

DOSSIER DE RESERVATION

Valcomedia

Documents à joindre :

- Contrat de réservation avec la lettre d'ouverture complétée et signée : X 3
- Bail commercial : X 3
- Liste du mobilier : X 3
- Descriptif : X 3
- Etat des risques : X 3
- Plan du lot : X 3

- Annexe fiscale ou un courrier du client indiquant qu'il ne désire pas mandater le cabinet comptable proposé.
- Chèque de réservation : 1500 € à l'ordre de la sarl Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon (non barré et sans annotations). **Le chèque de réservation est encaissé.**
- Fiche d'état civil
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs
- Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif)

**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 :

KAUFMAN & BROAD

« VALCOMEDIA »

- Résidence de tourisme ^{☆☆☆} -

MONTPELLIER (34000)

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RÉSERVATION

(préalable à une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Kaufman et Broad Languedoc-Roussillon, SARL au capital de 100 000€, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le n°479 491 185 dont le siège social est à MONTPELLIER (34000), 266 Place Ernest Granier, représentée par Madame Béatrice MORTIER, dûment mandatée à cet effet,

Ci-après dénommé "LE RÉSERVANT"

D'une part,

ET :

M / Mme / Société (n°RCS obligatoire)

.....

.....

.....

Ci après dénommés ensemble "LE RÉSERVATAIRE"

D'autre part,

KAUFMAN & BROAD

EXPOSE

Le RÉSERVANT se propose de réaliser un ensemble immobilier, «VALCOMEDIA» situé sur la commune de MONTPELLIER (34). Il est ici précisé que la résidence «VALCOMEDIA» est destinée à faire l'objet d'un classement Résidence de tourisme dans la catégorie 3 étoiles selon les prescriptions de l'arrêté du 4 juin 2010 et des articles L321-1 et suivants et D321-1 et suivants du Code du Tourisme, et faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'ensemble immobilier à édifier sera destiné à être vendu par unités d'hébergement placées sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965 modifiée. Le règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division, concernant le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes, sera établi en l'Etude de Maître Denis THURET, notaire à NICE, 27 Rue Rossini.

Il est rappelé qu'il s'agit de lots dépendant d'un immeuble destiné à l'usage de résidence de tourisme, et que la numérotation ci-dessus pourra varier dans le cadre du règlement de copropriété, sans aucune modification matérielle des lots, par rapport aux plans visés ci-joints.

Le RÉSERVANT a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de construction. Toutefois, sa réalisation est subordonnée à sa faisabilité aux plans juridique, administratif (obtention transfert de permis de construire, recours des tiers, acquisition des terrains), commercial, technique et financier.

Ainsi, si l'appréciation des études poursuivies fait apparaître, pour quelque cause que ce soit, que l'opération ne peut être menée à bien dans le respect des objectifs d'origine, le RÉSERVANT pourra être amené à modifier le projet ou y renoncer, ce que le RESERVATAIRE accepte par avance.

La réalisation du projet est toutefois conditionnée par la réitération des différentes promesses de ventes en actes authentiques, pour le réservant.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

- Le RÉSERVANT s'engage à réserver au profit du RÉSERVATAIRE, les biens spécifiés à l'article 2, en contrepartie du versement par le RÉSERVATAIRE du dépôt de garantie visé à l'article 5 du présent contrat, le tout dans les conditions qui suivent.
Le présent contrat est soumis aux conditions des articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la Construction et l'Habitation.
- Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE qu'il se réserve, néanmoins, dans le cadre de sa commercialisation, le droit de proposer à des investisseurs ou des bailleurs, la « vente en bloc » de l'opération, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

Le présent contrat sera en conséquence caduc en cas de signature entre le RESERVANT et un investisseur, personne physique ou morale unique, d'un contrat de réservation portant sur l'ensemble de l'opération en vue de sa « vente en bloc »

KAUFMAN & BROAD

Le RESERVANT informera le RESERVATAIRE de cette « réservation en bloc » dans le délai d'un mois de ladite réservation, et lui remboursera le dépôt de garantie, sans que le RESERVATAIRE puisse prétendre à aucune autre indemnité.

- Il est rappelé que le RESERVANT n'envisage qu'une opération de construction/vente des biens réservés aux présentes et que sa responsabilité ne saurait en aucun cas être recherchée à raison de tous conseils et/ou contrats souscrits par le RESERVATAIRE auprès d'un tiers au présent contrat concernant les aspects personnalisés juridiques, financiers et fiscaux et les garanties attachées de son opération immobilière (notamment bail commercial, garanties locatives, garantie revente, etc...)

ARTICLE 2 - DESIGNATION

La réservation, objet du présent contrat, porte sur :

2.1. Description de l'opération :

L'ensemble immobilier (situé 14 rue Vanneau et 6 rue Baudin) est composé d'une résidence de tourisme 3 étoiles de 121 logements.

Le réservataire reconnaît avoir été mis en mesure de prendre connaissance et de pouvoir apprécier la situation et l'environnement dudit programme.

2.2. - Consistance des biens réservés :

- Dans le Bâtiment.....dans la résidence de tourisme.
- Un appartement n°..... à l'étage

de type,

d'une surface habitable approximative de m², comportant pièces

principales, coin cuisine, salle(s) de bains/salle d'eau

entrée-dégagement, rangement.

La consistance du bien réservé résulte en outre du plan de celui-ci annexé au présent contrat et dont le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire.

En cas de contradiction, la description figurant au présent contrat prévaudra sur tout autre document.

Il est précisé que le réservataire s'oblige d'ores et déjà à signer le bail commercial dont une copie est annexée aux présentes qui le lie avec la société « ODALYS Résidences », gestionnaire de la future résidence de tourisme. Etant ici précisé que la signature du dit bail devra intervenir au plus tard le jour de la réitération authentique des présentes. Le logement, objet du présent contrat, est destiné à la location selon les modalités qui régissent la dite résidence de tourisme.

Le Réservant promet de vendre également à l'Acquéreur, qui accepte, le mobilier décrit article par article en une liste demeurée annexée aux présentes. De convention expresse entre les parties, la vente des biens mobiliers est conclue sous la condition suspensive de l'acquisition, par le réservataire, des logements ci-dessous désignés.

KAUFMAN & BROAD

La vente des biens mobiliers sera constatée par acte authentique en même temps que la vente des biens et droits immobiliers.

2.2. - Qualité de la construction

Celle-ci résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, annexée au présent contrat et dont le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire et qui comprend :

- l'indication à titre prévisionnel de la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements privatifs,
- l'indication à titre prévisionnel des éléments d'équipements collectifs qui présenteront une utilité pour les biens réservés.

De plus, le réservataire a pris connaissance et signé le bon de commande précisant la nature du mobilier qui sera installé par le gestionnaire dès la livraison du bien objet des présentes. Le bon de commande est annexé au présent contrat de réservation.

2.3 - Situation Administrative

Un permis de construire a été obtenu le 6 septembre 2010 auprès de la Mairie de la commune de Montpellier sous le n°PC34172 10 V0118.

Un transfert de permis de construire pourra être déposé en cas de substitution de toutes sociétés par le RESERVANT.

Si le permis de construire et/ou le transfert fait l'objet d'un recours et si l'appréciation de ce recours fait apparaître, pour quelque cause que ce soit, qu'il ne peut être levé dans des conditions compatibles avec le projet envisagé et le planning initial de l'opération, le RESERVANT pourra renoncer à ce projet totalement ou en sa forme actuelle, en remboursant alors le dépôt de garantie, sans indemnités de part et d'autre ce que le réservataire accepte expressément.

L'ensemble immobilier supportera toutes les charges et servitudes résultant du permis de construire et de ses modifications éventuelles, ainsi que du règlement de copropriété et, le cas échéant, de la division en volumes et/ou de l'Association Syndicale Libre que le RESERVANT établira, le RESERVATAIRE étant, par ailleurs, tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR

3.1. - Prix

3.1.1. - Montant

La vente des biens immobiliers ci-dessus désignés aura lieu moyennant le prix, stipulé non révisable, de :

.....€

(.....€),

Toutes Taxes Comprises (T.V.A. à 19.6 %) ; étant précisé que la vente se réalisera en

KAUFMAN & BROAD

tenant compte de la Taxe sur la Valeur Ajoutée en vigueur au jour de la réalisation de la vente.

Ce prix se décompose de la façon suivante :

Désignation	Prix HT (euros)	TVA (euros)	Prix TTC (euros)
Prix Immobilier			
Prix mobilier			
TOTAL			

3.1.2. – Contenu du prix

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de timbre et de publicité foncière qui resteront à la charge de l'acquéreur,
- les frais et charges de prêts sollicités par le RÉSERVATAIRE,
- le coût des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le RÉSERVATAIRE,
- le montant de tous impôts et taxes, participations et autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés,
- les charges de copropriété à compter de la mise à disposition du lot à l'acquéreur,
- les frais d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, que le RESERVATAIRE devra régler le jour de la signature de l'acte authentique, ce dont il reconnaît avoir été informé.

3.1.3. – Modalités de paiement du prix

Ce prix sera payé conformément à l'échelonnement qui suit :

✓ 1500€ A la réservation	
✓ 30% A l'ouverture du chantier * (* ce compris dépôt de garantie)	soit 30 % en cumul
✓ 5 % Fondations achevées	soit 35 % en cumul
✓ 20 % Achèvement Plancher bas RDC	soit 55 % en cumul
✓ 10 % Achèvement Plancher bas 2 ^{ème} étage	soit 65 % en cumul
✓ 5 % Mise hors d'eau	soit 70 % en cumul
✓ 10 % Achèvement Menuiseries extérieures	soit 80 % en cumul
✓ 10 % Achèvement Cloisonnement intérieur	soit 90 % en cumul
✓ 5 % Achèvement des travaux	soit 95 % en cumul
✓ 5 % A la livraison	soit 100 % en cumul

En cas de réalisation de la vente, les 1 500 €, versés à titre de dépôt de garantie du présent contrat, s'imputeront sur le premier terme de paiement.

Par ailleurs, la fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente, sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément à l'échelonnement ci-dessus.

Les fractions du prix restant à payer seront réglées dans un délai de huit jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

Les fractions faisant l'objet d'appels de fonds ne portent pas intérêt, mais tout retard de paiement par rapport au délai indiqué dans l'appel de fonds donnera lieu à une indemnité de 1 % de la somme exigée par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement. Tout versement effectué s'imputera par priorité sur le paiement des intérêts.

