

DOSSIER DE RESERVATION

Le Mas des Flamants

Documents à joindre :

- Contrat de réservation daté, paraphé et signé (indiquant le choix du financement : option 1 ou option 2. Attention si acquisition en HT il est obligatoire de mandater le cabinet comptable CAP conseil) : **X 2**
- Etat des Risques Naturels et Technologiques signé : **X 2**
- Notice descriptive (paraphé et signé en dernière page) : **X 2**
- Plan de masse daté et signé (faisant apparaître le parking) : **X 2**
- Plan de vente du lot (daté et signé) : **X 2**
- Contrat mobilier (daté et signé) : **X 2**
- Kit fiscal daté et signé (voir dernière page du kit fiscal) : **X 2**
- Bail «spécimen» paraphé et signé (indiquant le choix du bail : financier ou occupation)
- Copie de la carte d'identité de l'acquéreur
- Chèque de réservation : **I 600 € ENCAISSABLE À L'ORDRE DE MAÎTRE CLARON**

**Tous les documents doivent être complétés intégralement.
Chaque acquéreur doit les parapher sur chaque page et en signer la dernière.**

Pensez à valider votre option :

Adressez nous par fax la copie du chèque ainsi que la 1ère et dernière page du contrat de réservation signées et complétées.

Nom client :

N°lot :

Nom conseiller :

Le

Société :

Signature :

Le Mas des Flamants



Récupération de TVA :

- Si l'acquéreur choisit un autre cabinet que CAP conseil, alors **son financement devra être TTC.**
- Choix de la SNC VIRS : TVA sur les encaissements, ce qui signifie que les acquéreurs récupéreront la totalité de la TVA à l'acte (en pratique, dans les 3 mois suivant l'acte).

CAP CONSEIL :

- Cap Conseil ne prend pas en charge la représentation fiscale des acquéreurs étrangers (zone UE et zone hors UE) – dans ce cas utiliser le kit GEFI
- Cap Conseil laisse la possibilité aux acquéreurs de choisir un financement HT (kit fiscal LMNP financement HT) ou un financement TTC (kit fiscal LMNP financement TTC – dans les documents à télécharger)
- Cap Conseil propose un kit fiscal pour les LMP (dans les documents à télécharger)
- Cap Conseil gère l'ensemble des obligations déclaratives cependant l'acquéreur devra avoir renouvelé la prestation de Cap Conseil l'année d'achèvement du bien.

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

LE MAS DES FLAMANTS

AIGUES MORTES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

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

Ou toute société qu'elle voudrait se substituer.

Représentée par :

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

Ladite SAS VINCI IMMOBILIER PROMOTION elle-même représentée par Monsieur Jean-Pierre DABLANC demeurant à LYON (7ème.) 63 rue André Bollier.

Ci-après dénommé "LE RESERVANT"

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

Ci-après dénommé "LE RESERVATAIRE"

(*) A remplir obligatoirement

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

I - DESCRIPTION GENERALE

L'immeuble dont la construction est projetée consiste en :

Un ensemble immobilier représentant 64 logements ainsi que des locaux d'accueil et de gestion, et 64 places de parking extérieur.

Ainsi qu'il résulte des plans établis par le Cabinet d'Architecte SCP Caremoli-Miramond dont les bureaux sont situés 54, rue Louis Roussel – 34070 Montpellier.

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

II - PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été obtenu le 30 Avril 2010 sous le numéro PC 030003 09Y0047 et autorisant la réalisation d'une Résidence de Tourisme d'une surface HON d'environ 2 775 m².

Toutefois, le RESERVANT se réserve la faculté de déposer toute demande de permis de construire modificatif nouveau et de modifier la consistance de son programme immobilier, la destination, l'affectation et la subdivision des locaux.

Précision étant ici faite que les présentes ne pourront être réitérées par acte notarié qu'autant que ce permis de construire sera purgé de tous recours des tiers et retrait administratif.

III - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

La qualité de la construction est établie par la notice descriptive sommaire annexée aux présentes.

Cette notice indique la nature et la qualité des matériaux et éléments d'équipement des locaux, objet du présent contrat, ainsi que l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour lesdits locaux.

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

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble seront précisées dans une notice technique établie conformément à l'arrêté du 10 MAI 1968 qui sera déposée aux rangs des minutes de **Maître Claron** – Notaire à Montpellier, et que le RESERVATAIRE sera autorisé à consulter.

IV - SITUATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La société dénommée « **Vinci Immobilier Résidences Services** » a acquis ou projette d'acquérir différentes parcelles de terrain à bâtir d'une superficie totale de **00 hectares 79 ares 98 centiares** sises à **Aigues Mortes (30220) 4, rue du Virdoule – Les Bourdes**, constituant l'assiette de l'ensemble immobilier à édifier, qui sera placé sous le régime de la copropriété.

