

DOCUMENTS DE RÉSERVATION

Vous êtes ici



Données obligatoires à renseigner par acquéreur

- ☐ Nom, prénom, nom de jeune fille ou nom de la société
- ☐ Date de naissance
- ☐ Ville de naissance
- ☐ Nationalité
- ☐ Société intervenant à l'acte (si applicable)
- ☐ Adresse
- ☐ Numéro portable et domicile
- ☐ Adresse e mail
- ☐ Situation familiale
- ☐ Régime matrimoniale/Date et Lieu de Mariage/Date de PACS et nom du tribunal ou notaire/Date de divorce (si applicable)
- ☐ Nature du revenu (BNC, BIC, Salaire,...)
- ☐ Profession
- ☐ Organisme(s) prêteur(s) sollicité(s) (non applicable si financement cash)
- ☐ Montant maximum de la somme empruntée
- ☐ Durée minimum de remboursement.
- ☐ Taux nominal d'intérêt maximum : % l'an (hors assurances)
- ☐ Notaire pour l'acte (si défini)
- ☐ RIB pour les loyers perçus (peut être modifié plus tard) : Clef Iban, Code Banque, Code Guichet, Numéro de compte, Clef RIB
- ☐ Dépôt de garantie par virement ou mandat SEPA
- ☐ Dépôt de garantie à déduire du paiement de l'opération ou remboursement suite régulation de l'acte (si défini)

Services proposés :

- Notification Electronique
- Lettre de Mission EXPERTIM
- Bulletin de souscription à Engagement Liquidité (assurance revente)
- Autoriser l'accès à l'extranet MY CONSULTIM avec EXPERTIM et/ou le Professionnel du Patrimoine

Support pour la signature électronique (via le prestataire Universign) :

- Une adresse e mail unique par acquéreur
- Un numéro portable unique par acquéreur
- Une carte identité/passeport en cours de validité (en format jpeg ou png), couleur, recto verso

Outil de remplissage des données :

Via « Mes Dossiers de Signature Electronique » dans l'espace My Consultim ou dans le Programme sur le site www.myconsultim.com



Signature électronique

Depuis la loi n° 2000-230 du 13 mars 2000, la signature électronique dispose de la même force probante que la signature manuscrite.



- Tous les documents seront signés dans un seul process
- La signature va s'apposer sur tous les documents applicables automatiquement
- CONSULTIM SUIVI DES VENTES assurera le transfert des documents signés aux contresignataires et à la fin du process les documents signés seront mis à disposition au Professionnel du Patrimoine et l'(les)acquéreur(s)

Pièces à envoyer obligatoirement à CONSULTIM SUIVI DES VENTES :

- Photocopie de la Carte Identité de chaque investisseur
- Dépôt de garantie forfaitaire de 1 500 € TTC, à l'ordre de Maître Pierre-Alexandre ELLENBOGEN, notaire à Paris, à transmettre dans les 48 heures de la signature du compromis de vente, par virement
- Document obligatoirement signé en manuscrit et renvoyé à CERENICIMO en cas de financement cash : « Non recours à un prêt »



Signature Manuscrite

Documents à signer et parapher obligatoirement

- Compromis de vente (2 exemplaires signés et paraphés)
- Etat des Risques Pollutions réservation (2 exemplaires signés et paraphés)
- Bon de commande du mobilier et équipement du compromis de vente (2 exemplaires signés et paraphés)
- Informations relatives aux risques (2 exemplaires signés et paraphés)
- Engagement Liquidité (1 exemplaire signé et paraphé)
- Fiche notaire (1 exemplaire signé et paraphé)
- Projet de bail commercial (3 exemplaires signés et paraphés)
- Etat des Risques Pollutions bail (3 exemplaires signés et paraphés)
- Liste de mobilier du bail (3 exemplaires signés et paraphés)
- Plan de masse (2 exemplaires signés et paraphés)
- Plan du niveau (2 exemplaires signés et paraphés)
- Plan du lot (2 exemplaires signés et paraphés)

Pièces à envoyer obligatoirement à CONSULTIM SUIVI DES VENTES :

- Les documents signés et paraphés en nombre d'exemplaires indiqués
- Photocopie de la Carte Identité de chaque investisseur
- Dépôt de garantie forfaitaire de 1 500 € TTC, à l'ordre de Maître Pierre-Alexandre ELLENBOGEN, notaire à Paris, à transmettre dans les 48 heures de la signature du compromis de vente, par virement

Outil de remplissage des données :

- Via « Mes Dossiers de Signature Electronique » dans l'espace My Consultim ou dans le Programme sur le site www.myconsultim.com

SPECIMEN

COMPROMIS DE VENTE

**COMPROMIS DE VENTE DE LOCAUX MEUBLES ACHEVES A USAGE
D'ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT POUR SENIORS
AVEC AGREMENT QUALITE
Résidence VILLA BEAUSOLEIL DRANCY (93700)**

Entre,

SAS Villa Beausoleil DRANCY

Société par Actions Simplifiée au capital de 10 000 Euros, dont le siège social est sis 13 Rue de la Vanne à Montrouge (92120),
Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro SIREN 512069279,

Représentée par la SAS LBH, SAS au capital de 5.500.000 € dont le siège social est sis 5 Villa Joséphine à Montrouge (92120),
immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro SIREN 483 555 645, agissant en sa qualité de Président et ayant tous pouvoirs
à l'effet des présentes,

Elle-même représentée par Monsieur Laurent BOUGHABA, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de président
de ladite société.

Pouvant se substituer toute société pour la vente des biens et droits immobiliers ou pour la vente du mobilier en notifiant cette
substitution à l'Acquéreur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

Le « Vendeur »

D'une part,

L'« ACQUÉREUR » :

Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville :

Date de naissance : Lieu de naissance :

Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville :

Date de naissance : Lieu de naissance :

Avec la faculté de se substituer ultérieurement toute personne physique ou morale.

D'autre part

CONDITIONS GENERALES

EXPOSE

Le VENDEUR est exploitant d'une maison de retraite sis à DRANCY (93700), 10-12 rue Louis DELPLACE comportant 2 Bâtiments. Le premier bâtiment comportant 108 chambres d'EHPAD et le second 11 appartements à usage de Résidence Service Séniors (RSS).

Ces 11 appartements, actuellement exploités par la société VILLA BEAUSOLEIL DRANCY, sont destinés à être vendus pour ensuite être pris à bail par le VENDEUR dans le cadre de son activité d'Exploitant de Résidence Services Séniors (ci-après l' « Exploitant »).