3.2. – Financement de l'acquisition

Le RÉSERVATAIRE se propose de financer l'acquisition des biens objet de la présente réservation au moyen :

- de fonds propres d'un montant de €
- d'un prêt d'un montant de €
consenti par..... pour une durée de,
- d'un prêt d'un montant de €
consenti par..... pour une durée de,
- d'un prêt d'un montant de €
consenti par..... pour une durée de,

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que la cession de son premier rang de privilège de vendeur au profit des établissements financiers ne pourra intervenir qu'à la double condition que les fonds propres de l'ACQUEREUR soient utilisés au paiement des premiers appels de fonds, préalablement à la libération du ou des prêt(s) et que les établissements financiers s'engagent à libérer, sans conditions et sur simple présentation des appels de fonds, l'intégralité des fonds empruntés entre les mains du VENDEUR.

De même, la renonciation à l'action résolutoire du VENDEUR n'interviendra qu'à compter de la libération intégrale des fonds propres entre les mains du vendeur.

A titre de condition essentielle de la réservation, RÉSERVANT et RÉSERVATAIRE conviennent que :

- a) Le RÉSERVATAIRE s'oblige à déposer la ou les demandes de prêts dans un délai de **15 jours** à compter de ce jour et à en justifier au RÉSERVANT.
- b) Il s'oblige à notifier au RÉSERVANT les offres ou refus de prêts en réponse à ses demandes, dès leur obtention et dans un délai expirant au plus tard **30**

KAUFMAN & BROAD

jours après la signature du présent contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

- c) Il s'oblige à fournir, à première demande du RESERVANT, soit une attestation émanant de l'organisme prêteur précisant que l'offre de prêt est accordée et en cours d'établissement auprès des services compétents dudit organisme, soit l'offre de prêt dès son émission.

Dans le cas où le RESERVATAIRE ne remplirait pas les obligations mises à sa charge ci-dessus, le RESERVANT pourra, si bon lui semble et après mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours, résilier le présent contrat et retrouver la libre disposition du bien.

Dans le cas où le RÉSERVATAIRE se verrait refuser le ou les prêts spécifiés dans le présent article, ce dont il devra justifier par lettre émanant du ou des organismes prêteurs, il notifiera alors au RÉSERVANT, dans les 8 jours de cette information, par lettre recommandée avec avis de réception. Le RESERVANT pourra alors, le cas échéant, dans les 8 jours suivant la réception de cette notification, proposer au RESERVATAIRE de déposer auprès d'un autre organisme bancaire ou financier spécifique une nouvelle demande de prêt. En cas de proposition de prêt dans les conditions du présent contrat, émise par cet organisme, le RESERVATAIRE s'engage à le souscrire.

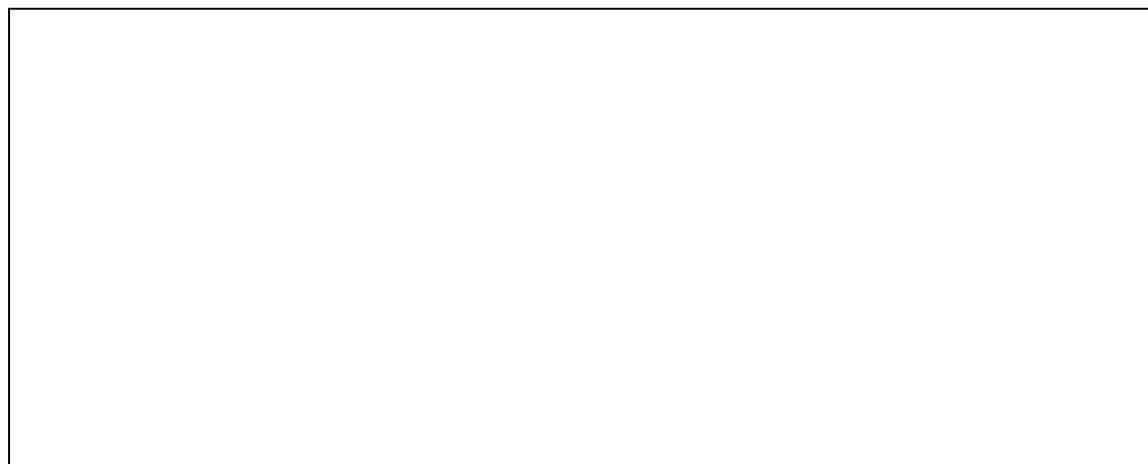
En cas de refus de prêt, et sous réserve de l'article qui suit, le RÉSERVANT remboursera alors le dépôt de garantie et reprendra la libre disposition des biens objet du présent contrat.

Cependant, si le défaut d'obtention du prêt (des prêts) résulte de la faute du RESERVATAIRE (notamment s'il a négligé d'en faire la demande dans les délais ci-dessus indiqués ou de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, l'offre reçue), le dépôt de garantie restera acquis au RESERVANT en application de l'article 1178 du code civil suivant lequel "la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement".

ABSENCE DE PRET :

Conformément à l'article L.312-15 du Code de la Consommation, si le réservataire déclare vouloir financer le prix de la présente acquisition, sans avoir recours directement ou indirectement à un prêt, il apposera conformément à l'article L.312-17 du Code de la Consommation la mention manuscrite :

“ Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement à ce qui a été dit au présent contrat, je venais à recourir à un prêt pour payer directement ou indirectement ou même partiellement, le prix ci-dessus, que j'ai déclaré vouloir acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions protectrices de l'emprunteur de la loi du 13 juillet 1979, (Articles L311-1 et suivants du Code de la Consommation)”.



KAUFMAN & BROAD

Signature :

3.3. – Délai prévisionnel de livraison

Le RÉSERVANT indique que les biens faisant l'objet du présent contrat devraient être achevés au plus tard le : **01 mars 2013**, au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette date prévisionnelle pourra être recalée jusqu'à l'acte de vente en fonction de l'avancement réel de l'opération, ce dont le RESERVANT informera le RESERVATAIRE au plus tard lors de la notification du projet de contrat de vente notarié.

Ce délai prévisionnel est donné sous réserve de la survenance d'un cas de force majeure, de cas fortuit ou de fait d'un tiers, et des causes légitimes de prolongation de délai, ci-après contractuellement définies, et justifiées par la présentation d'une attestation établie par le maître d'œuvre de l'opération :

les intempéries définies par les états justificatifs édités par la Chambre Syndicale des Entrepreneurs de Construction ou, à défaut, par les relevés de la station météorologique la plus proche ; les grèves générales ou partielles affectant le chantier, les entreprises ou les fournisseurs ; les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes ; les accidents de chantier ; les retards consécutifs aux sauvegardes, redressements ou aux liquidations judiciaires des entreprises intervenant sur le chantier ou des fournisseurs ; des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ; les retards imputables aux concessionnaires gaz, électricité, téléphone, eaux , les retards provenant d'anomalie du sous-sol (vices du sols, archéologie, pollution, inondation) ; retards de paiement de l'acquéreur, demande de travaux modificatifs de l'acquéreur.

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à deux fois celui pour lequel l'évènement considéré aurait eu une incidence sur la poursuite des travaux.

La non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoqués par le RÉSERVATAIRE comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront habitables ou utilisables en conformité de leur destination, conformément aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation.

3.4. – Autres conditions de la vente à intervenir

La vente des biens objet de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en état futur d'achèvement en application des dispositions de l'article L.261-3 du Code de la Construction et l'Habitation, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles ci-après précisées :

- la vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement, prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et l'Habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de

KAUFMAN & BROAD

l'article R.261-21 du Code de la Construction et l'Habitation, cela sans le concours de l'acquéreur, comme il est dit à l'article R.261-23 du même Code,

- le vendeur conservera les pouvoirs du Maître d'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction ou l'obtention du certificat de conformité.
- la vente aura lieu avec garantie de contenance de terrain, de la surface et des cotes des locaux. Toutefois, les différences inférieures ou égales à 5 % en plus ou en moins de surface ou des cotes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation,
- La signature du contrat de bail avec la société ODALYS Résidence, lors de la signature de l'acte.
- l'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et l'Habitation, des biens objet de la réservation et le paiement du solde du prix,

Il est rappelé que cette opération sera destinée à l'exercice d'une activité commerciale d'exploitation d'hébergements dans une résidence de tourisme consistant en la sous-location de logements meublés et équipés, accompagnée de la fourniture de services para-hôteliers, tels que ces services se trouvent définis par l'article 261-D du Code Général des Impôts modifié par l'article 18 de la deuxième loi de finance rectificative n°2002-1576 du 30 décembre 2002 et dont l'application a été précisée par les instructions de la Direction Générale des Impôts des 11 avril 1991 (BOI 3A-9-91), du 9 juillet 1991 (BOI 3A-13-91), du 30 avril 2003 (BOI 3A-2-03), et du 9 mars 2009 numéro 3 A-2-09. à savoir : au moins 3 des 4 services suivants :

La réception de la clientèle, même non personnalisée
La fourniture de petits déjeuners
Le nettoyage régulier des locaux à la fin des séjours
La fourniture de linge de maison

L'exploitation du site sera réalisée par la société dénommée ODALYS Résidences, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 euros, dont le siège social est à Aix-en-Provence immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence, sous le numéro : 487 696 080, ou toute filiale pouvant s'y substituer.

Les conditions particulières pour l'achat de biens immobiliers dans le cadre des dispositions de l'article 261 D 4^e b et c du CGI sont les suivantes :

Bail à consentir par l'acquéreur :

“ LE RESERVATAIRE ” 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 s'oblige à signer avec la Société de gestion, ayant une activité commerciale d'exploitant avec fourniture de logements meublés et services para-hôteliers, tels que le nettoyage quotidien des locaux, la distribution de petits-déjeuners, la fourniture de linge de maison, l'accueil gardiennage (le tout conformément aux prescriptions des instructions administratives des 11 avril 1991 (BOI 3A-9-91), du 9 juillet 1991 (BOI 3A-13-91), du 30 avril 2003 (BOI 3A-2-03), et du 9 mars 2009

KAUFMAN & BROAD

numéro 3 A-2-09., ces instructions ayant pour objet de définir les modalités des locations meublées passibles de la T.V.A) un bail commercial dont copie lui a été remise et qu'il accepte.

La société de gestion sera expressément autorisée à apposer 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 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 d'au moins 9 ans à un ou plusieurs exploitants qui ont souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en 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 à l'exploitant d'hébergement qui remplit les conditions fixées au " a " ou au " b ", à l'exclusion de celles consenties à l'exploitant d'un établissement mentionné à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation dont l'activité n'ouvre pas droit à déduction."

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 L 321-4 du Code du Tourisme

« 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. »
Ces critères ont été précisés dans un arrêté du ministère du tourisme du 23 décembre 2009, paru au journal officiel du 27 décembre 2009.

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 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. »

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.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

ARTICLE 4 : REALISATION DE LA VENTE

En application des dispositions de l'article R.261-30, le RÉSERVANT notifiera au RÉSERVATAIRE le projet d'acte de vente, avant la date de la signature de cet acte.

