Les frais comptables liés à la récupération de TVA sont offerts par La SCCV

Pour la comptabilité annuelle à 520.00 € HT

## **SI Loueurs en meublés professionnels (sociétés) □**

- Élaboration et suivi de la demande de remboursement de crédit de TVA
- Élaboration de la comptabilité de location meublée :
  - Saisie des écritures comptables
  - Établissement du grand-livre
  - Établissement des États Financiers
  - Élaborations de la déclaration fiscale annuelle 2031 et annexes
  - Élaboration des déclarations de TVA (CA.12 annuel)
  - Suivi des Caisses Sociales

Le montant des Honoraires d'élèvera à :

Les frais comptables liés à la récupération de TVA sont offerts par La SCCV

Pour la comptabilité annuelle à 900.00 € HT

Pour tous lots supplémentaires, nos Honoraires s'élèveront à 60.00 € HT/lot

Fait à \_\_\_\_\_ ,Le \_\_\_\_\_

Signature

**PS : Cette lettre de mission se renouvelle par tacite reconduction, elle pourra néanmoins être dénoncée annuellement par l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis de 6mois.**

## **POUVOIR DE REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETE**

Je soussigné M. \_\_\_\_\_

Demeurant à : \_\_\_\_\_

Propriétaire de l'appartement N° : \_\_\_\_\_

dans la Résidence BUSINESS PARK HOTEL à THOIRY,

Donne tous pouvoirs, avec faculté de substitution, à l'exploitant de la Résidence parahôtelière

La société CAPIVAL GESTION SAS

pour me représenter aux Assemblées générales de copropriété, prendre part à tous votes, signer toutes feuilles de présence ou registre, plus généralement faire le nécessaire.

Le présent mandat est un mandat d'intérêt commun puisque consenti en application d'un bail signé avec l'exploitant,. Il est en conséquence irrévocable pendant toute la durée de validité du bail.

Le mandataire pourra également se substituer toute personne physique ou morale de son choix.

Fait à \_\_\_\_\_ , Le \_\_\_\_\_

Signature  
(Précédée de la mention BON POUR POUVOIR)

---

## **PROCURATION DE RECEPTION**

### **REMISE DES CLEFS**

Je soussigné M. \_\_\_\_\_

acquéreur de l'appartement N° : \_\_\_\_\_

dans la Résidence BUSINESS PARK HOTEL à Thoiry

1. Constitue pour mon mandataire : l'exploitant de la Résidence parahôtelière, la société CAPIVAL GESTION SAS

à l'effet de :

- voir, visiter en compagnie du Maître d'Ouvrage, les locaux ci-dessus désignés,
- signer le procès-verbal de prise en possession établi contradictoirement à cette occasion,

2. Donne mon accord en tant que de besoin à l'exploitant unique de la Résidence parahôtelière ci-dessus dénommé, pour qu'il souscrive en son nom, en tant que mon locataire, tous abonnements tels que E.D.F., etc...

Fait à \_\_\_\_\_ , Le \_\_\_\_\_

Signature  
(Précédée de la mention BON POUR POUVOIR)

Nom : \_\_\_\_\_  
Prénom : \_\_\_\_\_  
Adresse : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Etude de Maître Thuret**  
27 Rue Rossini  
06000 NICE

Objet : **Versement dépôt de garantie**  
**Code de la Construction et de l'Habitation (Art. R.261-29)**

Messieurs,

En vertu d'un contrat préliminaire passé ce jour avec la SCCV BUSINESS PARK HOTEL, j'ai réservé les locaux suivants :

- le(s) appartements(s) N° : \_\_\_\_\_
- de la Résidence : BUSINESS PARK HOTEL

La vente à mon profit aura lieu moyennant le prix toutes taxes comprises, ferme et définitif de

\_\_\_\_\_ Euros T.T.C.

En contrepartie de cet engagement de réservation, je vous adresse ci-joint à titre de dépôt de garantie un chèque de \_\_\_\_\_ euros à votre ordre, n° \_\_\_\_\_ tiré sur \_\_\_\_\_ .

Dès réalisation de la vente en l'étude de Maître THURET, notaire à Nice, vous voudrez, à la date dudit acte de vente, virer au compte de la Société le dépôt de garantie correspondant au(x) lot(s) vendu(s), étant précisé que ses instructions sont irrévocables, sauf le paragraphe suivant.