Ladite propriété figure actuellement au cadastre de la Commune de **Aigues Mortes (30220)** sous les références suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
AL	405	Les Bourdes		00	79	98

V - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le terrain entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, étant situé dans une commune concernée par l'obligation d'annexer un Etat des Risques Naturels et Technologiques. Selon l'arrêté préfectoral n° **Sans référence** en date du **20 mars 2009**, demeure ci-annexé après mention, un état des risques, tel qu'établi à partir des informations mises à disposition par la Préfecture des Hautes Alpes et dont le RESERVATAIRE reconnaît en avoir pris connaissance.

VI - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

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

VII - DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES

Le délai d'exécution des travaux de construction sera le suivant : 15 mois
La livraison de l'ensemble immobilier est prévue pour le 2^{ème} trimestre 2012.

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

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

VIII – GARANTIE D'ACHEVEMENT ET ASSURANCES

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

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

CONTRAT DE RESERVATION

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

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

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

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

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

ARTICLE UN : Désignation des locaux réservés

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

ARTICLE DEUX : Prix prévisionnel

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

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

En sus du prix le RESERVATAIRE devra régler tous les frais, droits et honoraires de l'acte notarié réitérant les présentes ainsi que les autres frais indiqués ci-après sous l'article 11.

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

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

- 1 600 € à la réservation,
- 30 % au terrassement pour fondations en cours
- 5 % à l'achèvement des fondations,
- 20 % au plancher bas du 1^{er} étage
- 15 % à la mise hors d'eau,
- 10 % à la mise hors d'air,
- 3,61 % au démarrage des cloisons,
- 6,39 % à la mise en peinture des logements,
- 5 % à l'achèvement,
- 5 % à la livraison.

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

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

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

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

- 1 600 € à la réservation,
- 30 % au terrassement pour fondation en cours
- 5 % à l'achèvement des fondations,
- 20 % au plancher bas du 1^{er} étage
- 15 % à la mise hors d'eau,
- 10 % à la mise hors d'air,
- 3,61 % au démarrage des cloisons,
- 6,39 % à la mise en peinture des logements,
- 5 % à l'achèvement,
- 5 % à la livraison.

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

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

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

Le présent contrat porte sur des biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble dont la destination est une résidence de Tourisme devant faire l'objet d'une décision de classement définitive (3*), conformément à l'arrêté du 4 Juin 2010 et à la loi numéro 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques.

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

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

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

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

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

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

1 - Bail commercial à consentir par le RESERVATAIRE.

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

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

A titre d'information du RESERVATAIRE, et en application de l'article L 321-1 du Code du Tourisme, le RESERVANT déclare que le bail commercial dont s'agit, ouvre droit au versement d'une indemnité dite d'éviction prévue à l'article L 145-14 du Code de Commerce, en cas de refus de renouvellement du bail. Le RESERVANT déclare au surplus que les modalités générales de calcul de l'indemnité d'éviction sont données par l'article L 145-14-2 du Code de Commerce, lequel article fait référence à la « valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession ».

3 – Clause relative aux risques encourus par le RESERVATAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 - Modalités de paiement du solde du prix de vente correspondant au montant de la TVA Récupérable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- la résidence de tourisme doit faire l'objet d'une décision de classement prise par le préfet,
- et elle doit répondre à la définition énoncée à l'article D. 321-1 du code du tourisme.

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

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

Le RESERVANT déclare qu'il formulera son offre dans un délai qui n'excédera pas 4 mois à compter de la signature des présentes.

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

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

- La confirmation ci-dessus prévue, ou les indications relatives à la consistance du nouveau programme du RESERVANT,

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

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

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

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

ARTICLE QUATRE : Constitution du dépôt de garantie

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

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

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

ARTICLE CINQ : Sort du dépôt de garantie

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

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

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

ARTICLE SIX : Financement du Prix

6.1- Avec Prêt(s):

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

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

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

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

6.2- Sans Prêt:

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

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

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

MENTION MANUSCRITE

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ARTICLE SEPT : Mentions réglementaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu ledit formulaire détachable.

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

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

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

ARTICLE DIX : Réalisation de la vente

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

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

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

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

ARTICLE ONZE : Frais

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

- frais d'acte de vente et de récupération de la TVA
- frais de première déclaration fiscale
- quote-part lui incombant dans les frais de l'acte de dépôt de pièces, de l'état descriptif de division-règlement de copropriété, frais de géomètre pour le calcul des quotes parts de parties communes et de charges et des différents documents régissant l'ensemble immobilier (statuts de l'association syndicale, cahier des conditions générales des VEFA charges, état descriptif de division en volumes, etc.)
- frais de prêts qu'il aura sollicités
- frais d'acquisition du mobilier
- frais de représentation à la livraison si mandat

ARTICLE DOUZE : Election de domicile

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

ARTICLE TREIZE : Clauses particulières

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

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

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

FAIT A
L'AN
Le

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

LE RESERVATAIRE

LE RESERVANT

ANNEXE I
CONTRAT DE RESERVATION - FICHE PARTICULIERE

(*)

LE COMMERCIALISATEUR :

SOCIETE

NOM

RESERVATAIRE(S)

ACQUEREUR

**CONJOINT
Ou CO-ACQUEREUR**

NOM

.....