La date à laquelle la vente pourra être conclue interviendra au plus tard le

et sera reçue par :

**Maître THURET
27 rue Rossini
06600 NICE**

Faute, par le RESERVATAIRE, d'avoir signé l'acte de vente à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable ou prorogation dûment acceptée par le RESERVANT, sommation sera faite au RÉSERVATAIRE de se présenter aux jours et heures fixés devant le notaire ci-dessus désigné, étant convenu que :

- le défaut de présentation au rendez-vous de signature,
 - le refus de signer,
 - l'absence de versement de la partie du prix alors exigible,
- toute demande formulée par le RÉSERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation, vaudront renonciation de la part du RÉSERVATAIRE à la réalisation de l'acte de vente.

Le RÉSERVANT pourra disposer alors librement des biens faisant l'objet de la présente réservation et le dépôt de garantie prévu à l'article 5 lui restera définitivement acquis.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, le RESERVATAIRE verse à l'ordre de la SARL Kaufman et Broad Languedoc-Roussillon ou de toute société que se substituera qui le versera à un compte spécial conformément à l'article 33 de la loi du 22/12/1967 :

KAUFMAN & BROAD

la somme de : €
au moyen d'un chèque n°:
tiré sur :
représentant 1 500€ , le délai de réalisation de la vente n'excédant pas 1 an.

Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'au dénouement du contrat de réservation selon les hypothèses suivantes :

- 1) Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix de vente,
- 2) Cette somme sera restituée au RÉSERVATAIRE, dans les trois mois de sa demande faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le cas prévu à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous.
- 3) Cette somme sera acquise au RESERVANT qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE renonce à signer l'acte de vente, pour une raison autre que celles indiquées au précédent paragraphe.

ARTICLE 6 – REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX

Conformément à l'article R 261-27 du code de la construction et de l'habitation, les articles R. 261-28 à R. 261-31 de celui-ci sont reproduits ci-dessous :

ARTICLE R. 261-28

"Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix 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 RÉSERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire."

ARTICLE R. 261-30

"Le RESERVANT doit notifier si nécessaire 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 RÉSERVATAIRE :

- a) *si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,*
- b) *si les prix de vente excèdent de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,*
- c) *si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 10 % aux prévisions dudit contrat,*

KAUFMAN & BROAD

d) *si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,*

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

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

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

ARTICLE 7 : INFORMATIONS SUR L'ETAT DES RISQUES

Déclaration relatives à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs :

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5111 du code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de l'Hérault, le 18 mars 2008. La commune de Montpellier sur le territoire de laquelle est situé le bien objet des présents est listée par cet arrêté. L'état des risques naturels et technologiques est annexé aux présents.

ARTICLE 8 - FORMALITES

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le RÉSERVANT élit domicile en son siège et le RÉSERVATAIRE en sa demeure sus indiquée.

Les notifications seront valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 9 - RAPPEL DES PIECES REMISES

Le RÉSERVATAIRE reconnaît avoir reçu les plans des biens immobiliers réservés, ainsi qu'une notice descriptive sommaire des parties privatives et communes, le bail commercial, la liste du mobilier annexés au présent contrat.

ARTICLE 10 - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la rédaction que lui a donnée l'article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le RÉSERVATAIRE, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter, à son seul gré et sans avoir à fournir quelque justification que ce soit quant à sa décision, dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, si cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Afin de permettre au RÉSERVATAIRE d'exercer, le cas échéant, la faculté de rétractation qui lui est ainsi offerte par le texte précité, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Sera notamment considéré comme moyen présentant des garanties équivalentes, la signification par les soins d'un huissier de justice. Dans cette hypothèse, le délai de sept jours courra à compter du lendemain de cette signification.

En cas de rétractation dans le délai précité, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.

Pour la notification des présentes, le RÉSERVATAIRE élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

CONDITION D'EXERCICE DE LA RETRACTATION

La faculté de rétractation devra être exercée par le RÉSERVATAIRE auprès du RESERVANT dans les mêmes formes que la notification de l'acte, et à l'intérieur du délai précité. Pour la notification éventuelle de la rétractation, le réservant élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

RESTITUTION DES FONDS VERSES

En cas de rétractation, le dépositaire des fonds versés par le RÉSERVATAIRE devra les restituer à ce dernier dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception ou de la copie de la signification au réservant.

ARTICLE L.271-1

« Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse. »

ARTICLE L.271-2

« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière.

Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.

Est puni de 30.000 €uros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

ARTICLE 11 - APPLICATION DE LA LOI N°78-17 DU 6 JANVIER 1978 RELATIVE A L'INFORMATION, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTES

Le RÉSERVATAIRE est informé de l'utilisation par le RÉSERVANT des informations recueillies à l'occasion de la conclusion du présent contrat pour la tenue d'un fichier commercial informatique.

Les personnes destinataires de ces informations sont au sein de la Société réservante :

- les personnes chargées du service commercial et du service administratif et leurs supérieurs hiérarchiques,
- les services chargés du contrôle (exemple : Commissaire aux Comptes),
- les entreprises extérieures liées commercialement à la Société qui recueille des informations pour l'exécution du contrat,
- les organismes publics dans la limite de la réponse aux obligations légales de la Société qui collecte les informations,
- les auxiliaires de Justice, ainsi que les officiers ministériels, dans leur mission de recouvrement des créances.

Toutefois, le RÉSERVANT se réserve la possibilité de céder ces informations à d'autres personnes en vue de l'utilisation de ce fichier pour des finalités exclusivement commerciales.

Le RÉSERVATAIRE est informé de ce que celui-ci dispose :

- d'un droit d'accès à ces informations à exercer dans les conditions des articles 34 et suivants de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978,
- d'un droit de rectification des informations contenues, en application des dispositions 36 à 38 de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978,
- du droit de s'opposer, pour des raisons légitimes, au traitement des informations nominatives le concernant, en application de l'article 26 de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978,
- de la possibilité de s'opposer à ce que les informations nominatives fassent l'objet d'une cession dans les conditions précitées.

ARTICLE 12 - FACULTE DE SUBSTITUTION

Le RESERVANT pourra substituer toutes sociétés de son choix, ce que le RESERVATAIRE accepte expressément.

KAUFMAN & BROAD

ARTICLE 13 – RAPPEL DES REGLES DE SECURITE : INTERDICTION DE PENETRER SUR LE CHANTIER

Le RESERVANT informe le RESERVATAIRE que le chantier de construction est soumis à des règles particulières et que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier et des biens réservés est interdite aux personnes étrangères aux entreprises et à la maîtrise d'œuvre.

Le RESERVANT organisera le cas échéant des visites des biens réservés, en concertation avec les entreprises, la maîtrise d'œuvre et le coordonnateur Sécurité Protection Santé, afin de garantir au RESERVATAIRE les meilleures conditions de sécurité.

Le RESERVATAIRE sera informé des date et heure de ces visites par courrier et s'engage à ne pas pénétrer dans l'enceinte du chantier hors ces visites éventuelles organisées par le RESERVANT.

Pièces annexes :

- plan de l'appartement
- notice descriptive sommaire
- liste du mobilier
- état des risques naturels et technologiques

Fait à, Le
(en TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX)

LE RÉSERVATAIRE

LE RÉSERVANT

KAUFMAN \triangle BROAD

« VALCOMEDIA »

- Résidence de tourisme *** -

MONTPELLIER (34000)

ANNEXES

Notice descriptive sommaire

Bail commercial

Plan

Descriptif du mobilier

KAUFMAN & BROAD

Lettre d'ouverture de compte à la Banque _____

PROGRAMME : _____

LOT : _____

M. Mme _____

Adresse : _____

Messieurs,

Suivant contrat préliminaire signé en date de ce jour, KAUFMAN & BROAD nous a consenti la réservation d'un _____ au titre du lot principal N° _____

du programme _____ situé à _____.

Le prix de vente est fixé à _____ €, lequel prix est ferme dans les conditions du contrat préliminaire.

A l'appui de notre réservation, nous vous prions de trouver, ci-joint, un chèque n° _____ tiré sur la banque _____, la somme de _____ € constituant le dépôt de garantie, prévue selon les conditions énoncées dans le contrat de réservation.

Vous voudrez bien porter cette somme, au plus tard en date du _____ au crédit d'un compte unique regroupant les dépôts des réservataires du programme, ce compte devant comporter une rubrique spéciale à notre nom pour relater notre versement.

Jusqu'à la réalisation de la vente, les fonds déposés par nous seront indisponibles, incessibles et insaisissables.

Le déblocage de ces fonds sera possible:

1° En cas de réalisation de la vente :

Cette somme servira de paiement à concurrence de la fraction du prix payable au comptant par notre apport personnel.

Le versement s'effectuera, soit directement à KAUFMAN & BROAD sur attestation du Notaire susvisé confirmant que l'acte de vente a bien été signé, soit entre les mains du Notaire sur sa demande écrite.

2° En cas de non-réalisation de la vente :

Soit, elle nous sera restituée, sans retenue ni pénalité, sur notre demande écrite et accord écrit et exprès de KAUFMAN & BROAD sur ce versement déclarant que nous avons fait valoir nos droits à restitution, conformément aux stipulations du contrat préliminaire.

Soit, trois mois après la date prévue initialement pour la réalisation de la vente et rappelée ci-dessus, les fonds seront versés à KAUFMAN & BROAD à titre d'indemnité forfaitaire sur simple demande de sa part indiquant nous n'avons pas fait valoir nos droits à restitution ou que nous ne sommes pas dans les cas prévus au contrat préliminaire ouvrant droit à restitution.

Il demeure bien entendu que votre Etablissement ne s'expose à aucune responsabilité du fait de la mission que nous lui confions par les présentes et qu'il pourra toujours s'opposer à toute demande de retrait qui ne lui paraîtrait pas conforme aux conventions ci-dessus.

Le seul fait par votre Banque d'encaisser le chèque, ci-dessus désigné, vaudra acceptation de votre part de la mission résultant de la présente lettre.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos salutations distinguées.

Fait à _____, le _____

Signatures

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES

Entre les soussignés :

Ci-après « le Bailleur »

Et

La société dénommée Odalys Résidences, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 EUR, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches du Rhône) Parc de la Duranne 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 préalablement exposé ce qui suit :

Le Preneur a pris contact avec Kaufman et Broad qui développe une opération de promotion-construction, dans un ensemble immobilier en état futur d'achèvement à destination de résidence de tourisme situé sur la Commune de Montpellier.

L'exploitation d'une résidence de tourisme dans l'immeuble dont dépendent les lieux ci-après désignés suppose que le Preneur prenne à bail commercial chacun des lots composant la résidence, qu'il ait la jouissance des parties, équipements et services communs, pour consentir des sous-locations meublées et assurer des prestations de services, pour une période déterminée, pour des résidents saisonniers.