Dans le cas où je ne signerais pas l'acte de vente pour une raison autres que celles prévues à l'Article R.261-31 du code de la Construction et de l'Habitation, je vous donne dès à présent mon accord irrévocable, conformément à la stipulation prévue à l'Article 7, dernier alinéa, du contrat de réservation, pour virer le montant du dépôt de garantie au compte de la société sur simple demande de ma part.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

Fait à \_\_\_\_\_  
Le \_\_\_\_\_  
(Signature)



# Etat des risques naturels et technologiques

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

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

n° 2006 -220

du 15 février 2006

mis à jour le 10 août 2006

## Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

### 2. Adresse commune code postal

Avenue du Mont Blanc – Les Terrettes – THOIRY (01710)

Section AE n°66

### 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

Crue torrentielle

Remontée de nappe

Avalanche

Mouvement de terrain

Sécheresse

Séisme

Cyclone

Volcan

Feux de forêt

autre

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

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

oui

non

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

oui

non

\* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique

Effet de surpression

Effet toxique

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

en application 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

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

### 7. Vendeur - Bailleur Nom prénom

BUSINESS PARK HOTEL

rayer la mention inutile

### 8. Acquéreur – Locataire Nom prénom

rayer la mention inutile

### 9. Date

à

le

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'ETAT 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'ETAT 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<sup>er</sup> 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](http://www.prim.net)**

Ministère de l'écologie et du développement durable - 20, avenue de Ségur 75302 PARIS 07 SP- standard 01 42 19 20 21  
[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)

**EQUIPEMENT ET MOBILIER POUR CHAMBRE - T1**

	Quantités	Vente H.T.
<b>CUISINE / ENTREE</b>		
Four micro onde grill	1	92,70 €
Lave vaisselle 4 couverts	1	611,42 €
Réfrigérateur table top 4*	1	214,56 €
Plaque vitrocéramique 2 feux	1	277,61 €
Hotte à filtre	1	84,22 €
kit vaisselle 2 personnes	1	267,00 €
Bouilloire	1	25,64 €
Poubelle 20 litres en PVC	1	32,50 €
Meuble rangement d'angle	1	184,50 €
Miroir 140X40	1	123,50 €
Cadre décoration murale	1	131,10 €

<b>CHAMBRE / SEJOUR</b>		
Tête de lit	1	448,50 €
Appliques (Nbre = 2)	2	123,65 €
Cadre de lit 160x200	1	317,40 €
Sommier à lattes et matelas en 160x200	1	289,80 €
Tablettes chevets	2	110,40 €
Oreillers (Nbre = 2)	2	78,62 €
Couette pour lit 160x200	1	86,24 €
Housse pour lit 160x200	1	64,00 €
Voilage et rideaux, tringle double	1	289,00 €
Chaises coques (Nbre = 2)	2	176,28 €
Table bureau	1	287,50 €
Fauteuil cuir	1	601,27 €
Habillage bois pour support TV	1	120,00 €
Ecran télévision LCD 66 cm	1	690,69 €
Lecteur DVD	1	61,00 €
Cadre décoration murale	1	131,10 €
Lampe plafonnier	1	81,60 €
Lampe halogène sur pied	1	96,00 €

<b>MOBILIER DE JARDIN / BALCON</b>		
Table basse	1	129,00 €
Fauteuils empilables (Nbre = 2)	2	338,00 €

<b>SALLE DE BAINS</b>		
Meuble avec tiroirs	1	113,62 €
Dérouleur papier / pot balayette inox	1	79,62 €
Porte verre / porte savon / patère	1	71,64 €
Poubelle 6 litres inox à pédale	1	70,07 €

<b>TOTAL H.T.</b>	6 899,75 €
<b>T.V.A. 19,6%</b>	1 352,35 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	8 252,10 €

Je soussigné, Monsieur et/ou Madame.....  
commande le mobilier décrit ci-dessus pour la somme de 6899,75 Euros H.T., que je réglerais de la façon suivante :

30% à la commande, chèque encaissable à la signature de l'acte authentique,  
le solde 90 jours avant la date de livraison de l'appartement soit le 1 juin 2009  
Tous les règlements doivent être libellés à l'ordre de CLUB MEUBLES.