ARTICLE 1- Engagement de vente

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, la pleine propriété des biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers, tous immeubles par destination qui en dépendent, et meubles meublants (listés à l'article 2.1 et 2.2) qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE 2- Désignation

2.1. Biens immobiliers

Dans un ensemble immobilier existant dénommé « Résidence Villa Beausoleil » sis à DRANCY (93700), 10-12 rue Louis Delplace, dans le Bâtiment A à usage de Résidence Séniors.

Pour cette réalisation (restructuration d'un bâtiment de bureaux en logements à destination de résidence pour personnes âgées), un permis de construire a été délivré à la « SCCV DELPLACE » par la mairie de Drancy le 29 juin 2016 sous le numéro PC 93029 16 A0020.

Un permis de construire modificatif a ensuite été délivré à la « SCCV DELPLACE » par la mairie de Drancy le 17 janvier 2019 sous le numéro PC 93029 16 A0020 01.

Ledit permis de construire modificatif numéro PC 93029 16 A 0020 01 délivré par Monsieur le Maire de DRANCY le 17 janvier 2019 a été transféré à la « SAS VILLA BEAUSOLEIL DRANCY » par la mairie de Drancy le 4 mars 2021 sous le numéro PC 93029 16 A0020 T02. Le permis est purgé, à ce jour, de tout recours.

Une DAACT a été déposée en date du 13 juillet 2022 attestant de l'achèvement des travaux en date du 12 juillet 2022.

Les lots ci-après désignés aux conditions particulières.

Les biens sont précisément désignés et décrits dans le règlement de copropriété et état descriptif de division et ses modificatifs et rectificatifs dressés les 9 novembre 2011, 22 novembre 2022, et 14 février 2023 par Maître Pierre-Alexandre ELLENBOGEN, étude KLEBER NOTAIRES, 16 avenue Kléber, 75116 Paris. Lesdits règlements de copropriété et état descriptif de division seront notifiés à l'Acquéreur dès avant la signature de l'acte authentique de vente.

Le VENDEUR déclare que le mesurage de la superficie des lots vendus a été effectué conformément à la loi et répond aux caractéristiques des textes en vigueur.

2.2. Biens mobiliers

Les lots de copropriété ci-dessus désignés comportent le mobilier nécessaire à en permettre l'habitation soit en fonction du type de logement, conformément au bon de commande du mobilier annexé aux présentes.

ARTICLE 3 - Propriété – Jouissance

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après, l'ACQUEREUR aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la régularisation des présentes par acte authentique.

La propriété dont il s'agit s'inscrivant dans le cadre d'une Résidence pour personnes âgées valides, les biens acquis devront être loués dans le cadre d'un bail commercial au profit du VENDEUR. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la perception des loyers.

Un projet de ce bail demeurera ci-joint et annexé aux présentes.

La signature de ce bail est une condition essentielle et déterminante à la réalisation de la présente vente, sans laquelle elle ne pourra pas intervenir.

ARTICLE 4- Charges et conditions générales

Si la présente vente se réalise, elle aura lieu sous les charges et conditions ordinaires applicables en pareille matière que l'ACQUEREUR s'obligera à exécuter en sa qualité de nouveau propriétaire à savoir :

1- ETAT - MITOYENNETE – DESIGNATION

L'immeuble est vendu dans son état actuel. Le VENDEUR, étant un professionnel de l'immobilier, sera tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol et le sous-sol des bâtiments.

2- CONTENANCE

Le présent compromis de vente entre pour partie dans le champ d'application de la loi numéro 961107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret numéro 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

La superficie des lots ou fractions de lots concernés figure dans les conditions particulières et résulte d'une attestation de surface ci-annexée.

En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi numéro 65-567 du 10 juillet 1965 dont la rédaction a été modifiée par LOI n°2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 15 ci-dessous reproduit :

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

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

3- SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

4- ASSURANCES

Le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier est assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété. En revanche, les risques inhérents à l'activité développée dans le cadre de la Résidence para-hôtelière seront assurés par l'Exploitant et demeureront à sa charge.

5- QUOTE PART IMPOTS – CONTRIBUTION ET CHARGES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti.

Dès à présent, l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

6- REGLEMENT ET CHARGES DE COPROPRIETE

La vente sera consentie sous toutes les charges et conditions générales et particulières résultant au profit et à la charge de l'ACQUEREUR, du règlement de copropriété, qu'il soit publié ou non ainsi que toutes les modifications éventuelles apportées à ce règlement.

L'Acquéreur sera subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge des stipulations dudit règlement de copropriété, il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR de la part de qui que ce soit.

Le procès-verbal de la dernière assemblée générale de copropriété s'est tenu le jeudi 20 janvier 2022.

LOI « ALUR » : communication de documents et informations précontractuelles

Le Vendeur déclare, ce que l'Acquéreur reconnaît, que les présentes sont soumises aux dispositions de l'article L 721-2 du code de la construction et de l'habitation créé par la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 dite « LOI ALUR » relatif notamment à l'information des acquéreurs et à la communication de documents.

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes seront communiquées à l'Acquéreur :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés,
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- Les informations financières suivantes :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente,
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur,
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs,
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot,
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016,
- Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

A cet effet, l'Acquéreur donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit

informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

Adresses électroniques (Cf. article NOTIFICATIONS ELECTRONIQUES ci-dessous).

ARTICLE 5- Prix

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix décomposé comme repris aux conditions particulières :

Le prix de l'immobilier et du mobilier TTC sera payable comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

ARTICLE 6 - Financement

Le plan de financement de l'acquéreur est renseigné aux conditions particulières.

Si l'ACQUEREUR déclare solliciter un ou plusieurs prêts pour le financement de ladite acquisition et qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi des prêts qui seront sollicités,
- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus d'un/tiers de ses revenus,
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.

L'ACQUEREUR s'oblige, à compter de l'expiration du délai de rétractation prévu par l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation à déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans un délai de VINGT ET UN (21) JOURS et à obtenir, auprès du ou des organismes prêteurs sollicités, un accord de principe dudit prêt dans un délai de QUARANTE CINQ (45) JOURS. L'ACQUEREUR devra en justifier à première demande du VENDEUR par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard dans un délai de SOIXANTE DIX (70) JOURS à compter de la date d'expiration du délai de rétractation prévu par l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation. L'obtention ou la « non-obtention » devra être portée à la connaissance du VENDEUR et de **Consultim Suivi des Ventes** par l'ACQUEREUR, dans les 5 jours suivant l'obtention ou la « non-obtention » de l'offre.