Le Bailleur ayant décidé de procéder à l'acquisition des biens et droits immobiliers, objets du présent bail, en vue de les louer meublés sous forme d'hébergement touristique classé à caractère saisonnier, et de bénéficier du régime de récupération de la T.V.A, les parties ont convenu du bail commercial, objet des présentes,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet – Désignation.

Le Bailleur donne à bail à titre commercial, au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du code de commerce et des textes subséquents, le(s) lot(s) et de l'état descriptif de division de l'immeuble à usage de résidence de tourisme 3 étoiles dénommé , soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et situé à Montpellier (Hérault) 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.

Les locaux meublés et équipés ci-dessous désignés sont soumis au régime de la copropriété. Le règlement de copropriété a été établi par l'Office Notariale de Maître Thuret, conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

Récapitulatif des biens loués :

Numéro(s) de Lot :

Type :

Etage :

Surface :

Parking :

Le Preneur déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives et les plans afférents aux locaux et à la résidence, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.

Article 2 – Durée-Prise d'effet

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui courra à compter du jour de la livraison de la résidence (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 neuvième année.

La livraison interviendra lorsque la résidence meublée sera achevée, l'achèvement s'entendant de la totalité des travaux de construction de la résidence mais également de l'achèvement de l'ensemble des travaux nécessaires à l'ouverture aux Résidents, tant pour les parties privatives que pour les parties communes et les parties de services.

Il est rappelé que les défauts visuels et esthétiques feront l'objet de réserves qui seront levées après l'achèvement.

La prise d'effet du présent bail sera matérialisée par la remise des clés au PRENEUR, par le BAILLEUR ou toute personne physique ou morale que ce dernier entendra se substituer à cet effet.

De convention expresse entre les parties et conformément à l'article L.145-7-1 du Code de commerce, le Preneur renonce à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

En conséquence, le présent bail aura une durée minimum de neuf (9) ans.

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

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

Les Locaux sont loués à usage de résidence de tourisme 3 étoiles devant faire l'objet d'une exploitation de nature para-hôtelière 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 et de l'état descriptif de division applicables aux Locaux.

Le Preneur s'oblige à offrir aux clients de la résidence en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations suivantes :

- le nettoyage régulier des locaux ;
- la distribution de petits-déjeuners ;
- la fourniture de linge de maison ;
- l'accueil-réception de la clientèle.

Dans les conditions prévues par l'article 261-d-4 du CGI et par les instructions du 11 avril 1991 (BOI 3A-9-91), du 9 juillet 1991 (BOI 3A-13-91), du 30 avril 2003 (BOI 3A-2-03), et du 9 mars 2009 numéro 3 A-2-09 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Le preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et des éléments d'équipement collectif de l'ensemble immobilier pendant toute la durée de son exploitation, lesquels forment un tout homogène indispensable et indissociable de l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique.

Article 4 - Soumission volontaire au statut des baux commerciaux

Les Parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes, de se soumettre conventionnellement en tant que de besoin, 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 et R.145-1 et suivants du Code de Commerce.

Article 5 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

1) *État des lieux loués* : à prendre les lieux loués, le mobilier et les équipements dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé qu'ils seront à l'état neuf et qu'un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance.

A défaut d'établissement de cet état des lieux du fait du Preneur ou du Bailleur, celui-ci sera effectué par voie d'huissier par la partie la plus diligente, le coût dudit état des lieux demeurant à la charge de la partie défaillante.

Le Preneur admet que, s'agissant de locaux neufs, certaines réserves en relation avec lesdits locaux ou leur environnement, puissent ne pas avoir encore été levées au jour de l'entrée en jouissance ; le Preneur accepte de supporter les inconvénients éventuels ainsi que l'intervention des entreprises affectées aux finitions et aux levées de réserves et ce sans garantie ni recours contre le Bailleur.

2) *Conditions générales de jouissance*: A jouir des biens loués en bon père de famille, suivant leur usage ; il ne pourra rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur

3) *Assurances* : A s'assurer, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, notoirement solvables, contre les risques résultant de l'exploitation commerciale des biens loués, la copropriété étant tenue d'assurer l'immeuble.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Le Bailleur renonce, et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours envers le Preneur et envers ses assureurs. Réciproquement, le Preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs.

4) *Entretien – Réparation locatives – Consommations* : A entretenir les lieux et le mobilier loués en bon état et à assurer les « réparations locatives », au sens des décrets n°87-712 et 87-713 du 26 août 1987, pendant le cours du bail et à acquitter l'ensemble de ses consommations (eau, gaz, électricité, téléphone).

Le Preneur assurera l'obligation de renouveler les meubles et équipements mobiliers dont le remplacement serait devenu nécessaire, étant précisé que le Bailleur demeurera propriétaire des meubles et équipements ainsi renouvelés.

Le Preneur sera tenu, en fin de bail, de restituer le mobilier et tous éléments d'équipements loués en bon état d'entretien et de fonctionnement. Tout objet manquant devra être remplacé par un autre de même nature et qualité.

Les améliorations faites par le Preneur aux éléments d'équipements et au mobilier loués resteront acquises en fin de bail au Bailleur, sans indemnité.

5) *Etat des biens loués en fin de bail* : A laisser à la fin de la location les lieux loués, le mobilier et les éléments d'équipement en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties à l'expiration du présent contrat.

6) *Autres travaux* : A souffrir sans indemnités toutes les réparations et tous les travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les locaux ou dans ou sur l'immeuble dont ils dépendent, alors

même que leur durée excéderait quarante (40) jours et sous réserve, sauf cas de force majeure, qu'ils soient effectuées pendant les inter-saisons.

Au cas où les réparations, dont la cause ne constituerait pas un cas de force majeure au sens de l'article 1148 du Code Civil, seraient effectuées pendant les saisons touristiques, les loyers seraient suspendus prorata temporis et sur justificatif.

7°) *Charges de copropriété* : A acquitter l'ensemble des « charges récupérables » au sens du décret du 26 août 1987.

8°) *Fiscalité* : A acquitter tous les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (contribution économique territoriale ou toute imposition ou taxe qui s'y substituerait, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc ...), de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

9°) *Exploitation d'une résidence de tourisme classée* :

Le Preneur souscrit les engagements suivants :

- Maintenir le classement préfectoral de la Résidence tout au long de la durée pour tout ce qui relève de sa responsabilité, à savoir en particulier :
 - l'accueil et à la réception
 - les langues parlées par le personnel sur site
 - le nettoyage quotidien de l'accueil et des salons
 - le nettoyage des unités d'habitation
 - la fourniture du linge de toilette et de maison
 - l'affichage des activités d'animation de la Résidence et de la station
 - Le service de message
- Solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement ;
- Affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence ;
- Souscrire l'engagement de promotion touristique à l'étranger prévue à l'article 261 D 4° a) du Code général des impôts dans les conditions fixées aux articles 176 et 178 de l'annexe II du Code général des impôts ; il s'engage, en conséquence, à dépenser pendant les 24 premiers mois d'exploitation une somme au moins égale à un et demi pour cent (1,5%) des recettes d'exploitation de la résidence pour la recherche de la clientèle étrangère ou à conclure pendant la même période avec des organisateurs de voyages ou de séjours des contrats de mise à disposition, tels que vingt pour cent (20%) au moins des unités d'hébergement de la résidence soient réservées à des touristes étrangers. Il devra, par ailleurs, justifier, dans le délai de trois (3) mois qui suit l'expiration de la période de vingt-quatre (24) mois précitée, auprès du service des impôts qu'il a rempli son engagement en produisant un état récapitulatif des dépenses qu'il a engagées ou des contrats qu'il a conclus ;
- Justifier auprès de l'administration compétente du respect dudit engagement de promotion touristique à l'étranger à l'expiration de la période de vingt-quatre (24) mois susvisée ;

- Tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et les communiquer au Bailleur à première demande de sa part, étant ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 321-2 du Code du tourisme, le Preneur sera également tenu, une fois par an, de communiquer à l'ensemble des copropriétaires 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.

De son côté, le Bailleur :

10) *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 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 taxe (150 EUR HT)**, avancée par le Preneur et déduite des premières échéances de loyer, prendra livraison des biens loués, formulera, le cas échéant, toutes observations et réserves, et signera, en tant que de besoin, pour le compte du Bailleur le procès-verbal qui aura été établi, se chargera du suivi de la levée des réserves, et rendra compte au Bailleur de sa mission.

11) *Travaux – Réparation* : à prendre à sa charge toute dépense non explicitement mise à la charge du Preneur aux termes des dispositions du présent bail et notamment les réparations non locatives et les charges non récupérables.

12) *Cessions de droit au bail – Sous-location* : Le Preneur ne peut céder son droit au bail, si ce n'est en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce, ou, dans les autres cas, avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur 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 du premier cédant (Odalys) cessera, le second cessionnaire devant être garanti par son cédant et ainsi de suite.

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 et à la condition que cette sous-location ne remette pas en cause le classement de la Résidence et la continuité de son exploitation dans les conditions requises par la loi. 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.

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

Le Preneur aura pouvoir de voter sur les points suivants dans l'intérêt commun du Preneur et du Bailleur : approbation des comptes, nomination du syndic et quitus de sa gestion,

adoption du budget de fonctionnement. Il s'interdit, en toute hypothèse, de voter à l'encontre des intérêts du Bailleur.

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 pourra s'abstenir du paiement des charges de copropriété dont il s'est engagé à supporter le coût aux termes du 7° qui précède dès lors qu'il n'en aura pas, par ailleurs, décidé ou contrôlé la réalisation ou l'engagement lors des assemblées générales de copropriété.

14°) *Garanties de construction :*

En cas de dommages affectant les locaux loués ou les parties communes de l'ensemble immobilier, 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, y compris par voie judiciaire en cas d'échec des démarches amiables,

- Des garanties, notamment garantie de parfait achèvement, garantie biennale et décennale (le cas échéant au travers de la copropriété), dues par le vendeur, les constructeurs, sous-traitants, fabricants, prestataires, ayant participé à la construction de l'ensemble immobilier, et tous assureurs ;
- Des garanties dues au titre du contrat dommages ouvrage ou multirisques immeuble, et à ce titre, effectuer toutes déclarations de sinistre, suivre les expertises, produire tous devis de réparation nécessaires, et plus généralement, faire le nécessaire ;
- Toutes les indemnités éventuellement versées seront encaissées par le Preneur, d'ordre et pour compte du Bailleur, qui devra intégralement et exclusivement les affecter à l'exécution des travaux requis et en justifier au Bailleur ;
- Sauf le cas de mesures conservatoires d'urgence que le Preneur pourra prendre sans information préalable du Bailleur, le Preneur devra informer le Bailleur de tous sinistres et lui rendre compte de son mandat lors des assemblées générales de copropriété.