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

écrire en toute lettre : Bon de commande des mobiliers et équipements pour la somme de :

**Signature des Acquéreurs**

**SARL "CLUB MEUBLES"**

27 rue de la Villette 69003 LYON

**EQUIPEMENT ET MOBILIER POUR SUITE - T2**

	Quantités	Vente H.T.
<b>CUISINE / ENTREE</b>		
Four micro onde grill	1	92,70 €
Lave vaiselle 4 couverts	1	611,42 €
Réfrigérateur table top 4*	1	214,56 €
Plaque vitrocéramique 2 feux	1	277,61 €
Hotte à filtre	1	84,22 €
kit vaisselle 4 personnes	1	408,04 €
Bouilloire	1	25,64 €
Poubelle 20 litres en PVC	1	32,50 €
Meuble snack 2 portes et 2 tiroirs	1	734,00 €
Miroir 140X40	1	123,50 €

<b>COIN REPAS / SEJOUR</b>		
Table repas avec plateau verre	1	591,20 €
Chaises coques (Nbre = 4) coin repas	4	352,56 €
Applique sur table repas	1	132,00 €
Canapé cuir convertible	1	1 980,00 €
Table basse plateau stratifié	1	401,38 €
Bout de canapé	1	186,30 €
Table bureau	1	264,50 €
Chaise coque (Nbre = 1) séjour	1	88,14 €
Habillage bois pour support TV	1	120,00 €
Ecran télévision LCD 66 cm	1	690,69 €
Lecteur DVD	1	61,00 €
Voilage, tringle	1	289,00 €
Vase décoration florale	1	34,60 €
Cadre décoration murale	1	131,10 €
Lampe halogène sur pied	1	96,00 €

<b>CHAMBRE</b>		
Tête de lit	1	448,50 €
Appliques (Nbre = 2)	2	123,65 €
Cadre de lit 160x200	1	317,40 €
Sommier à lattes et matelas en 160x200	1	289,80 €
Tablettes chevets	2	110,40 €
Oreillers (Nbre = 4)	4	108,86 €
Couette pour lit 160x200	1	86,24 €
Housse pour lit 160x200	1	64,00 €
Voilage et rideaux, tringle double	1	234,00 €
Cadre décoration murale	1	131,10 €
Lampe plafonnier	1	81,60 €

<b>MOBILIER DE JARDIN / BALCON</b>		
Table basse	1	129,00 €
Fauteuils empilables (Nbre = 2)	2	338,00 €

<b>SALLE DE BAINS</b>		
Dérouleur papier / pot balayette inox	1	79,62 €
Porte verre / porte savon / patère	1	71,64 €
Poubelle 6 litres inox à pédale	1	70,07 €

<b>TOTAL H.T.</b>	10 706,54 €
<b>T.V.A. 19,6%</b>	2 098,48 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	12 805,02 €

Je soussigné, Monsieur et/ou Madame.....  
 commande le mobilier décrit ci-dessus pour la somme de 10706,54 Euros H.T., que je réglerais  
 de la façon suivante :

30% à la commande, chèque encaissable à la signature de l'acte authentique,  
 le solde 90 jours avant la date de livraison de l'appartement soit le 1 juin 2009  
 Tous les règlements doivent être libellés à l'ordre de CLUB MEUBLES.

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

écrire en toute lettre : Bon de commande des mobiliers et équipements pour la somme de :

**Signature des Acquéreurs**

## Fiche D'Etat Civil - Selectys

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

### **Mariage et régime Matrimonial :**

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

### **Modification du régime Matrimonial :**

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

### **Acquéreur(s)**

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

### **Réalisation de la vente :**

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

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

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

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

NOM DE L'AFFAIRE:  
**BUSINESS PARK HOTEL**  
 Résidence-Hôtel \*\*\*  
 Avenue du Mont Blanc  
 01710 THOIRY - (Genève)