Prénom

.....

Date de naissance : / /

..... / /

Lieu de naissance : Ville arrdt.....

Ville arrdt.....

Nationalité.....

.....

Profession :.....

.....

Tel :.....

.....

Adresse : N°..... Rue /Lieudit

.....

Code postal Ville

Non résident : *indiquer le pays*

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

Domicile :.....

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

Régime matrimonial :.....

Date et lieu du mariage : / / Ville

Arrdt Pays.....

I - REGULARISATION DE L'ACTE

(*)

L'acte sera régularisé par Me Claron, Montpellier

Le client se déplace chez Maître Claron

Le client souhaite signer par procuration chez Maître Ville

Le client souhaite se faire représenter par son notaire

Nom : Me

Adresse :

Tel :

II - DESIGNATION DES BIENS RESERVES

(*)

PROGRAMME : **Résidence « Le Mas des Flamants »**

Adresse : **4, rue du Virdoule – Les Bourdes – 30220 Aigues Mortes**

Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°
Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°
Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°
Lot N°	Type	Etage	Superficie	Stationnement N°

III - PRIX DE VENTE

(*)

Prix :

Appartement : _____ € HT soit _____ € TTC

Stationnement : _____ € HT soit _____ € TTC

Mobilier : _____ € HT soit _____ € TTC

TOTAL : _____ € HT soit _____ € TTC

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

_____ Euros

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

_____ Euros

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

IV - PAIEMENT DU PRIX :

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

(*)

4-2 Financement :

OPTION 1 : Financement HT

OPTION 2 : Financement TTC

RECUPERATION DE TVA CAP CONSEIL oui

non

-Apport personnel : Euros

-Prêts: Euros

(*)

-Etablissements Prêteurs (**):

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

.....

Tél:..... Tél:..... Tél:.....

V - LIVRAISON PREVISIONNELLE : 2ème trimestre 2012

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

VI - DEPOT DE GARANTIE :

(*)

1 600 €, soit en lettres la somme de
.....Euros

Ce montant est réglé par :

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

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

LE RESERVATAIRE

LE RESERVANT

(*) **A remplir obligatoirement**

(**) **Mettre obligatoirement 3 noms d'établissement**

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

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

Résidence « **Le Mas des Flamants** » – **Aigues Mortes**

Lot (s) n° :

Date et lieu du contrat :

Nom du commercialisateur :

BORDEREAU DE RETRACTATION SEPT JOURS DE REFLEXION

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

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

Je (nous) soussigné(s)..... demurant

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

Fait à Le

Signature(s)



ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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

1. CET ETAT DES RISQUES EST ETABLI SUR LA BASE DES INFORMATIONS MISES A DISPOSITION PAR ARRETE PREFECTORAL :

Arrêté préfectoral n° Sans référence du 20/03/2009 mis à jour le /

2. SITUATION DU BIEN IMMOBILIER (BATI OU NON BATI):

Adresse :	4 RUE DU VIDOURLE 30220 AIGUES-MORTES	Description	Section cadastrale AL, Parcelle numéro 405
------------------	--	--------------------	---

3. SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PREVENTION DE RISQUES NATURELS PREVISIBLES [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit	Oui <input checked="" type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation	Oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé	Oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>

Les risques naturels pris en compte sont :

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Inondation | <input type="checkbox"/> Crue torrentielle | <input type="checkbox"/> Remontée de nappe |
| <input type="checkbox"/> Avalanche | <input type="checkbox"/> Mouvement de terrain | <input type="checkbox"/> Sécheresse |
| <input type="checkbox"/> Séisme | <input type="checkbox"/> Cyclone | <input type="checkbox"/> Volcan |
| <input type="checkbox"/> Feux de forêt | <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt appliqué par anticipation	Oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit *	Oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>

Les risques technologiques pris en compte sont :

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

5. SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU ZONAGE REGLEMENTAIRE POUR LA PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE

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

PIECES JOINTES

6. LOCALISATION

Extraits cartographiques non disponibles

VENDEUR/BAILLEUR – ACQUEREUR/LOCATAIRE

7. LES PARTIES

Vendeur/Bailleur
VINCI IMMOBILIER
RESIDENCES SERVICES
S/C SCP GRANIER
BONNARY
23 B r Maguelone
34000 MONTPELLIER

Aquereur/Locataire :

Fait à AIGUES-MORTES,

le 16/06/2010 Par : **CONSTANTI Marina**

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)

BON DE COMMANDE AMENAGEMENT / MOBILIER T2 DUPLEX

RESIDENCE "Le Mas des Flamants" - AIGUES MORTES

LOT N°

Mme, M.