Le Preneur s'engage à effectuer son mandat avec diligences, de telle sorte que les intérêts du Bailleur soient préservés et que les locaux loués et l'immeuble soient maintenus dans un bon état de conservation.

Article 6 – Loyer.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de _____, TVA en sus, dus à compter de l'ouverture au public sous réserve de l'application de la franchise prévue ci-après, payable trimestriellement à terme échu les 15 janvier, 15

avril, 15 juillet et 15 octobre de chaque année sur le compte du Bailleur dont les coordonnées lui seront communiquées.

Par exception, une franchise de deux (2) mois de loyers et charges sera accordée par le Bailleur au Preneur à compter de l'ouverture au public de la Résidence.

Ce loyer sera révisé de plein droit et sans formalité à l'issue de chaque période triennale, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE dans la limite conventionnelle de 1,5% par an.

L'indice pris pour base sera le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, le cours de cet indice au même trimestre de l'année où la présente clause d'indexation sera appelée à jouer étant retenu pour calculer la variation annuelle.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Le Bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'Art. 293 F du code général des impôts. Il s'engage à ce titre à adresser aux services fiscaux, par lettre recommandée, une renonciation expresse au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 B du Code général des impôts et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même Code.

Le Bailleur s'engage à quittancer la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le Preneur comme il est dit à l'article 12 ci-après.

Article 7 – Condition particulière.

De convention expresse entre les Parties, le loyer sera fixé à trente pour cent (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 grave et dont la durée viendrait à excéder huit (8) jours consécutifs 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 la charge ou 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 8 – Plan de prévention des risques naturels et technologiques et diagnostic de performance énergétique

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 le 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 technologiques est annexé aux présentes.

Le diagnostic de performance énergétique sera fourni par la société Kaufman et Broad au Preneur dans le mois de la prise d'effet du présent bail.

Article 9 – Protection de l'environnement.

1 Pollution :

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

« Article 8-1 :

Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

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

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

2 Installations classées :

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

Article 10 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance, ou d'inexécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail par le Preneur et un mois après un commandement de payer ou une sommation

d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, et sans formalité, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux loués, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution sera égale au dernier loyer dû, majoré de 50%. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Tous frais de procédure, de poursuites et de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification, seront à la charge exclusive du preneur.

Article 11 – Mandat exprès de facturation

Le Bailleur donne, par acte séparé, mandat exprès au Preneur d'établir, en ses lieu et place, les factures de loyer avec mention de TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Article 12 – Information du Bailleur.

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 L 321-4 du Code du Tourisme

« 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. »

Ces critères ont été précisés dans un arrêté du ministère du tourisme du 23 décembre 2009, paru au journal officiel du 27 décembre 2009.

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 pourra 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.

Article 13 – Frais – Election de domicile – Attribution de juridiction.

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

Election de domicile : Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domicile et siège social respectifs figurant en tête des présentes.

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

Fait à

Le

En deux (2) exemplaires originaux.

Le Bailleur

Le Preneur

KAUFMAN Δ BROAD

« *VALCOMEDIA* »

Résidence de Tourisme 3 Etoiles

Rue Vanneau

Montpellier (34 000)

Descriptif Sommaire

Le présent descriptif sommaire a pour objectif d'informer sur les caractéristiques générales de la construction projetée.

Elle définit :

1. Les caractéristiques générales de l'immeuble
2. Les prestations intérieures des logements
3. Les parties communes

Cette notice a été établie avant le choix définitif et la mise en œuvre des différents matériaux ou appareils énoncés. De ce fait, les normes ainsi que les types de matériaux et d'appareils indiqués ci-après ne constituent qu'un cadre général définissant la qualité du programme de construction.

Le RESERVANT aura la faculté d'apporter à cette nomenclature tout changement qui lui serait imposé ou qui lui paraîtrait nécessaire, dans la mesure où il n'en résulterait aucune augmentation de prix pour LE RESERVATAIRE et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans la présente notice et présenteraient des caractéristiques de qualité équivalente.

I – CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

Réglementations appliquées

La présente opération sera conforme :

- à la réglementation thermique RT 2005
- à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA)
- à la norme électrique NFC 15-100
- au référentiel BLEU CIEL d'EDF
- à la Réglementation d'Accessibilité des bâtiments d'habitation

Fondations

- **Les fondations** seront en béton armé suivant l'étude de sol et étude de structure.

Planchers

- **Les planchers** seront en béton armé.
Flocage thermique en sous-face de dalle et isolation thermique au droit des locaux chauffés si nécessaire (localisation et épaisseur suivant normes thermique et incendie).

Murs - Cloisons - Doublages

- **Les murs** de l'immeuble seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie. Leurs épaisseurs seront déterminées par les études de structure. Murs en béton et/ou cloisons en plâtre entre locaux privatifs contigus (épaisseur suivant réglementation).
- **Les façades** seront revêtues d'un parement en enduit RPE et/ou d'un enduit projeté et/ou de pierres agrafées, localisation suivant plans. Coloris au choix de l'Architecte.
- Distribution en **cloisons sèches** alvéolaires de 5 cm d'épaisseur.
- **Doublage thermique** sur les murs selon les calculs thermiques réglementaires.
- **Doublage acoustique** suivant réglementation en vigueur.

Toitures et terrasses

- Charpente en bois traité type fermettes industrialisées ou charpente traditionnelle selon le cas. Couverture en tuiles terre cuite..
- **Les terrasses inaccessibles** recevront une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par des gravillons.
- **Les terrasses accessibles** recevront un revêtement par dalles posées sur plots.
- **Les descentes des eaux pluviales** seront réalisées P.V.C.

Menuiseries extérieures et fermetures

- **Les fenêtres et portes-fenêtres** seront en PVC et/ou en aluminium thermolaqué (teinte au choix de l'Architecte), avec double vitrage isolant (vitrage retardateur d'effraction sur les châssis du rez-de-chaussée). Elles seront ouvrantes à la française ou coulissantes (dans ce cas, elles seront en Aluminium), selon les plans de l'Architecte.
- **Les garde-corps** seront réalisés en serrurerie suivant les détails fournis par l'Architecte.

II – PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

Menuiseries intérieures

- **Les portes palières** seront constituées d'un bloc-porte en bois à âme pleine en finition peinte et seront équipées d'une serrure à carte programmable (à puce ou magnétique). Cylindre extérieure. Poignée en inox brossé ou chromé.
- **Les portes intérieures de distribution** seront isoplanes à âme alvéolaire à recouvrement laquées en usine, lisses et équipées de bec de cane à larder avec condamnation pour les portes des salles de bains et salles d'eau. Quincaillerie de type Twist de chez VACHETTE ou équivalent et butée de porte.
- **Les façades des placards** seront coulissantes ou ouvrantes à la française selon dimensions, finition lisse, d'épaisseur 10 millimètres.

Revêtements de sols

- **Pièces principales** (séjours, chambres, compris placard attenant suivant plans).

Revêtement de sol en moquette rase grand passage. Plinthes de 70 millimètres droites assorties en sapin peint.

- **Pièces de service** (salles de bains, salles d'eau, dégagement, coin cuisine et w-c)

Les sols seront revêtus de **carrelage** en grès émaillé de dimension 30cm x 30cm. Plinthes droites assorties au carrelage. Pour le coin cuisine, carrelage en grès émaillé 30cm x 30cm sous meuble et sur une bande de 60cm devant la kitchenette (suivant plans). Plinthes droites assorties au carrelage.

Revêtements muraux et plafonds

- **Pièces sèches** (séjours, chambres et entrées/dégagements) et coin cuisine.

Les **murs** seront revêtus de peinture blanche, finition satinée.

Les **plafonds** seront revêtus de peinture blanche, finition mate.

Les plafonds des entrées/dégagements seront en faux-plafonds en dalles minérales, localisation suivant plans.

- **Pièces humides** (salles de bains, salles d'eau et w-c)

L'ensemble des **murs** des salles de bains et des salles d'eau seront revêtus de faïence murale sur toute la hauteur.

Dans l'ensemble des pièces humides, les plafonds recevront une peinture blanche, finition satinée.

Équipements ménagers

- Kitchenette composée d'un plan de travail en stratifié, d'un évier inox une cuve, d'une plaque vitrocéramique 2 feux, d'une hotte à recyclage, un réfrigérateur table top, meuble bas et haut, d'un lave-vaisselle 6 couverts posé dans meuble bas, d'un micro-onde combiné posé dans meuble haut. Robinetterie mitigeuse.
- La production d'**eau chaude sanitaire** sera collective. Chauffage gaz dans le sous-sol.

Équipements sanitaires

- **Les salles de bains et les salles d'eau** seront équipées, selon plans, de :
 - **Baignoire** en acrylique de type GENOVA de chez ROCA ou équivalent avec douchette et flexible sur barre de douche.
 - Suivant plan, **bac à douche acrylique** hauteur conforme à la réglementation PMR*.
(*PMR : *Personne à Mobilité réduite*)
 - **Vasque** en porcelaine blanche, modèle ALOA de chez ROCA ou VISA de chez JACOB DELAFON ou équivalent, posé sur un **meuble** mélaminé ou équivalent. Miroir au dessus du plan vasque avec bandeau lumineux deux spots sur la largeur du meuble.
 - **La robinetterie** sera chromée, mitigeuse à tête céramique de type VICTORIA de chez ROCA ou EQUO de chez OTTONE & MELODA ou équivalent.
 - **Les WC** seront en porcelaine émaillée blanche avec réservoir bas à double commande type POLO de chez ROCA ou BRIVE 2 de chez JACOB DELAFON ou équivalent.

Équipements électriques et de télécommunication

- **L'installation et les équipements électriques** seront réalisés conformément au référentiel BLEU CIEL d'EDF et à la norme NF C 15-100.
- **Le petit appareillage électrique** sera blanc de type ESPACE de chez ARNOULD ou ALCYON de chez ALOMBARD ou équivalent.
- Le séjour et/ou chambre seront équipés d'une **prise téléphonique**.
- Le séjour et/ou chambre seront équipées d'une **prise TV/FM**.
- **L'accès Internet se fera par « WI-FI »** dans tous les logements.
- **Antenne TV** : réseau global à la résidence : chaînes françaises, internationales et locales par parabole ou réseau câblé.
- **Chauffage/Climatisation réversible** installé dans le volume des faux-plafonds suivant plans. Thermostat général dans séjour ou séjour-chambre suivant typologie des logements.

- La salle de bains (ou salle d'eau) sera équipée **d'un sèche serviette** électrique de type « 2012 » de chez ATLANTIC ou équivalent.