L'ACQUEREUR s'engage :

1/ A compter de l'expiration du délai de rétractation prévu par l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, à déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans un délai de VINGT ET UN (21) JOURS et à obtenir, auprès du ou des organismes prêteurs sollicités, un accord de principe dudit prêt dans un délai de QUARANTE CINQ (45) JOURS. L'ACQUEREUR devra en justifier à première demande du VENDEUR par tout moyen de preuve écrite,

Ou

2/ A transmettre un mandat de recherche de financement et l'ensemble des pièces nécessaires à la constitution du dossier bancaire dans les 21 jours suivant la date de présent contrat à la société CREDIFINN, 3 allée Alphonse Fillion - B.P. 82405- 44124 VERTOU CEDEX.

Afin de pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, l'ACQUEREUR devra :

- Justifier du dépôt de sa ou ses demande(s) de prêt(s) et du respect des obligations mises à sa charge aux termes de la présente condition suspensive,
- Se prévaloir, au plus tard dans le délai de soixante-dix jours ci-dessus indiqué, par télécopie, courrier électronique ou courrier simple, confirmé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à **Consultim Suivi des Ventes** à son domicile élu, de la non-obtention d'une ou plusieurs offres de prêts ou de refus de prêts, lesquels refus de prêt devront émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que : « La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement. »

Il s'engage :

- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.
- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.
- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles, de même que ses éventuels co-emprunteurs et cautions.
- Et d'une manière générale, à faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

Dans le cas où l'ACQUEREUR n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours suivant la mise en demeure qui lui sera faite par **Consultim Suivi des Ventes**, LE VENDEUR pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

Par suite, LE VENDEUR retrouvera son entière liberté, si bon semble à ce dernier, mais l'ACQUEREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, le dépôt de garantie pourrait rester acquis au VENDEUR en application des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil sus-relatées.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours suivant mise en demeure ci-dessus, l'ACQUEREUR pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au VENDEUR, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite prévue par l'article L 313-42 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au VENDEUR.

Non-recours à un prêt (option)

La présente section s'applique à la condition que L'ACQUEREUR déclare qu'il paiera le prix de vente des biens objets des présentes en totalité de ses deniers personnels ou assimilés, sans l'aide d'un emprunt bancaire.

Dans un tel cas, et conformément aux dispositions de l'article L313-42 du Code de la consommation, L'ACQUEREUR doit porter de sa main une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt, il ne peut se prévaloir des dispositions des articles L313-1 et suivants du Code de la consommation. Dans un tel cas, la présente Promesse n'est pas soumise à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévu par l'article L. 313-41 du code de la consommation.

Le présent document devant faire l'objet d'une signature sous la forme électronique, il a été décidé d'un commun accord entre les Parties d'apposer ladite mention manuscrite mentionnée à l'article L313-42 du Code de la consommation sur un document séparé aux présentes intitulé « FICHE DE NON-RECOURS A UN PRÊT ».

ARTICLE 7- Conditions suspensives

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

- 1- Obtention d'un certificat ou d'une note de renseignements d'urbanisme ne révélant l'existence (par rapport à la situation actuelle ou aux déclarations du VENDEUR) d'aucune servitude de nature à entraîner la dépossession de l'ACQUEREUR ou à l'empêcher d'utiliser le bien acquis conformément à sa destination.
- 2- Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit.
- 3- Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas l'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires et que cet état hypothécaire ne révèle pas de servitudes faisant obstacle à la libre disposition du bien ou susceptibles d'en diminuer

la valeur.

- 4- Pour le cas où à la date de réitération des présentes, l'immeuble se trouverait situé dans une zone contaminée délimitée par arrêté préfectoral, le présent compromis serait alors automatiquement soumis à la condition suspensive de la délivrance, par un professionnel agréé, d'un diagnostic (datant de moins de six mois) certifiant que l'immeuble n'est pas infesté par les termites.

ARTICLE 8- Régularisation

L'acte authentique sera reçu, après la réalisation des conditions suspensives et la purge des droits de préemption, par Maître ELLENBOGEN, KLEBER NOTAIRE, 16 avenue Kléber, 75116 PARIS, choisi d'un commun accord par les Parties, au plus tard dans les 4 mois suivant la signature des présentes.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé est détenteur du montant du prix de vente ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

ARTICLE 9- Dépôt de garantie

En contrepartie de la présente, l'ACQUEREUR s'engage à verser sur un compte spécial ouvert à son nom la somme de 1500 €.

Cette somme, représentant le dépôt de garantie, sera versée par virement, dans les QUARANTE-HUIT (48) HEURES des présentes, en la comptabilité de Maître Pierre-Alexandre ELLENBOGEN, notaire à PARIS (75116), 16 avenue Kléber, mandataire commun désigné par les parties et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1161 du Code civil, qui détiendra cette somme pour le compte de qui il appartiendra (ci-après le "Tiers Convenu"), dont le rib se trouve ci-dessous :



Cadre réservé au destinataire du relevé

KLEBER NOTAIRES
16 AVENUE KLEBER
75116 PARIS

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc.). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000119220L	11

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR8340031000010000119220L11

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCGFRPPXXX

La mission du Tiers Convenu sera acceptée par la simple réception des fonds et exécutée par la remise de ces fonds à l'une ou l'autre des parties selon ce qui est convenu aux termes des présentes.

A défaut de versement, les présentes seront considérées comme caduques, si bon semble au VENDEUR.

Cette somme, qui est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion de l'acte authentique de vente :

1. Sera affectée à due concurrence au paiement du prix et des frais de la vente si celle-ci se réalise ;
2. Sera restituée sans indemnité de part et d'autre à l'ACQUEREUR dans les 3 (trois) mois de sa demande, dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives stipulées aux présentes auxquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas renoncé.
3. Elle sera restituée purement et simplement à l'Acquéreur en cas de défaillance du Vendeur.
4. Sera restituée dans le délai de 21 jours prévu par l'article L.271-2 du code de la construction et de l'habitation, sans indemnité de part et d'autre au bénéficiaire de la présente, en cas d'usage de son droit de rétractation résultant de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation (cf. faculté de rétractation).
5. Elle sera versée au VENDEUR, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible, faute par l'ACQUEREUR ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans le délai ci-dessus, éventuellement prorogé, les conditions suspensives étant toutes réalisées ou la Partie à qui elles bénéficient y ayant renoncé. Ne constitue pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil

Le Tiers Convenu est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité forfaitaire à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le Tiers Convenu sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

ARTICLE 10- Bail Commercial

Concomitamment à la signature des présentes, l'ACQUEREUR s'engage à signer un bail de 11 ans et 9 mois avec le VENDEUR, société par actions simplifiée, au capital de 10.000 €, ayant son siège social 13 rue de la vanne 92120 MONTROUGE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre, sous le numéro 512069279.