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

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

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T2 duplex
Tête de lit pour lit en 140	1
Sommiers tapissier en 140 (avec pieds)	1
Matelas en 140 (HR 35 - ep. 13cm)	1
Chevet ou tablettes sur tête de lit	2

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 2	T2 duplex
Tête de lit pour lit en 80	0
Sommiers en 80	0
Matelas en 80 (HR 35 - ep. 13cm)	0
Chevet ou tablettes	0

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

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

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

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

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

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

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

Signature de (ou des) acquéreurs

BON DE COMMANDE AMENAGEMENT / MOBILIER T3 DUPLEX

RESIDENCE "Le Mas des Flamants" - AIGUES MORTES

LOT N°

Mme, M.

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

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

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T3 duplex
Tête de lit pour lit en 140	1
Sommiers tapissier en 140 (avec pieds)	1
Matelas en 140 (HR 35 - ep. 13cm)	1
Chevet ou tablettes sur tête de lit	2

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

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

Textile	T3 duplex
Protège matelas	ok
Couverture	ok
Oreiller	6
Jeté de lit	2
Housse hôtelière pour canapé gigogne et lit superposé	ok
Rideaux ou voilage	ok

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

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

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

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

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

Signature de (ou des) acquéreurs



AIGUES MORTES (30)
4, Rue du Vidourle



RESIDENCE DE TOURISME 3*

DESCRIPTIF COMMERCIAL

1 - FONDATIONS :

- Terrassement pour décapage du terrain naturel.
- Fouille pour fondations.
- Fondations suivant étude du sol en béton armé.

2 - GROS-OEUVRE :

- Murs de façades en maçonnerie d'éléments creux ou en béton revêtus d'enduit et d'éléments décoratifs suivant plans d'architecte et permis de construire,
- Plancher du RDC sur vide sanitaire,
- Planchers des niveaux en béton armé ou pré dalles et structure béton armé avec chaînage, poteaux, poutre, linteaux et raidisseur verticaux.
- Façade des villas et locaux d'accueil en enduit gratté taloché, éléments décoratifs en pierre suivant plans d'architecte et permis de construire.

3 - TOITURE :

- Toiture en tuile romanes,
- Alternance de pergolas et auvents sur terrasses.
- Terrasses protégées du soleil y compris par des stores avec coffre de protection, selon plan architecte.
- La pose de gravillons au pourtour des bâtiments, viendra protéger les pieds des bâtiments de la résidence, en cas d'impossibilité de pose de gouttières.

4 - PLATERIE - ISOLATION :

- Division des appartements par cloisons de 50 mm d'épaisseur.
- Isolation des murs par complexe plâtre et polystyrène, conforme aux normes en vigueur.

5 - MENUISERIE - OCCULTATIONS :

- Menuiseries extérieures :
 - ❖ En profilé PVC et double vitrage isolant.
 - ❖ Occultation par volets roulant électriques en rez-de-chaussée pour les portes fenêtres séjour, et par volet battant à l'étage. Protection par barodages pour les petits châssis du RDC.
 - ❖ Double vitrage isolant avec retard antieffraction en rez-de-chaussée.
- Menuiseries intérieures :
 - ❖ Huisseries bois
 - ❖ Portes d'entrée numérotées, à âmes pleine et aux normes acoustiques en vigueur, serrure à clé.
 - ❖ Porte de distribution isoplanes.
 - ❖ Placards, portes coulissantes (à partir de 1.20m) aménagés de penderie et d'étagères selon normes de classement
 - La marque et la qualité seront à faire valider par le gestionnaire
 - ❖ Escalier avec contre marches avec rambarde et main courante

6 – REVETEMENTS SOL :

- Carrelage mat U3P3 en grès cérame 30x30 dans toutes les pièces. Coloris à faire valider par le gestionnaire.
- Sol des terrasses : carrelage scellé sur dalle béton. Profondeur à minima 2.00 0 2.50 m selon le type de logement.

7 – REVETEMENT MURAUX :

- Coin kichenette : crédence faïencée 20x20 entre meuble haut et bas y compris retour suivant plans.
- Salle de bains : faïence couleur toute hauteur au droit de la baignoire et retours et tablier de baignoire.

8 – PEINTURE MUR :

- Peinture lisse lessivable murs et plafonds.
Coloris à faire valider par le gestionnaire.