Ventilation Mécanique Contrôlée

- **VMC simple flux hygroréable** : l'air neuf sera pris par des bouches d'entrée d'air implantées en façade des pièces sèches. L'air vicié sera extrait par des bouches d'extraction implantées dans les pièces humides. La circulation de l'air à l'intérieur de l'appartement se fera sous les portes.

III – PARTIES COMMUNES

Les prestations décrites ci-après pourront faire l'objet de variantes selon le projet de décoration. Les prestations resteront toutefois équivalentes.

Hall, salon, accueil, bureaux, salle petit déjeuner, salon bar

- Suivant le projet de décoration établi par l'Architecte, la finition fera appel aux matériaux suivants : Carrelage en grés cérame au sol, enduit décoratif, peinture et miroir sur les murs, faux-plafond avec éclairage par spots incorporés et appliques.
- Le **porte d'entrée principale** est composé d'un ensemble vitré avec ossature métallique, selon le commandée par **interphone** relié à l'accueil et par **digicode**. **Tapis brosse** au sol.
- **L'accès Internet se fera par « WI-FI ».**

Circulations et escaliers

- Pour **les escaliers de service** en superstructure, les murs et les plafonds seront revêtus d'un enduit projeté et les sols recevront une peinture anti-poussière.
- Pour **les circulations**, les murs seront revêtus d'une peinture et/ou enduit décoratif, les sols recevront une moquette rase grand passage avec plinthes droites assorties en sapin peint, faux-plafond décoratif en dalles minérales tout ou partie, le tout selon plan de décoration.
- Les ouvrages menuisés et de serrurerie en superstructure, de même que les portes en infrastructure, recevront une peinture.

Paliers d'étages

- **Les murs des paliers** recevront un revêtement textile collé ou une peinture. Faux-plafonds ou peinture blanche finition mate sur les plafonds.
- **L'éclairage**, par appliques décoratives sera commandé par des **détecteurs de présence**.
- **Le sol** sera revêtu d'un carrelage grès émaillé avec plinthe assortie au rez de chaussée. Paliers des étages en moquette (plinthes droites assorties en bois peints).

Ascenseurs

- **Les ascenseurs** desserviront les étages et le sous-sol.

- **Les portes palières** des étages et sous-sol seront peintes et les portes du rez-de-chaussée seront en inox.
- **La cabine** recevra un revêtement stratifié et miroir sur les parois et un revêtement au sol identique à celui du hall d'entrée.
- **Une liaison phonique** sera établie entre la cabine et la société de maintenance.

Parkings en sous-sol

- **Les places de parking** seront matérialisées par des bandes de peinture au sol avec numérotation des emplacements.
- **La porte** du parc de stationnement en sous-sol sera manœuvrée électriquement par télécommande. (1 bip par place)
- **L'éclairage** du parking se fera automatiquement à l'ouverture de la porte ou par détecteurs de présence.

Caves

Sans Objet

Aménagements extérieurs

- **Les aménagements communs extérieurs (patio)** seront composés de surfaces engazonnées et/ou plantées, suivant le projet établi par l'Architecte.
- **Les cheminements piétons** seront en béton désactivé ou en enrobé noir ou dalles sur étanchéité, suivant plans.

Locaux communs

- Le bâtiment sera pourvu :
 - D'un Hall-salon-accueil
 - De bureaux
 - D'une salle petit déjeuner
 - D'un salon bar
 - D'un office préparation
 - D'un local réserve
 - D'une laverie
 - D'un local lingerie
 - D'une bagagerie
 - De sanitaires communs au rez de chaussée
 - D'un vestiaire
 - D'une salle de remise en forme
 - D'une piscine
 - De locaux techniques
 - De locaux poubelles

EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Entrée/degagement	<p>1 point d'éclairage au plafond 1 PC 16A 1 interrupteur général piloté par la même carte programmable à puce ou magnétique commandant l'ouverture de la porte palière.</p>
Cuisine/kitchenette	<p>1 point d'éclairage en applique 1 sortie pour hotte 2 PC 16A à hauteur du plan de travail 3 PC 16A spécialisées (réfrigérateur, lave-vaisselle, four micro-onde) 1 PC 32A pour plaque de cuisson 2 PC 16A dont une à proximité de l'interrupteur si accès PMR*</p>
Séjour	<p>1 point d'éclairage au plafond en va et vient 5 PC 16A réparties dont une à proximité de l'interrupteur si accès PMR* 1 prise TV/FM 1 prise RJ 45</p>
Séjour/Chambre	<p>1 point d'éclairage au plafond en va et vient 5 PC 16A réparties dont une à proximité de l'interrupteur si accès PMR* 1 prise TV/FM en hauteur 1 prise téléphonique</p>
Salle de Bains	<p>1 point d'éclairage au plafond 1 point d'éclairage en applique au-dessus de la vasque 1 PC 16A en hauteur 1 PC 16A à proximité de l'interrupteur 2 sorties de fil pour sèche-serviette et sèche-cheveux</p>

* PMR : *Personne à Mobilité Réduite*

DESCRIPTIF SOMMAIRE - Résidence "Valcomedia" Montpellier (34)

DESCRIPTIF SOMMAIRE DE L'ÉQUIPEMENT MOBILIER - PARTIES PRIVATIVES

TYPE	STUDIO	DEUX PIECES
NOMBRE DE COUCHAGES	2	4
LOT N°		

ÉQUIPEMENT MOBILIER SEJOUR	STUDIO	DEUX PIECES
Canapé lit (<i>y compris sommiers et matelas</i>)	1	1
Table repas (dim. En fonction du nbre de couchages)	1	1
Assises	2	4
console de travail	1	1
porte valises	1	1
Miroir	1	2

ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	STUDIO	DEUX PIECES
Tête de lit pour lit en 140 ou 160 ou 80 X 2		1
Sommiers tapissier		1 ou 2
Matelas (HR 35 - ep. 13cm)		1 ou 2
assise		1
Chevet ou tablettes sur tête de lit		2

Luminaires (à titre indicatif / en fonction des points lumineux)	STUDIO	DEUX PIECES
Lampe chevet ou appliques chambres	0	2
Plafonnier séjour et/ou chambre	1	1
Plafonnier entrée et/ou kitch.	1	1
Plafonnier SdB / WC	1	1
Appliques canapé lits	2	2

Textile	STUDIO	DEUX PIECES
Protège matelas	1	1 ou 2 selon choix de la literie
Couverture ou couette	1	2
Oreillers	4	6
Jeté de lit	0	1 ou 2 selon choix de la literie
Housse hôtelière pour canapé lit	1	0
Rideaux occultants	oui	oui

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

DIVERS EQUIPEMENTS	STUDIO	DEUX PIECES
Kit Vaisselle complet	oui	oui
Décoration en fonction du type d'appartement	oui	oui

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



S O D A R E X I N V E S T

LA SÉCURITÉ COMPTABLE ET FISCALE DE VOTRE INVESTISSEMENT

LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL

Adresse de Correspondance

SODAREX-INVEST

Société d'Expertise Comptable

Rue La Motte Picquet

33300 BORDEAUX

Tel : 05.56.69.62.72

Fax : 05.56.50.87.07

**LETTRE DE MISSION
LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL
L.M.N.P**

LE SOUSSIGNE

M _____
(Nom et prénom)

Demeurant _____
(Adresse complète)

Ville _____ Code postal _____

Téléphone _____ Fax _____

Portable _____ Mail _____

Ayant acquis le(s) lot(s) n° _____

De la Résidence VALCOMEDIA

Située à Montpellier (34000)

Mandate par la présente le Cabinet SODAREX-INVEST, afin d'effectuer les missions suivantes :

1 / DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE LA TVA

Mission

- Constitution Dossier Permanent Client
- Déclaration de début d'activité (imprimé P0)
- Inscription au Centre des Impôts
- Rédaction de la lettre d'option TVA réel.
- Etablissement de la demande de remboursement de TVA, dans le trimestre suivant la livraison de l'immeuble.
- Suivi du dossier auprès de l'administration jusqu'au versement effectif de la TVA.

Honoraires

Honoraires arrêtés forfaitairement à **100 € HT** soit 119.60 € TTC soit (hors débours éventuels).

Ces honoraires seront facturés une seule fois à la date de signature de l'acte.

Il est expressément convenu que cette mission n'inclut pas pour SODAREX-INVEST l'appréciation du bien fondé du droit à déduction exercé par le client.

2 / MISSION COMPTABLE

Mission

- Tenue de la comptabilité au réel
- Etablissement de la Déclaration Annuelle de TVA. (CA/12)
- Déclaration fiscale BIC de fin d'année (N° 2031 et suivants),
- Bilan Comptable Annuel.
- Production des Informations Fiscales et Sociales pour Déclarations personnelles.

Ces travaux d'exécution représentent une mission convenue de mise en forme fiscale et une mission de Présentation de vos comptes annuels. Ils sont donc effectués uniquement en fonction des données fournies par vous-même pour chaque arrêté annuel et des documents d'achat et d'emprunt fournis à l'origine de l'investissement.

La mission, d'une durée initiale de Un (1) an, se renouvellera par tacite reconduction pour une année supplémentaire faute d'avoir été dénoncée par l'une ou l'autre des parties trois mois avant l'expiration de l'exercice social en cours.

Cette mission comptable ne comprend aucun conseil de quelque nature concernant le bien fondé du montage juridique et fiscal.

Honoraires

Honoraires arrêtés forfaitairement, par exercice comptable, à **350 € HT** soit 418.60 € TTC (hors débours éventuels).

L'acquisition d'un lot supplémentaire, en plus de celui inclus dans l'Investissement initial, donnera lieu à la perception d'un montant complémentaire d'honoraires de **70 € HT** par Lot et par exercice comptable.

Ces honoraires seront facturés chaque année, au mois de février, la première fois l'année suivant l'acquisition du bien

Le prix de la mission fera l'objet d'une révision annuelle en application de l'indice Syntec. En conséquence, les honoraires varieront au mois de février fonction de l'évolution annuelle de l'indice Syntec en respectant un indice plancher de 2%.

Ces honoraires n'intègrent pas l'assistance et le suivi de tout contrôle fiscal éventuel. Cette mission pourra être effectuée par la SODAREX-INVEST en cas de besoin et fera l'objet d'une facturation séparée.

3 / OPTION ADHESION A UN CENTRE DE GESTION AGREE

(Voir la notice annexée à la fin de la lettre de mission)

- Adhésion à un Centre de Gestion Agréé, coût annuel H.T 164.00 €

Tableau comparatif des coûts H.T « Sans » et « Avec » Adhésion à un Centre de Gestion Agréé.