La date de prise d'effet du bail est fixée au jour de la signature de l'acte authentique de vente. Un projet de Bail est annexé aux présentes.

ARTICLE 11- Frais

L'ACQUEREUR supportera tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de réalisation et de ses suites conformément à l'article 1593 du Code civil estimés à € (hors frais d'emprunt).

ARTICLE 12- Faculté de rétractation

Conformément à l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation et afin de permettre à l'ACQUEREUR de disposer de son droit de rétractation de 10 jours, un exemplaire du présent compromis de vente lui sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le contrat ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant le présent contrat à l'ACQUEREUR adressé sous pli recommandé avec demande d'avis de réception par le VENDEUR.

En cas d'exercice par l'ACQUEREUR de son droit de rétractation dans le délai sus-indiqué, son dépôt de garantie lui sera restitué dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de rétractation.

RAPPORTS ENVIRONNEMENTAUX

- Termites : Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des textes relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles, contre les termites et autres insectes xylophages et notamment des dispositions des articles L.133-1 à L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à la lutte contre les termites. Un état parasitaire demeure annexé aux présentes conformément à l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation.
- Déclaration sur l'amiante : L'immeuble vendu ayant fait d'un permis de construire délivré après le 1^{er} juillet 1997, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation et ce conformément à l'article R.1334-14 du Code de la santé publique.
- Lutte contre le saturnisme : L'immeuble n'est pas situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, ou bien que situé dans une telle zone, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique comme ayant été construit après le 31 décembre 1947. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble objet des présentes n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.
- Diagnostics de performance énergétique : les Parties déclarent avoir été informées des dispositions des articles L.126-26 et L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoient l'obligation pour le Vendeur de fournir à l'Acquéreur, un diagnostic de performance énergétique.
Un diagnostic de performance énergétique du Bien est annexé aux présentes.
- Etat des risques: Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement comportant notamment obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte

de vente d'un bien immobilier un état des servitudes « risques » et d'informations sur les sols établi depuis moins de 6 mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune où est situé le bien immobilier, sur formulaire intitulé depuis le 1^{er} janvier 2018 "Etat des risques et pollution" (ci-après l'"ERP"). L'Etat des Risques est annexé aux présentes.

- Il est également ici précisé qu'il résulte de l'Etat des Risques que les Biens Immobiliers se situent en zone de sismicité de type 1 (Risque faible).

Il est également ici précisé qu'il résulte de l'Etat des Risques que les Biens Immobiliers se situent en zone de potentiel faible de radon compte tenu du zonage informatif de l'IRSN.

En outre, les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement stipulant ce qui suit : "IV - lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V – En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. " Le Vendeur déclare de son côté que :

- depuis qu'il est propriétaire des Biens Immobiliers, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des dispositions de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances ;
- qu'il n'a pas été informé, en application des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement d'un tel sinistre ayant affecté les Biens Immobiliers.

AUTRES CONDITIONS

Loi n° 2015-990 du 6 août 2015

En application de l'article L271-1 modifié par la loi n°2015-990 du 6 août 2015, article 210, instaure qu'une promesse de vente ne devient définitif qu'aux termes d'un délai de 10 jours pendant lequel l'ACQUEREUR non professionnel a la faculté de se rétracter.

La promesse de vente, ainsi que ses annexes, sont adressées à l'ACQUEREUR par le VENDEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en main propre accompagné « d'une lettre de remis en main propre » et le délai de rétractation court à compter du lendemain de la 1^{ère} présentation de cette lettre.

Il est possible à l'ACQUEREUR d'exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile élu du VENDEUR.

NOTIFICATIONS ELECTRONIQUES (merci de cocher votre choix ci-après)

Par référence à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le VENDEUR doit notifier à l'ACQUEREUR le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte. A ce titre, en application de l'article L100 du code des postes et communications électroniques, l'Acquéreur peut choisir d'être notifié par voie électronique.

L'ACQUEREUR doit préciser son choix :

- ☐ Si acceptée par l'ACQUEREUR :

Forme de la notification

Par référence à l'article L100 du code des postes et communications électroniques, l'ACQUEREUR sus-désigné autorise tant le VENDEUR, **CONSULTIM SUIVI DES VENTES** sus-nommée, que le notaire en charge du programme à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier recommandé électronique à l'adresse suivante (2 adresses distinctes par ACQUEREUR de préférence, une seule par exception)

Adresse(s) mail Investisseur 1 :

■ _____

Adresse(s) mail Investisseur 2 :

■ _____

Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un compte email et un navigateur Web fiables et mis à jour.

Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse email, à ne pas filtrer les notifications, ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications.

Il reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par l'ACQUEREUR au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

L'attention du VENDEUR est attirée sur le fait que la notification par courrier recommandé électronique se fera par le prestataire AR24, et peut arriver dans ses spams. Il est donc invité à vérifier régulièrement ses spams et/ou ses courriers indésirables provenant de AR24.

☐ Si non acceptée par l'ACQUEREUR :

Conformément à l'article L100 du code des postes et communications électroniques, l'ACQUEREUR précise ne pas souhaiter que les notifications pour les besoins du dossier lui soient adressées par courrier recommandé électronique.

DONNÉES PERSONNELLES

Vos données à caractère personnel sont traitées par les sociétés SAS Villa Beausoleil DRANCY et CERENICIMO (filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING, 849 032 503 RCS NANTES) en leur qualité de responsables de traitement, dont les sièges sociaux se situent respectivement aux adresses suivantes : 13 rue de la Vanne à MONTROUGE (92), et 3 Allée Alphonse Fillion à VERTOU (44) ; immatriculées respectivement au RCS des villes de NANTERRE et de NANTES sous les numéros 790139778 et 401 206 305.