9 – PLOMBERIE - SANITAIRES :

- Appareil de couleur blanche
- Meuble vasque avec porte et étagères, miroir et bandeau lumineux (à faire valider par le gestionnaire).
- WC avec réservoir et chasse demi charge.
- Baignoire acrylique de 1.60 m minimum – peinture lisse lessivable mur et plafonds.
- Robinetterie mitigeur avec colonne de douche, flexible longueur mini 2.00 m et pommeau large multi-jets.
- Pare douche en verre sécurisé (côté robinetterie) fixe ou amovible.
- Production d'eau chaude par ballon d'eau chaude 150 l pour les T2, et 200 l pour les T3.

10 – KITCHENETTE EQUIPEE :

- Meubles hauts et bas
- Evier inox simple bac et mitigeur
- Plaque vitrocéramique 2 feux pour les T2 et 4 feux pour les T3
- Hotte à recyclage
- Four à micro-onde grill (24 litres)
- Réfrigérateur de 200 litres avec freezer 3 étoiles
- Lave vaisselle 12 couverts (à positionner au milieu de la kitchenette)

11 – VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE :

- VMC simple flux, conforme aux normes

12 – CHAUFFAGE :

- Chauffage individuel par panneaux rayonnants ou convecteurs électriques muraux.

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

Tarif jaune

Les plans électriques seront soumis au gestionnaire pour validation

Installation encastrée conforme aux réglementations en vigueur et notamment la norme NFC 15-100 et aux règles DTU.

Appareillage électrique des appartements

- Dégagement :

1 point lumineux en plafond

1 tableau de protection avec porte

- Séjour :

4 PC 10/16 A

2 point lumineux pour appliques ou 1 point lumineux central en plafond, en va et vient.

1 prise TV

1 joncteur téléphone

1 prise RJ45 informatique

- Chambre principale :

2 PC 10/16 A

1 applique par couchage avec va et vient

1 point lumineux central en plafond, en va et vient.

1 prise TV

1 joncteur téléphone

1 prise RJ 45

- Coin Kitchenette :

1 PC 20 A + T sous plan de travail (plaques électriques)

1 PC 16 A + T sous plan de travail (réfrigérateur)

2 PC 16 A + T en hauteur (micro-ondes grill et hotte)

2 PC 16 A + T au dessus du plan de travail

1 applique classe 2 au dessus de l'évier sur simple allumage

- Salle de bains :

1 Prise rasoir 10/16 A

1 point lumineux central en plafond sur simple allumage

1 bandeau lumineux ou rampe de spots près du miroir

- Terrasse :

1 applique posée par le promoteur en simple allumage et 1 prise électrique

Les plans électriques seront soumis au gestionnaire pour validation. Les appliques des terrasses privatives et des locaux communs ainsi que celles de l'accueil seront fournis par le promoteur.

14 – EQUIPEMENT DE TELECOMMUNICATION :

- Télévision :

Installation permettant la réception de chaînes hertziennes et satellite de type collectif, par ensemble de logements.

- Internet :

2 prise RJ 45

15 – ESPACES EXTERIEURS :

- Espaces verts plantés :
Le plan des espaces verts sera soumis au gestionnaire pour validation, conformément aux prescriptions de l'architecte
- Séparatifs entre terrasses et jardins privatifs :
Séparatifs bois ou PVC et plantations, ainsi que murets avec habillage, selon plan architecte.
- Séparatifs entre parking et jardins privatifs :
Par haie vive d'au moins 1.50 m. Une attention particulière sera apportée pour les jardins donnant directement sur le parking.
- Arrosage :
Arrosage des haies assuré par un arrosage automatique à programmation.
1 point d'eau près des jardinets et terrasses privatives

16 – SIGNALÉTIQUE :

- Fléchage des principaux axes de vie de la résidence, des îlots.
- Mise en place d'un tableau éclairé du plan de situation de la résidence avec indication des lots.

17 – Parties Communes / Locaux d'accueil :

- Hall d'accueil aménagé d'une banque d'accueil sécurisée comprenant deux meubles bas fermés,
- Salle polyvalente prolongée d'une terrasse carrelée et couverte,
- Office fermé et équipé de meubles hauts et bas, d'un évier et égouttoir, d'un réfrigérateur, d'un lave vaisselle 12 couverts, d'une plaque vitrocéramique 2 feux et d'un plan de travail,
- Bureau administratif,
- Réserve,
- Laverie avec sol carrelé et siphon de sol – attentes pour 2 lave linge et 1 sèche linge,
- Lingerie avec ouverture sur l'extérieur et hall d'accueil,
- Sanitaires selon les normes en vigueur,
- Local ordures ménagères fermé, aménagé par une chape béton lisse, un siphon de sol, un point d'eau.

18 – Espace détente :

- Piscine chauffée de 95 m² avec plages périphériques composée de 114 m² d'espaces verts et de 190 m² de terrasse, selon normes en vigueur et équipé d'une échelle inox et d'une potence amovible de mise à l'eau pour PMR – Profondeur de 0.70 à 1.30,
- Pataugeoire extérieure d'environ 12 à 15 m², profondeur de 0,20 à 0,30 mètres,
- Pédiluve, douches et sanitaires selon normes en vigueur,
- Local technique et local de rangement de matériel d'environ 20 m².