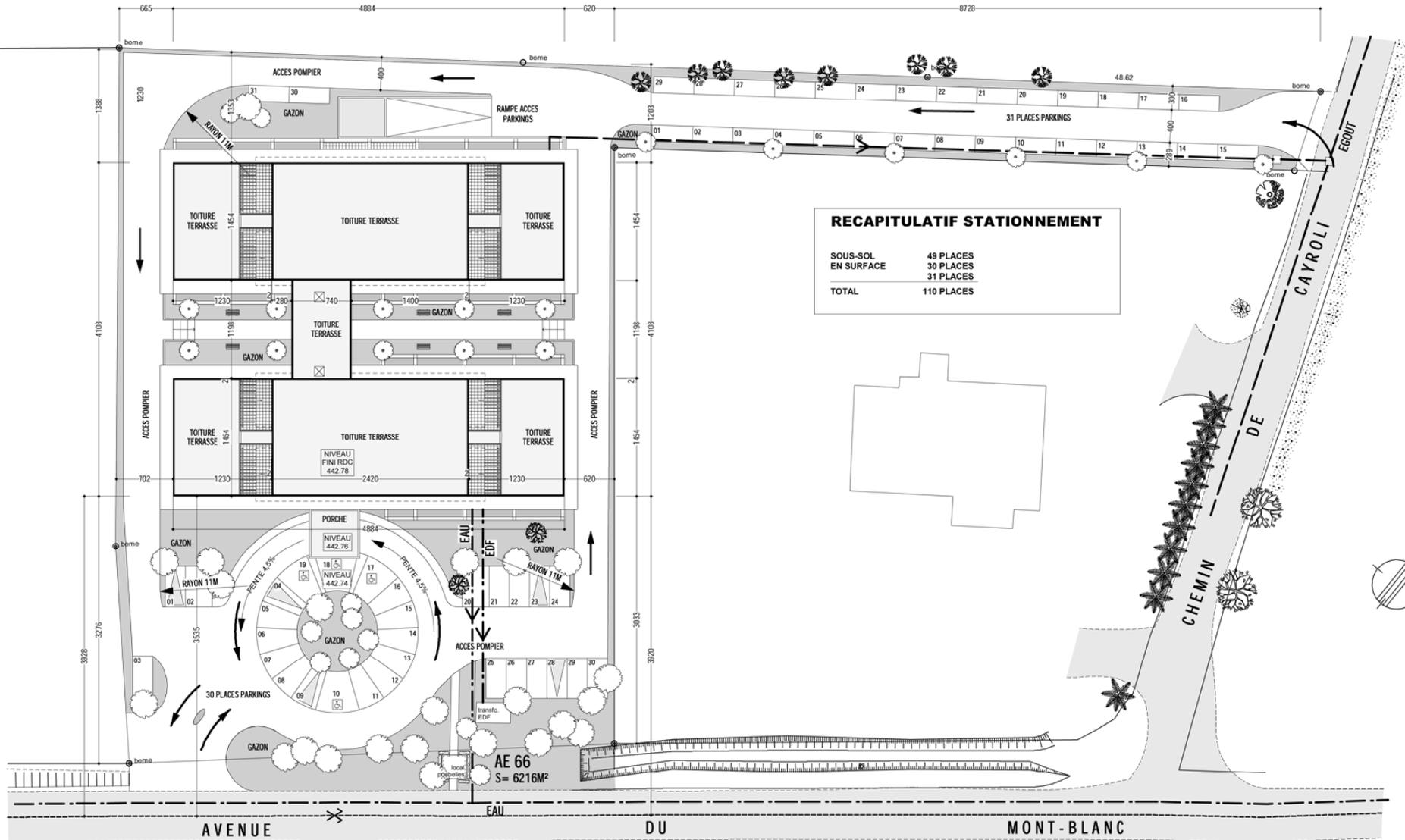
MAITRES D'OUVRAGE:  
**SCI BUSINESS PARK HOTEL**

**PLAN DE MASSE**

SCHEMA Architectes  
 Bernard SCHEM architecte dplg  
 12, chemin Claude Debussy  
 69120 VAULX-EN-VELIN  
 Tel: 04 37 45 02 78

Henrique ESPERANCA  
 architecte dplg  
 131, rue Moncey  
 69003 LYON  
 Tel: 04 78 95 23 29

DATE	ECHELLE	NUMERO	INDICE	DCE
07 NOVEMBRE 2007	Ech. 1 / 500	03	I	DCE



**RECAPITULATIF STATIONNEMENT**

SOUS-SOL	49 PLACES
EN SURFACE	30 PLACES
<b>TOTAL</b>	<b>110 PLACES</b>



AVENUE

DU

MONT-BLANC

AE 66  
 S = 6216M<sup>2</sup>