Vous pouvez contacter les délégués à la protection des données (DPO) aux adresses suivantes : dpo@groupesteva.com et dpo@consultim.com.

Nous traitons vos données d'identification et vos données personnelles dans le cadre du suivi de votre investissement sur la base de notre relation contractuelle.

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent contrat. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion du contrat.

Vos données sont susceptibles d'être transmises aux autres filiales de CONSULTIM GROUPE HOLDING également à des fins d'exécution du présent contrat et de suivi de votre investissement. Elles sont également susceptibles d'être sous-traitées par Microsoft (Outlook, messagerie électronique, CRM).

Nous ne transférons pas vos données en dehors de l'Union européenne, néanmoins, Microsoft est susceptible de procéder à des transferts de Vos Données vers les Etats-Unis. Afin de sécuriser ce transfert, des clauses contractuelles types ont été signées avec Microsoft (Office 365 et Dynamics 365).

La SAS Villa Beausoleil DRANCY et CERENICIMO s'engagent à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et toute utilisation détournée de ces données.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par SAS Villa Beausoleil DRANCY et CERENICIMO de leurs droits en justice.

Vous disposez d'un droit d'accès à vos données, du droit d'en demander la rectification, l'effacement ou la portabilité, ainsi que du droit de demander la limitation du traitement et de définir des directives sur le sort de vos données après votre mort. Vous avez également la possibilité de vous opposer, pour des raisons tenant à votre situation particulière, aux traitements fondés sur notre intérêt légitime.

Vous disposez en outre du droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle (en France : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés / CNIL).

LOI APPLICABLE – LITIGES – MEDIATION

Le présent contrat est soumis à la loi française.

Les parties conviennent de soumettre leurs différends à la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, L'ACQUEREUR doit adresser toute réclamation au Vendeur. A défaut d'accord entre les Parties L'ACQUEREUR est informé que le VENDEUR relève du médiateur de la consommation dont les coordonnées sont :

AME CONSO – à l'attention de Madame Angela BERT Présidente – 11, place Dauphine, 75053 PARIS CEDEX 01 – site internet : www.mediaconso-ame.com.

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1- Désignation des biens vendus

1.1. Biens immobiliers

Le(s) logement(s) vendus sont désignés ci-après :

N° de lot commercial	
N° de lot de copropriété	
Type	
Etage	
Orientation	
Surface habitable prévisionnelle (m²)	
Surface terrasse m²	

1.2. Biens mobiliers

Les lots de copropriété ci-dessus désignés comportent le mobilier nécessaire à en permettre l'habitation soit en fonction du type de logement.

ARTICLE 2- Prix des biens vendus

PRIX

Prix du logement HT	€
Prix du mobilier HT	€
Prix de vente total HT (en chiffres)	€
Prix de vente total HT (en lettres)	€
TVA sur logement	€
Prix de vente logement TTC (en chiffres)	
Prix de vente logement TTC (en lettres)	
TVA sur mobilier	€
Prix de vente mobilier TTC (en chiffres)	
Prix de vente total TTC (en chiffres)	€
Prix de vente total TTC (en lettres)	€

Toutes les sommes sont exprimées en Euros. Le prix ci-dessus convenu est ferme et définitif. Il n'est pas susceptible de révision, pour quelque raison que ce soit, sauf cependant en cas de modification du taux de Taxe sur la Valeur Ajoutée actuellement fixé à 20%, avant le paiement du solde de prix. Toute modification du taux de Taxe sur la Valeur Ajoutée serait répercutée sur les paiements non échus de la modification du taux de la taxe.

ARTICLE 3- Montant de l'investissement

Le montant total à financer par l'ACQUEREUR portera sur :

- L'immobilier et le mobilier TTC

Soit un montant total de.....€

Montant auquel s'ajoutent les frais notariés d'acquisition estimés à €.

ARTICLE 4- Financement

Pour l'application de cette condition suspensive, il est ici précisé les caractéristiques financières de l'offre (ou des offres) de prêt devant être obtenue(s) :

- Organisme(s) prêteur(s) sollicité(s) :
- Montant maximum de la somme empruntée : €.
- Durée minimum de remboursement : (mois)
- Taux nominal d'intérêt maximum : % l'an (hors assurances).

ARTICLE 5- Dépôt de garantie

Montant du dépôt de garantie : 1500 €

à l'ordre de Maître ELLENBOGEN, KLEBER NOTAIRE, 16 avenue Kléber, 75116 PARIS

ANNEXES

Les annexes font partie intégrante du présent contrat. Par leur signature, les parties reconnaissent en avoir pris connaissance dans leur intégralité et les accepter expressément.

Signature en **deux exemplaires originaux**.

Fait à

Fait à

Le

Le

POUR LE VENDEUR

POUR L'ACQUIREUR

Bon de Rétractation à envoyer en recommandé AR à la Société :

CONSULTIM SUIVI DES VENTES

3, allée Alphonse Fillion

B.P. 82405

44124 VERTOU Cédex

En vertu de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, une faculté de rétractation m'est offerte pendant le délai de dix jours suivant le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée contenant envoi du présent contrat, signé par l'Acquéreur

Je soussigné _____

Demeurant _____

L'Acquéreur du Logement n° _____ de la résidence « VILLA BEAUSOLEIL à DRANCY » déclare ne pas vouloir donner suite à la Promesse Unilatérale de vente signé le _____

Fait à : _____

Le : _____

Signature(s)

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

12 RUE LOUIS DELPLACE 93700 DRANCY

Adresse: 12 Rue Louis Delplace 93700 DRANCY

Coordonnées GPS: 48.920174, 2.441267

Cadastre: BI 30

Commune: DRANCY

Code Insee: 93029

Reference d'édition: 2256876

Date d'édition: 23/05/2023

Vendeur: SAS VILLA BEAUSOLEIL DRANCY

Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

17 BASIAS, 1 BASOL, 2 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain Département	Prescrit	22/07/2001
		Mouvement de terrain Tassements différentiels Département	Prescrit	22/07/2001
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/EKHTD>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N°	2020-DRIEE-IF/124	du	11/08/2020	Mis à jour le	
Adresse de l'immeuble		Code postal ou Insee		Commune	
12 Rue Louis Delplace		93700		DRANCY	
Références cadastrales :		BI 30			

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** Oui ☒ Non ☐

prescrit ☒ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date** 22/07/2001

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanches
cyclone	mouvements de terrain ☒	sécheresse géotechnique	feux de forêt
séisme	volcan	autres	