19 – Desserte intérieure :

- Cheminements piétons en enrobé ou stabilisé selon plans architecte,
- Portillon avec accès digicode pour les piétons,
- Cheminement des véhicules en enrobé, emplacements matérialisés y compris les emplacements PMR,
- Accès des voitures via portail automatique coulissant, contrôle par vidéophone,
- Résidence entièrement clôturée par muret de 1,6 mètres selon variations du terrain doublée d'une haie arbustive.

Bail commercial de locaux meublés

Entre les soussignés :

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

Ci-après « le Bailleur ».

et

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

Ci-après « le Preneur ».

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet.

Le Bailleur donne à bail à titre commercial, au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce et des textes subséquents, les lots _____ et _____ de l'état descriptif de division de l'immeuble à usage de résidence de tourisme 3 étoiles dénommé _____ et situé à Aigues Mortes (Gard) et la quote-part des parties communes y attachée, tels que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

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

Annexe 1 – Liste du mobilier et des équipements.

Récapitulatif des biens loués :

Numéro(s) de Lot :

Type :

Etage :

Surface :

Parking :

Article 2 – Durée.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui courra à compter de la date réelle de début de l'exploitation commerciale de la résidence, fixée, à titre prévisionnel, au premier samedi des vacances pascales 2012 (ou à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition si celle-ci est postérieure), pour expirer le 31 octobre suivant sa dixième année.

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

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

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

Les Locaux sont loués à usage de résidence de tourisme 3 étoiles devant faire l'objet d'une exploitation de nature parahôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile.

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

Les Parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses

renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

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

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

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

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

Article 4 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

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

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

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

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

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

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

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

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

B – De son côté, le Bailleur :

8°) *Livraison des biens loués* : S'engage, le cas échéant, à assister personnellement à la livraison des biens loués et à signer le procès-verbal qui sera alors dressé, en émettant les réserves qu'il estimera nécessaire de soulever.

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

9°) *Cession de droit au bail – Sous-location* : Autorise le Preneur à céder son droit au bail (de manière isolée ou en l'intégrant à la cession du fonds de commerce), à charge de l'en prévenir au moins un (1) mois à l'avance, et sous réserve de demeurer garant solidaire de son premier cessionnaire pour la durée du bail initial restant à courir. A compter de la deuxième cession (cession par le

cessionnaire d'Odalys), l'engagement solidaire d'Odalys tombera.

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

10°) *Mandat de représentation aux assemblées générales de copropriété* : En contrepartie de l'obligation souscrite par le Preneur d'acquitter les charges de copropriété récupérables, le Bailleur donne mandat au Preneur ou à ses substitués de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

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

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

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

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

11°) *Garanties de construction* : Autorise irrévocablement le Preneur dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur de toutes garanties de vente et de construction, telles que garantie de parfait achèvement, garantie biennale et décennale (le cas échéant au travers de la copropriété). Dans ce cas, les indemnités éventuellement versées seront encaissées par le Preneur, qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Article 5 – Loyer

◇ Option 1 (sans occupation)

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

Ce loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale, à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en

fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE, dans la limite conventionnelle de un et demi pour cent (1,5%) par an.

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

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

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

◇ Option 2 (avec occupation 2 semaines)

Loyer numéraire

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

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

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

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

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

Loyer en nature

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

- Une semaine à prendre pendant les vacances scolaires pascales ou bien du second samedi de juin au second samedi de juillet.

Et

- Une semaine du dernier samedi des vacances scolaires pascales au second samedi de juin ou bien du quatrième samedi de septembre jusqu'à la fermeture estivale de la résidence.

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

Modalités de réservation des semaines d'occupation.

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

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

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

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

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

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

Le loyer en nature n'est pas révisable.

◇ **Option 3 (avec occupation 4 semaines)**

Loyer numéraire

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

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

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

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

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

Loyer en nature

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

- 2 semaines à prendre en période 1 :

De l'ouverture catalogue été de la résidence jusqu'au 2ème samedi de juin, vacances scolaires de Pâques exclues,
Ou bien du 4ème samedi de septembre à la fermeture catalogue été de la résidence

- 2 semaines à prendre en période 2 :
Vacances scolaires de Pâques,
Ou bien du 2ème samedi de juin au 2ème samedi de juillet,
Ou bien du 2ème au 4ème samedi de septembre

Il est entendu que :

- ces quatre semaines ne se reportent pas d'une année sur l'autre et sont perdues si elles ne sont pas utilisées.
- les semaines peuvent être consécutives uniquement en période 1 et/ou sur les chevauchements de période. Elles ne peuvent pas être consécutives en période 2.