	Sans Adhesion CGA	Avec Adhésion CGA
Honoraires Mission Comptable	350.00 €	350.00 €
Adhésion à un CGA		164.00 €
Demande de Remboursement de TVA	100.00 €	100.00 €
Coût Total HT	450.00 €	614.00 €
Crédit Impôt adhérent C.G.A (Somme déduite d l'impôt sur le Revenu à payer l'année suivante)		-614.00 €
Coût de la Gestion Fiscale et Comptable	450.00 €	0.00 €

L'adhésion au centre de Gestion Agréé vous permet donc, si vous y êtes éligible, de ramener le Coût de la gestion fiscale et comptable de votre Investissement **à 0 € chaque Année** et donc de bénéficier d'une économie de **450.00 € H.T la première année et 350.00 € H.T les années suivantes** sous réserve que vous ne soyez pas par ailleurs déjà membre d'un Centre de Gestion Agréé au titre d'une autre activité imposée en B.I.C.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous retourner un exemplaire de la présente lettre de mission, en nous précisant quelle(s) mission(s) vous choisissez en portant la mention manuscrite « **Bon pour accord** » ou « **Non Souscrite** » dans la colonne « **Choix** » sur la correspondante suivie de votre signature:

	Choix	Signature
Mission 1 : Demande de Remboursement Initial de TVA		
Mission 2 : Mission Comptable Annuelle		
Adhésion Centre de gestion Agréé		

Si vous ne souhaitez pas adhérer à un centre de gestion, ou si vous êtes déjà membre d'un centre de gestion agréé, cochez la case ci-dessous pour préciser dans quel cas vous vous situez.

- Non, je ne souhaite pas adhérer à un Centre de Gestion Agréé.
- Non, je suis déjà adhérent à un Centre de Gestion Agréé.

Notre mission ne prendra effet qu'à réception de votre accord.

En vous remerciant de la confiance que vous voulez bien nous témoigner,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Fait à _____

Le _____

La Personne physique
(Signature et Mention manuscrite « Bon pour accord »)

SODAREX-INVEST

Frédéric SELLAM
Expert Comptable

PS : Parapher toutes les pages du contrat.

TRANSMISSION DE COURRIER

La personne devra préciser à quelle adresse elle souhaite recevoir les courriers en provenance du Cabinet SODAREX-INVEST, si elle était différente de celle figurant en en-tête des présentes.

M _____
(Nom et prénom)

Demeurant _____
(Adresse complète)

Ville _____ Code postal _____

Email :

La Personne physique
(Signature)

OPTIONS FISCALES ET MANDAT FISCAL

Je Soussigné (ou Nous soussignés) :

Nom et Prénoms

Demeurant :

Ville :

Code postal :

Téléphone :

Fax :

Portable :

Mail :

Ayant acquis le(s) lot(s) n° :

De la Résidence VALCOMEDIA

Située à Montpellier (34000)

Déclare par la présente :

- 1- Mandater et donner pouvoirs à la société d'expertise comptable SODAREX-INVEST sise rue La Motte Picquet à BORDEAUX (33300) afin de réaliser toutes les formalités relatives à mon immatriculation au Centre des Impôts adéquat, signer pour mon compte toute déclaration nécessaire afin d'obtenir le remboursement de la TVA qui sera directement versé sur le compte bancaire dont le RIB est joint à la présente dans le Cadre de la Mission 1 décrite ci-dessus.
- 2- Opter pour le Régime Réel en matière de TVA et renoncer à la franchise de base en application de l'Article 293 F du CGI.
- 3- Mandater et donner pouvoirs à la société d'Expertise-comptable SODAREX-INVEST pour répondre à toute demande de l'administration fiscale et recevoir tout courrier relatif à mon dossier et d'effectuer toute démarche gracieuse ou contentieuse s'y rapportant.

Fait à

Le

Pour le(s) Client(s)
Bon pour Mandat

Pour SODAREX-INVEST
Bon Pour Acceptation de Mandat

ADHESION A UN CENTRE DE GESTION AGREE POURQUOI ?

Madame, Monsieur,

La loi de finances 2006 a instauré une majoration de **25% du résultat imposable** pour les contribuables exerçant une activité BIC ou BNC qui ne sont pas membre d'un CGA (CENTRE DE GESTION AGREE), adhésion qui permettait auparavant d'obtenir un abattement de 20% sur le résultat imposable.

Pour la plupart d'entre vous, votre résultat fiscal est déficitaire les premières années, donc nous pourrions considérer que ce nouveau texte est sans conséquences pour vous.

Mais, il convient de prendre en compte les deux éléments suivants :

- **Réalisation de Bénéfices**

Votre activité peut générer des bénéfices à divers titres :

- Remboursement anticipé de l'emprunt.
- Lorsque l'emprunt est terminé.
- Lorsque le bien est amorti.

- **Le remboursement intégral des honoraires de comptabilité et d'adhésion à un centre de gestion**

L'article 199 quater B du CGI, attribue **une réduction d'impôt sur le revenu** à hauteur des honoraires et cotisation CGA payés, plafonnée à 915 € par an, pour les adhérents à un Centre de Gestion Agréé exerçants une activité dont les recettes sont inférieures aux limites du micro-BIC (ce qui est votre cas).

L'adhésion à un Centre de Gestion Agréé va donc permettre d'éviter une majoration de 25% de vos résultats en cas de réalisation de bénéfice et **d'obtenir le remboursement intégral de nos honoraires et du coût de la cotisation au CGA, par le crédit d'impôt de 915 €.**

Nous vous indiquerons, bien entendu, dans quelle case il convient de porter cette somme qui sera déduite l'année suivante du montant de l'impôt à payer.

Nous avons négocié avec le centre de gestion GE.T.I un tarif préférentiel de 195 € TTC par an.

Donc, outre le fait d'éviter d'être imposé éventuellement sur 125 % de votre bénéfice et si vous n'exercez pas déjà par ailleurs une activité commerciale (activité BIC), l'adhésion à un Centre de Gestion Agréé vous permet d'obtenir le remboursement intégral de vos frais de suivi comptable et fiscal de votre investissement.

Nous vous invitons donc à choisir l'option « Adhésion à un Centre de Gestion Agréé ».

CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI.

Article 199 quater B En vigueur
Edition du 31 mars 2002.

Modifié par Loi 2001-1275 2001-12-28 art. 84 Finances pour 2002 JORF 29 décembre 2001.

En vigueur depuis le 31 Mars 2002

Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt.

Première Partie : Impôts d'Etat.

Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées.

Chapitre premier : Impôt sur le revenu.

Section V : Calcul de l'impôt.

II : Impôt sur le revenu.

2° : Réduction d'impôt accordée aux adhérents de centres de gestion ou d'associations agréés.

Les titulaires de revenus passibles de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles ou bénéfices non commerciaux dont le chiffre d'affaires ou les recettes sont inférieurs aux limites du forfait prévu aux articles 64 à 65 B ou des régimes définis aux articles 50-0 et 102 ter et qui ont opté pour un mode réel de détermination du résultat et adhéré à un centre de gestion ou à une association agréés bénéficient d'une réduction de la cotisation d'impôt sur le revenu égale aux dépenses exposées pour la tenue de la comptabilité et, éventuellement, pour l'adhésion à un centre de gestion ou à une association agréés. Cette réduction, plafonnée à 915 euros par an, s'applique sur le montant de l'impôt sur le revenu calculé dans les conditions fixées par l'article 197 et dans la limite de ce montant. Les dispositions du 5 du I de l'article 197 sont applicables.

Cette réduction d'impôt est maintenue également pour la première année d'application de plein droit du régime réel normal ou simplifié d'imposition des bénéfices agricoles.

Codification : Décret 2002-923 2002-06-06.

Textes associés : Instruction 2000-12-20 4G-2-00.

Codes cités : CGI 197, 64 à 65 B, 50-0, 102 ter.

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° **2008/01/659** du **18/03/2008** mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

14 rue Vanneau
34000 MONTPELLIER

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

Extrait de la cartographie du périmètre d'étude pour le PPRI approuvé et le PPRIF prescrit.

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom **Kaufman et Broad Languedoc-Roussillon**
rayer la mention inutile

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

9. Date à le

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^{er} juin 2006.

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

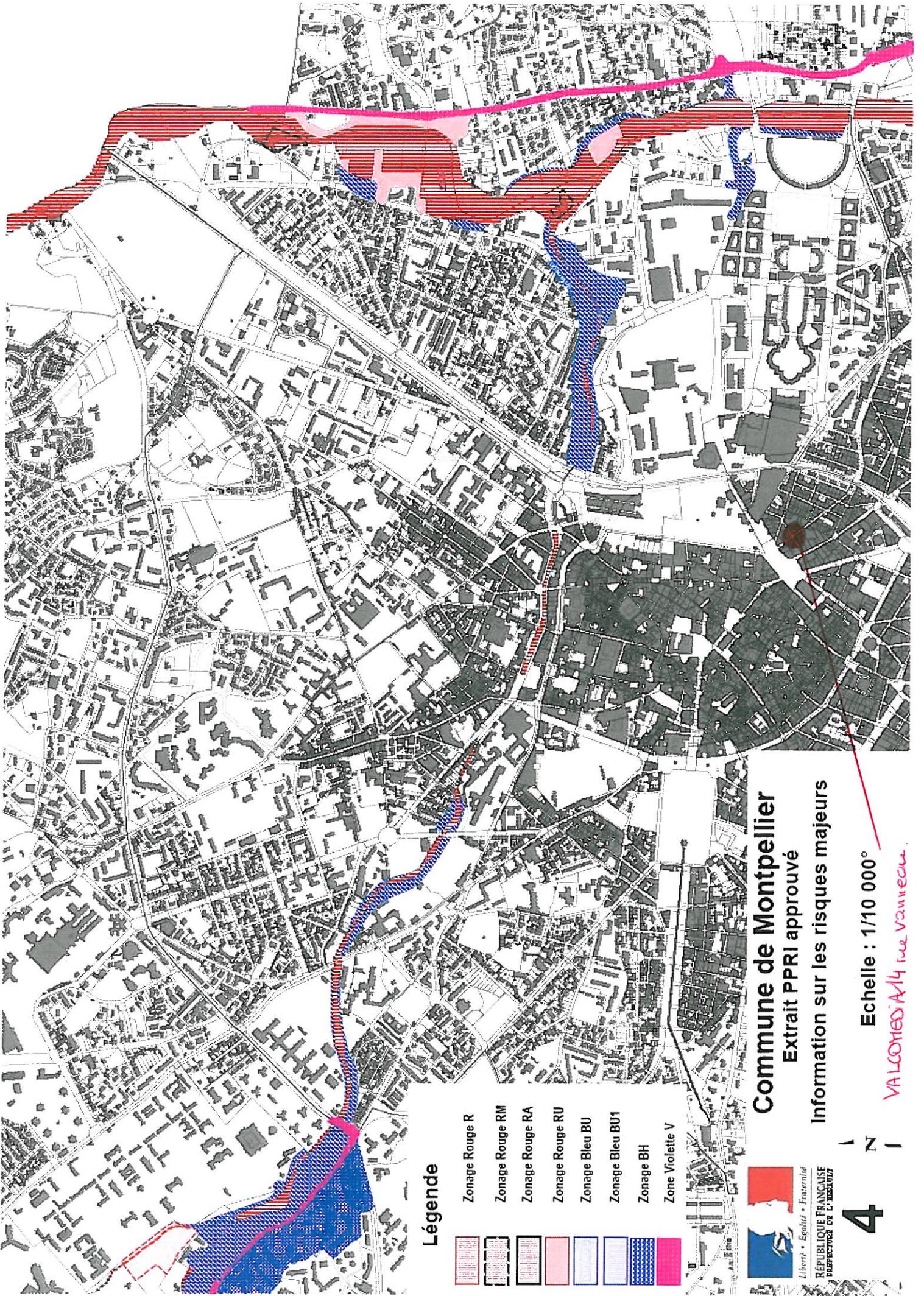
- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance.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