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN Oui ☐ Non ☒

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion) Oui ☐ Non ☒

Si oui, exposition à l'horizon des: 30 ans ☐ 100 ans ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** Oui ☐ Non ☒

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM Oui ☐ Non ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **T prescrit et non encore approuvé** Oui ☐ Non ☒

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique ☐ **effet thermique** ☐ **effet de surpression** ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **T approuvé** Oui ☐ Non ☒

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement Oui ☐ Non ☐

L'immeuble est situé en zone de prescription Oui ☐ Non ☐

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) Oui ☐ Non ☒

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 Oui ☐ Non ☒

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB: Oui ☐ Non ☒

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveau: zone D ☐ zone C ☐ zone B ☐ zone A ☐

faible modérée forte très forte

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente Oui ☐ Non ☐

vendeur	date / lieu	acquéreur
SAS VILLA BEAUSOLEIL DRANCY	23/05/2023 / DRANCY	

CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



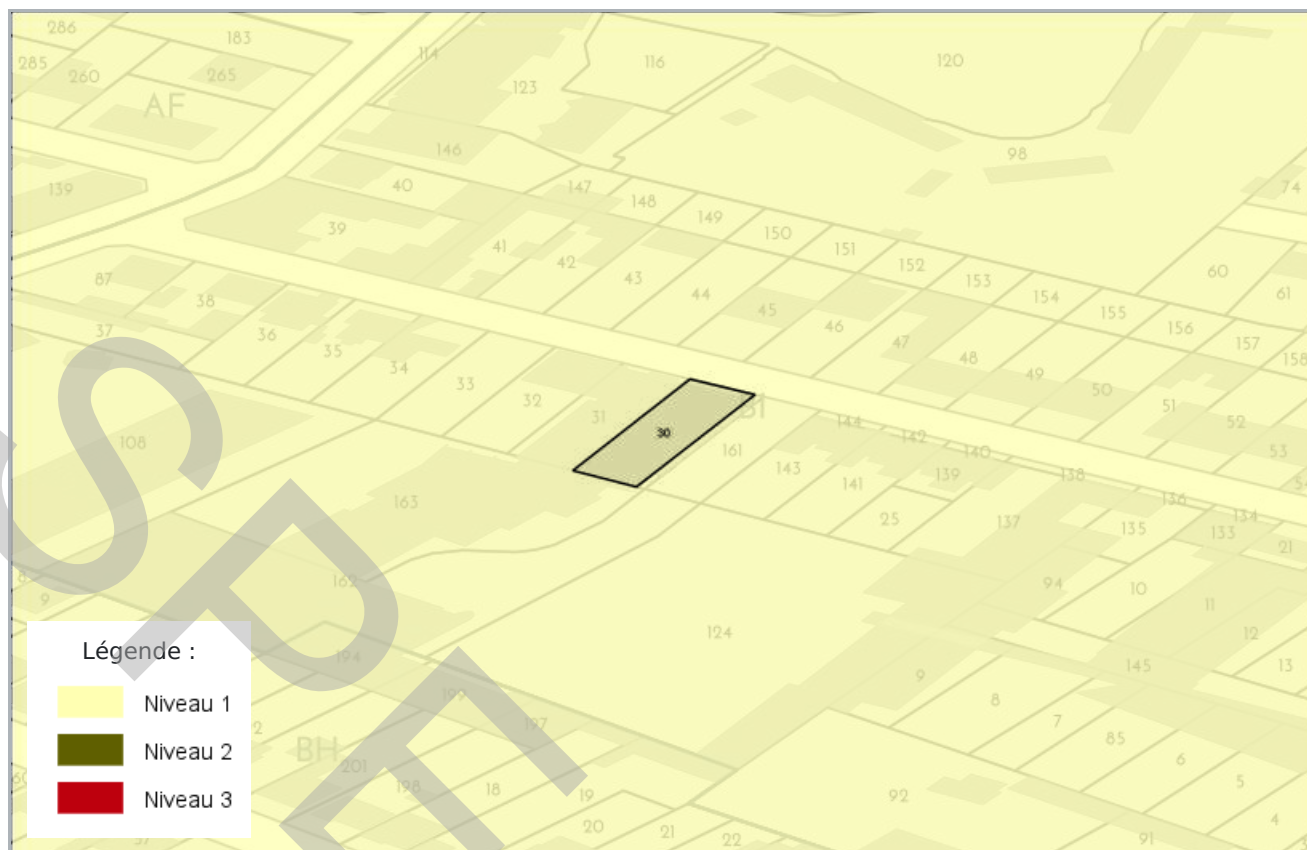
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