Modalités de réservation des semaines d'occupation.

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

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

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

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

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

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

Le loyer en nature n'est pas révisable.

Article 6 – Condition particulière.

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

dysfonctionnement dans l'activité du Preneur notamment une quelconque modification dans la destination ou l'accès des parties communes ou encore leur mauvais entretien ou fonctionnement, étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le Preneur aurait le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes.

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

Article 7 – Clause résolutoire.

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

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

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

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

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

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

Article 9 – Protection de l'environnement.

1 Pollution :

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

*« Article 8-1:
Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou*

*inconvenients importants qui résultent de l'exploitation.
A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander la remise en l'état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».*

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

2 Installations classées :

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

Article 10 - Information du Bailleur.

Il est rappelé les dispositions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En conséquence, le Bailleur reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le

Fait à _____,
Le _____,

En deux (2) exemplaires originaux.

calcul, qui résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, sera laissé à l'appréciation souveraine des juges compétents.

Cette indemnité pourra représenter 1 à 2 années du chiffre d'affaires rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

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

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

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

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

Le BAILLEUR

Le PRENEUR



Résidence « LE MAS DES FLAMANTS »

à Aigues Mortes (30)

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

AVRIL 2011

RESIDENCE « LE MAS DES FLAMANTS» à Aigues Mortes

Suivi Administratif de départ du Loueur en meublé non professionnel

RESUME DE LA PRESTATION DE DEPART (LMNP/Remb. TVA/1° obligat.)

Résumé de la prestation :

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

- Etablissement et signature des déclarations relatives à l'immatriculation et l'option à TVA auprès des administrations compétentes,
- Etablissement des dossiers de demande de remboursement de TVA sur l'investissement immobilier et mobilier, au fur et à mesure de l'avancement des travaux (5 demandes),
- Dépôt des dossiers et réponses aux demandes d'informations de l'administration,
- Suivi des dossiers jusqu'au versement effectif de la TVA.

2° PARTIE : Obligations déclaratives en matière de TVA

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

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

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

4° PARTIE : Assistance téléphonique

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



RESIDENCE « LE MAS DES FLAMANTS» à Aigues Mortes

Suivi Administratif de départ du Loueur en meublé non professionnel

TARIF DE LA PRESTATION DE DEPART (LMNP/Remb. TVA/1° obligat.)

AVRIL 2011

Tarif de la prestation (en euros) :

NOMBRE DE LOT*	PRIX H.T.	PRIX T.T.C.
Pour 1 lot	409,70	490
Pour 2 lots	443,14	530
Pour 3 lots et plus	484,95	580

* Pour un lot principal.

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

Une facture sera envoyée à l'acquéreur.

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

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

 Domicile : _____  Portable : _____

 Fax : _____  E-mail : _____

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

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

- les demandes de remboursement de crédit TVA sur mon investissement immobilier et mobilier,

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

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

Résidence : « LE MAS DES FLAMANTS » (30) Lot(s) n° : _____

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

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

OUI NON

Fait à

Le.....

SIGNATURE (de chaque acquéreur ou indivisaire)

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

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

NOM :
PRÉNOM :
ADRESSE :
.....
.....

PROGRAMME : « LE MAS DES FLAMANTS » à Aigues Mortes

N° appartement:
N° lot:
Parking lot N° :

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

Monsieur le Chef de Centre,

Je viens d'acquérir les locaux ci-dessus référencés, donnés en location par bail commercial à la Société : ODALYS (SAS) – 655 avenue René Descartes – 13100 AIX EN PROVENCE.

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

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

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

A.....

Le,.....

SIGNATURE (de chaque acquéreur ou indivisaire)

PROGRAMME : « LE MAS DES FLAMANTS » à Aigues Mortes

N° APPARTEMENT:

N° LOT

Parking lot N° :

LOCATION MEUBLEE SOUMISE A T.V.A.

MANDAT-TVA

Je soussigné

.....
propriétaire du local mentionné en référence, ayant fait l'objet d'un bail commercial avec la Société d'exploitation : SAS ODALYS – 655 avenue René Descartes – 13100 AIX EN PROVENCE, donne mandat à :

SARL CAP CONSEIL

31 Rue Félix Brun

69007 LYON

☎ : 04-72-76-38-00

✉ capconseil3@wanadoo.fr

Pour faire en mon nom **une demande de remboursement de crédit de TVA (TVA sur acquisition des biens immeubles et du mobilier)** au terme des trimestres suivants :, auprès de la recette des impôts dont je dépends, et toutes les formalités nécessaires au remboursement de cette taxe, recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'Administration.

Le montant de ce remboursement devra être versé sur le compte de :

**Etude de Maître CLARON
23 bis rue Maguelonne – BP 2117
34026 MONTPELLIER cedex 01**

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

Fait à,

le.....