La conservation de l'état des risques

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

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer – Arche Nord 925055 La Défense cedex
standard +(33) 1 40 81 21 22
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>



Légende

-  Zonage Rouge R
-  Zonage Rouge RM
-  Zonage Rouge RA
-  Zonage Rouge RU
-  Zonage Bleu BU
-  Zonage Bleu BU1
-  Zonage BH
-  Zone Violette V



Commune de Montpellier

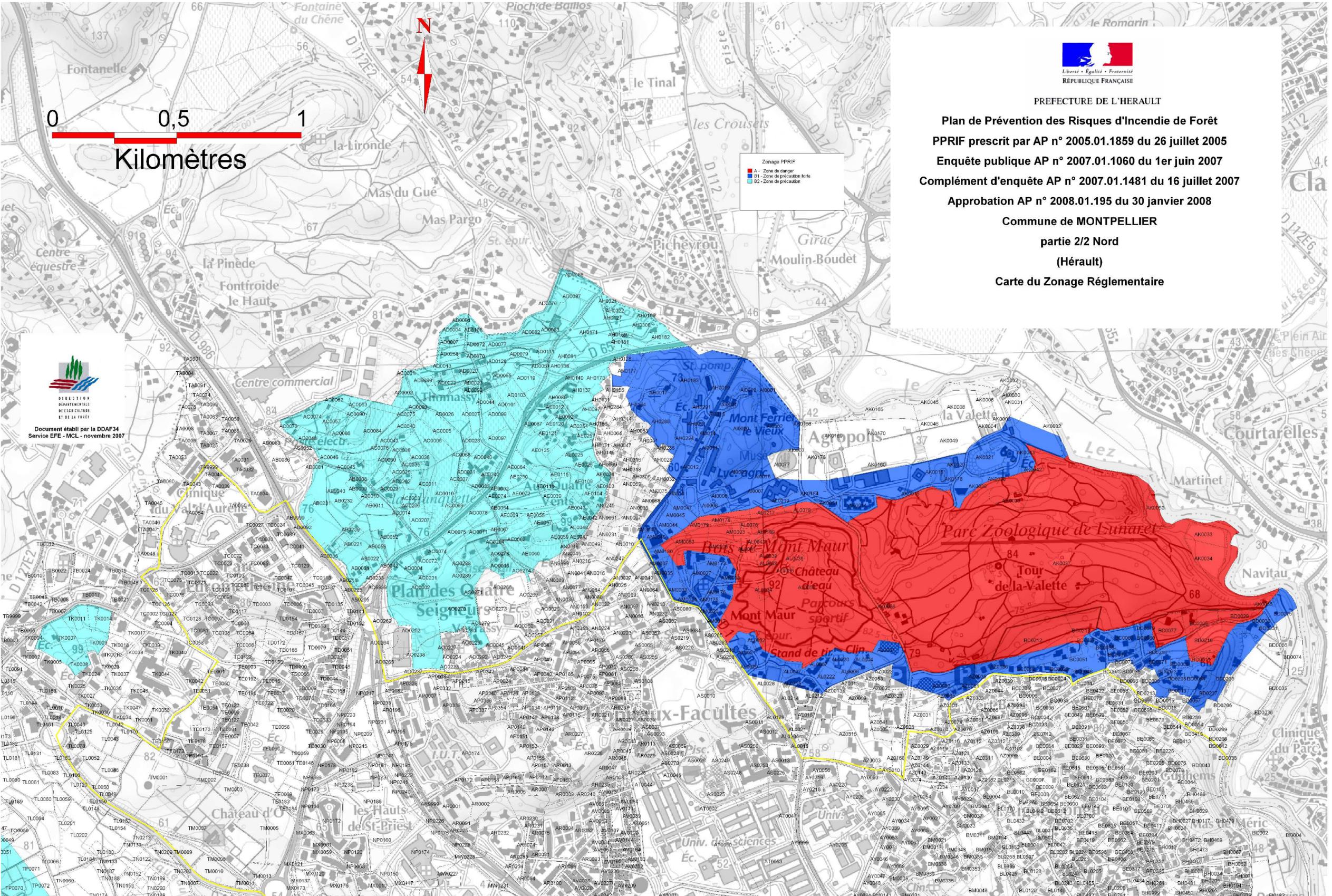
Extrait PPRI approuvé

Information sur les risques majeurs



Echelle : 1/10 000°

VALCOTED'ALY rue VANNEAU



PREFECTURE DE L'HERAULT

Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt
PPRIF prescrit par AP n° 2005.01.1859 du 26 juillet 2005
Enquête publique AP n° 2007.01.1060 du 1er juin 2007
Complément d'enquête AP n° 2007.01.1481 du 16 juillet 2007
Approbation AP n° 2008.01.195 du 30 janvier 2008

Commune de MONTPELLIER
partie 2/2 Nord
(Hérault)
Carte du Zonage Réglementaire



Document établi par la DDAF34
 Service EFE - MCL - novembre 2007

Fiche D'Etat Civil

	Acquéreur 1	Acquéreur 2
Titre (Mr, Mme, Mlle...)		
Nom		
Prénoms (Soulignez le prénom usuel)		
Adresse :		
Nationalité ⁽¹⁾		
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 ⁽²⁾ : Pacs depuis le :	Célibataire Marié (e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le ⁽²⁾ : Pacs depuis le :

Mariage et régime Matrimonial :

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

Modification du régime Matrimonial :

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

Acquéreur(s)

En cas d'achat en société :
 Nom de la Société : Forme :
 Existence : Statuts faits ⁽²⁾ - 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

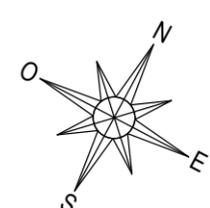
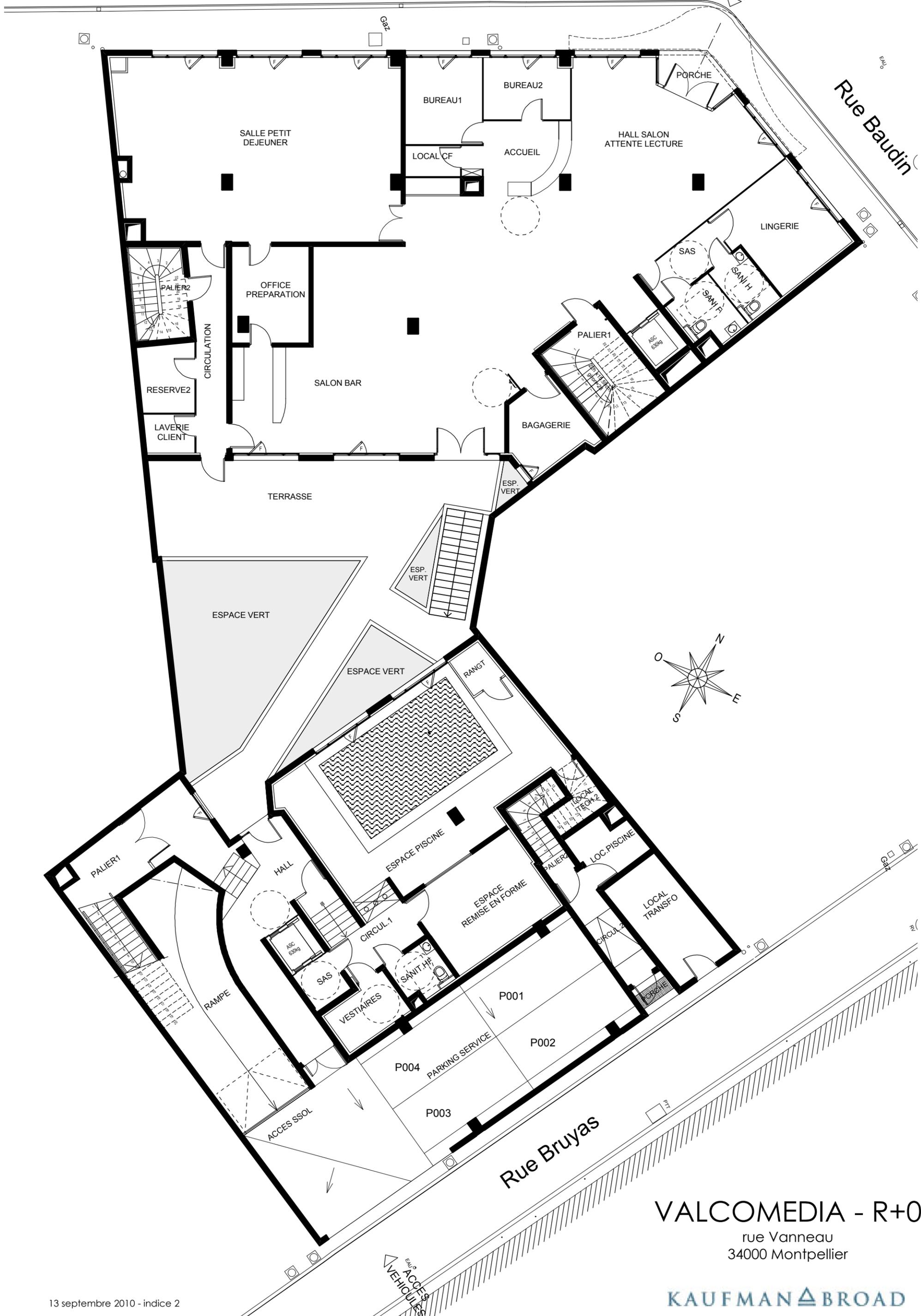
(2) Merci de fournir une copie du (des) documents

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)

Rue Vanneau

ACCES PIETONS

Rue Baudin



VALCOMEDIA - R+0

rue Vanneau
 34000 Montpellier

KAUFMAN BROAD