RADON



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



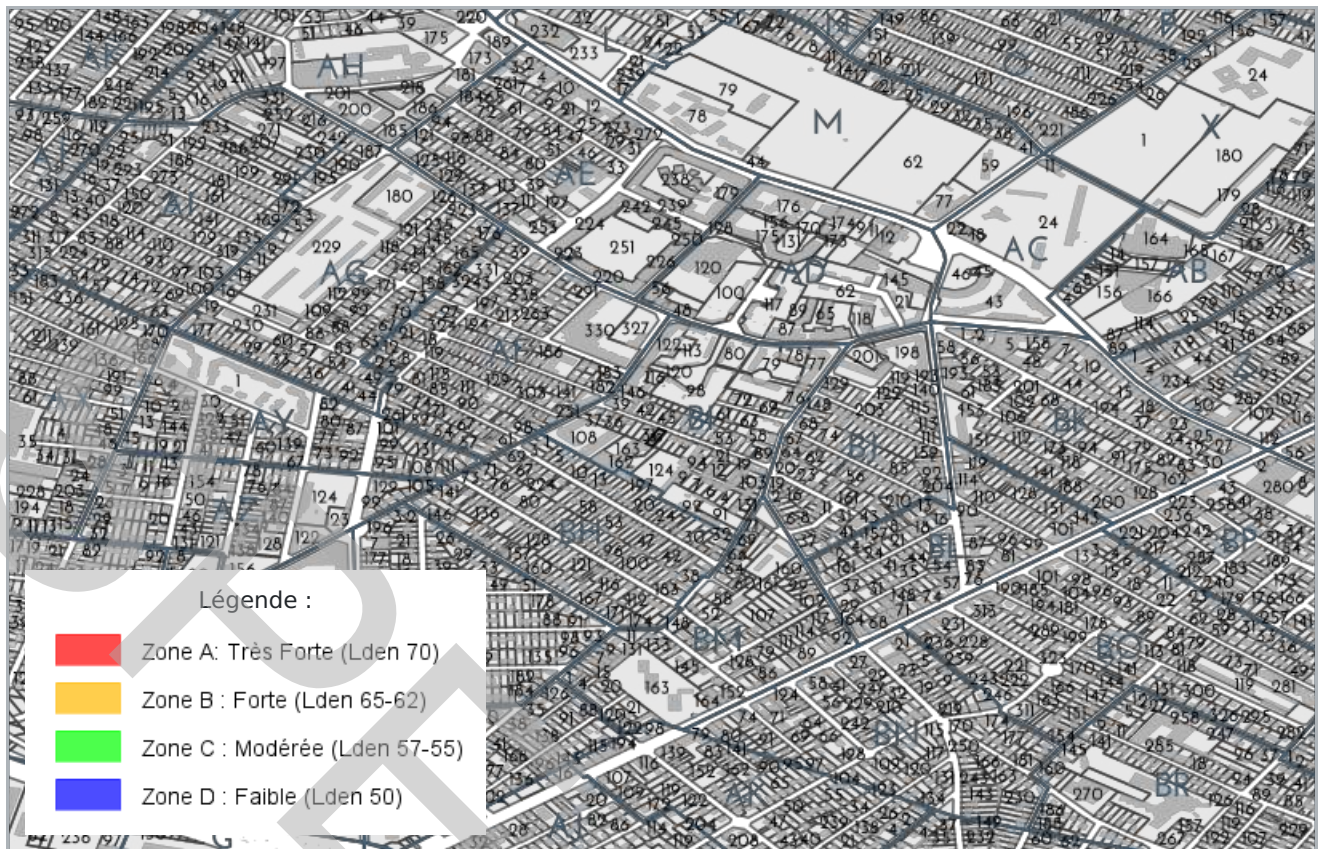
CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

44 Place LOUIS DELPLACE DRANCY		113 mètres
SSP3892460 Indéterminé	GARAGE VINCENT	
14 rue LENINE DRANCY		171 mètres
SSP3892458 Indéterminé	GARAGE GDTP - GOUPILLOT Daniel - UNI POIDS LOURDS	
2 rue PETIT DRANCY DRANCY		199 mètres
SSP3894107 Indéterminé	CONSTRUCTION MODERNE de MATERIEL de FONDERIE <i>CONSTRUCTION METALLIQUE ; CHAUDRONNERIE</i>	
72 rue JULES VALLES DRANCY		227 mètres
SSP3892455 Indéterminé	MELIZI MOTTE IMPORT EXPORT - MMIE	
24 rue JEAN WIRBEL DRANCY		294 mètres
SSP3891244 En arrêt	LONGUET (M.)	
41 rue NIEUPORT DRANCY		347 mètres
SSP3893626 Indéterminé	DELZADE <i>FONDERIE DE METAUX NON FERREUX</i>	
64 rue REPUBLIQUE de la DRANCY		352 mètres
SSP3891224 Indéterminé	FOUCHER et Cie	
13 rue MARCELIN BERTHELOT DRANCY		354 mètres
SSP3892470 Indéterminé	CARROSSERIE de la POSTE	
45 rue MARCELIN BERTHELOT DRANCY		381 mètres
SSP3892440 En arrêt	GARAGE DRAE - VOLVO	
62 rue ROGER SALENGRO DRANCY		392 mètres
SSP3891245 Indéterminé	SCOTTI (M. Jacques)	
64 Port NIEUPORT DRANCY		397 mètres
SSP3891243 En arrêt	SEREMA	
10 rue CHARLES DUC DRANCY		432 mètres
SSP3891223 En arrêt	POLINET (Sté)	

59 avenue HENRI BARBUSSE DRANCY		432 mètres
SSP3892445 Indéterminé	GARAGE PARIS NICE - RENAULT	
13 rue ROGER GIBRAT DRANCY		446 mètres
SSP3893204 Indéterminé	CARROSSERIE GARCIA Henri <i>CARROSSERIE, PEINTURE AUTOMOBILE</i>	
35 avenue HENRI BARBUSSE DRANCY		450 mètres
SSP3891242 Indéterminé	TOTAL Cie FRANÇAISE de DISTRIBUTION	
31 avenue HENRI BARBUSSE DRANCY		464 mètres
SSP3892454 Indéterminé	RENAULT FRANCE AUTOMOBILES	
91 avenue HENRI BARBUSSE DRANCY		498 mètres
SSP3892450 Indéterminé	MAZDA, LADA, DAVNIET	

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

		0 mètres
SSP000510701 SAD	<i>Le site était situé dans un environnement urbain (zone d'activités). Suite à la cessation d'activité un collège a été construit sur le site.</i>	

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

31 avenue henri barbusse 93700 DRANCY		447 mètres
Euromaster Drancy	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006523791	
33 RUE GABRIEL PUECH 93700 DRANCY		478 mètres
E GORTHER ET FILS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408109	



Préfecture : Seine-Saint-Denis

Commune : DRANCY

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

12 Rue Louis Delplace
93700 DRANCY

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	07/07/2001	07/07/2001	15/11/2001	01/12/2001	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/06/1996	31/12/1997	27/12/2001	18/01/2002	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/06/2013	19/06/2013	10/09/2013	13/09/2013	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	31/05/1992	01/06/1992	24/12/1992	16/01/1993	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	27/05/1993	27/05/1993	28/09/1993	10/10/1993	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/07/1994	19/07/1994	28/10/1994	20/11/1994	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/08/1995	23/08/1995	24/10/1995	31/10/1995	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

SAS VILLA BEAUSOLEIL DRANCY

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr



BON DE COMMANDE DE MOBILIER SELON LE TYPE DE LOGEMENT

N° du lot : _____

T1	
Désignation des meubles	Valeur HT
Un lit	900 €
La literie avec couette ou couverture	900 €
Une table	600 €
Deux sièges	400 €
Plaques de cuisson	400 €
Four micro-ondes	300 €
Réfrigérateur - congélateur	400 €
Vaisselle et ustensiles de cuisine	200 €
Etagères de rangement	500 €
Lumières	350 €
Matériel d'entretien ménager	250 €
TOTAL	5 200 €