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

FICHE DE TRANSMISSION A CAP CONSEIL D'UN DOSSIER
POUR LE PROGRAMME : « LE MAS DES FLAMANTS» à Aigues Mortes
(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A TVA)

NOM :

PRENOM :

DATE D'ACHAT :

Désignation des documents à nous adresser :

- Bulletin d'adhésion CAP CONSEIL et Règlement correspondant,
- Mandat TVA + RIB Notaire,
- Option TVA au régime du réel simplifié,
- Questionnaire indispensable,
- Extrait d'acte de vente,
- Bail commercial original + copie,
- Attestation d'acte du notaire,
- Facture Mobilier (si non compris dans l'acte),
- Statuts et extrait K-BIS (seulement si société),

OBSERVATIONS :

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

RESIDENCE : « LE MAS DES FLAMANTS » à Aigues Mortes
(LOCATION MEUBLEE SOUMISE A T.V.A.)

LISTE DES DOCUMENTS A TRANSMETTRE A CAP CONSEIL POUR
CHAQUE DOSSIER

IMPORTANT

Les formalités d'immatriculation et d'option à TVA doivent être impérativement réalisées dans les quinze jours qui suivent la date d'acquisition du bien et la signature du bail commercial (même date).

Un minimum de deux à trois jours de traitements (y compris délais postaux), nous sont nécessaires pour réaliser les formalités d'immatriculation et d'option à TVA au nom des acquéreurs de la résidence, vous devez donc nous transmettre l'ensemble des éléments ci après listés dès que possible et au plus tard dans les 8 jours (y compris délais postaux) qui suivent la date à laquelle est conclue la vente.

1/ MANDAT CAP CONSEIL

IMPERATIF : compléter uniquement nom et adresse de l'acquéreur + signature acquéreur.

Ce mandat concerne les demandes de remboursement de crédit de TVA. Comme convenu, les remboursements de crédit de TVA seront effectués sur le compte bancaire du notaire de l'opération. **Nous joindre un relevé d'identité bancaire.**

2/ OPTION A TVA ET AU REGIME DU REEL SIMPLIFIE

IMPERATIF : compléter uniquement nom et adresse de l'acquéreur + signature acquéreur.

Nous vous précisons que **cette option devra être adressée IMPERATIVEMENT au service des impôts** compétent selon la situation des acquéreurs et des immeubles loués dans **un délai de 15 jours suivant l'acte notarié.**

3/ QUESTIONNAIRE INDISPENSABLE

IMPERATIF : à compléter et à faire signer par l'acquéreur.

Ce document est nécessaire à la **correcte réalisation des formalités d'immatriculation** auprès de l'Administration Fiscale.

4/ BULLETIN D'ADHÉSION

IMPÉRATIF : compléter les coordonnées complètes de l'acquéreur + signature acquéreur.

5/ COPIE DE L'EXTRAIT D'ACTE D'ACQUISITION

IMPÉRATIF : l'acte notarié doit stipuler , au paragraphe relatif au remboursement de T.V.A., le paragraphe suivant :

"En tant que de besoin, l'ACQUEREUR confirme le mandat qu'il a donné à la Société CAP CONSEIL ayant son siège à LYON (7°), 31 rue Félix Brun ou à toute autre Société que le VENDEUR lui substituerait, à l'effet d'effectuer les formalités de demande de remboursement de crédit de TVA et de faire pendant cette période les déclarations nécessaires, recevoir les demandes de l'administration et y répondre.

Le mandat ainsi donné à cette Société ne conférera pas à celle-ci la qualité de représentant fiscal".

6/ BAIL COMMERCIAL COMPLET

IMPÉRATIF : ▲ si bail notarié : une copie,
▲ si acte sous seing privé : un original signé des 2 parties (avec tampon de la société exploitante).

7/ ATTESTATION D'ACTE DU NOTAIRE

Délivrée par le NOTAIRE, 1 ORIGINAL devra être joint au dossier transmit.

8/ FACTURE DE MOBILIER

Délivrée par le VENDEUR DE MOBILIER, 1 ORIGINAL devra être signé par le client avec la mention « Bon pour acceptation ».



LES PRESTATIONS DECRITES SONT DONNEES A TITRE INDICATIF. LE MAITRE D'OUVRAGE SE RESERVE LE DROIT D'APPORTER TOUTES MODIFICATIONS PAR DES PRESTATIONS SIMILAIRES, EQUIVALENTES, OU POUR REpondRE A DES PROBLEMES D'ORDRE TECHNIQUE. LES TOLERANCES D'USAGE SONT ADMISES EN CE QUI CONCERNE LES DIMENSIONS DES SURFACES INDIQUEES



Le Mas des Flamants
PLAN DE STATIONNEMENT
 ech: 1/200