T2	
Désignation des meubles	Valeur HT
Un lit	1 800 €
La literie avec couette ou couverture	2 000 €
Une table	600 €
Quatre sièges	800 €
Plaques de cuisson	400 €
Four micro-ondes	300 €
Réfrigérateur - congélateur	400 €
Vaisselle et ustensiles de cuisine	300 €
Etagères de rangement	900 €
Lumières	600 €
Matériel d'entretien ménager	300 €
TOTAL	8 400 €

Modalités de paiement : 50% à l'acte authentique de vente, 50% à la livraison

Fait en 3 exemplaires originaux

A : _____

Le : _____

Pour LE RÉSERVATAIRE
(lu et approuvé)

A : _____

Le : _____

Pour LE RÉSERVANT - SAS Villa Beausoleil Drancy
(lu et approuvé)

SPECIMEN

INFORMATIONS RELATIVES AUX RISQUES

INFORMATIONS RELATIVES AUX RISQUES LIÉS À UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Document à destination de l'acquéreur

Toute opération d'investissement répond à des objectifs précis et peut présenter des risques plus au moins importants.

Risques de valeur :

Le ou les biens pourrai(en)t voir leur valeur temporairement ou durablement diminuée et générer un prix de vente inférieur au prix d'achat en raison de facteurs divers tels que notamment :

- un marché immobilier défavorable ;
- une remontée significative des taux d'intérêts ;
- des éléments contextuels défavorables sur une zone géographique ou un secteur d'activité, y compris les risques liés à la survenance d'un événement climatique ;
- une évolution fiscale et/ou réglementaire défavorable ;
- des problématiques locatives sur les biens acquis (baisse du rapport locatif, impayés locatifs, carence locative, vacance locative) ;
- une obsolescence immobilière, réglementaire, culturelle, ou économique ;
- pour les EHPAD : la perte ou le transfert de l'autorisation de l'exploitant ;
- la solvabilité du gestionnaire preneur à bail.

- l'érosion monétaire liée à une indexation des loyers durablement inférieure à l'inflation ;
- la baisse du loyer liée au renouvellement du bail ou au changement de gestionnaire ;
- des charges exceptionnelles liées à des travaux et/ou au changement de mobilier.

Selon le dispositif fiscal qui aura été choisi par l'investisseur, l'administration fiscale peut conditionner le bénéfice des incitations fiscales au respect d'engagements de location, notamment une durée minimale de mise en location. Dans ce cas, le non-respect de ces engagements entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Le choix du cadre fiscal qui sera indiqué à l'administration relève de la responsabilité de l'investisseur et/ou de son éventuel conseiller financier ou comptable. Cerenicimo ne pourra en aucun cas être tenu responsable du choix fiscal opéré par l'investisseur.

Risque d'illiquidité :

Il a été rappelé aux acquéreurs qu'une acquisition immobilière doit s'envisager sur le long terme. Par ailleurs, il est précisé que des conditions spécifiques de marché, ou propres au bien acquis, peuvent conduire à une absence de contrepartie temporaire ou durable en cas de revente.

Risques locatifs :

Le ou les biens pourrai(en)t voir leur rapport locatif temporairement ou durablement diminué en raison de facteurs divers tels que :

- les loyers impayés par le gestionnaire preneur à bail, la mise en redressement judiciaire et/ou liquidation de ce dernier ;
- des cas de force majeure (ex: grèves totales) conduisant à la suspension temporaire de l'exploitation et du versement des loyers par le gestionnaire preneur à bail ;
- le non renouvellement du bail commercial par le gestionnaire en place ;

Risques de l'immobilier neuf :

L'apparition d'intempéries au cours de la phase de travaux portant sur le ou les biens acquis et le risque de faillite de certaines entreprises intervenant sur le chantier sont autant de facteurs susceptibles d'entraîner un retard de livraison du chantier, et donc de repousser la date à laquelle l'investisseur pourra percevoir ses premiers loyers.

Je/nous soussigné(s), investisseur 1 : (Civilité/ Nom)

Et investisseur 2 : (Civilité / Nom)

Société :

En ma/notre qualité d'acquéreur(s) du/des lot(s) n°..... situé(s) dans la résidence

" VILLA BEAUSOLEIL DRANCY " sise 12-18 rue Louis Delplace à DRANCY (93700)

Reconnais(sons) avoir été informé(s) des risques et aléas liés à toute opération d'investissement immobilier, et plus particulièrement ceux liés à l'immobilier géré. Je/nous reconnais(sons) qu'en aucun cas les informations indiquées ci-dessus ne sauraient constituer une information exhaustive ni qu'elles se substituerait aux informations préalablement communiquées par mon/notre conseiller professionnel de l'immobilier qui m'a/nous a accompagné dans mon/notre investissement immobilier.

Fait à..... le..... – En deux exemplaires originaux.

Signature(s) :

SPECIMEN

FICHE NOTAIRE

FICHE DE RENSEIGNEMENTS DESTINES AU NOTAIRE

	ACQUEREUR
Nom	
Nom de jeune fille	
Prénoms	
Profession	
Nature du revenu (salaire, bic, bnc...)	
Adresse domicile	
Adresse domicile	
Code Postal - Ville	
Téléphone domicile (Obligatoire)	
Téléphone portable (Obligatoire)	
E. mail (Obligatoire)	
Date de naissance	
Lieu de naissance/ Dépt.	
Nationalité	
Si non résident fiscal	Pays : _____

	CO-ACQUEREUR
Nom	
Nom de jeune fille	
Prénoms	
Profession	
Nature du revenu (salaire, bic, bnc...)	
Adresse domicile	
Adresse domicile	
Code Postal - Ville	
Téléphone domicile (Obligatoire)	
Téléphone portable (Obligatoire)	
E. mail (Obligatoire)	
Date de naissance	
Lieu de naissance/ Dépt.	
Nationalité	
Si non résident fiscal	Pays : _____

INFORMATIONS SUR LE CREDIT

Montant(s) demandé(s)	 €
Revenu du foyer imposable après abattements	 €
Type de prêt	 Durée du prêt :ans Taux :.....%
Si In fine, montant de l'adossement	 €
Nom de l'établissement prêteur	 Téléphone
Personne à contacter	 Date dépôt du dossier

SITUATION FAMILIALE

☐ **MARIE (E,S) / Transmettre une copie du contrat de mariage**

Régime matrimonial :

Date du mariage : Lieu du mariage :

☐ **CELIBATAIRE**

☐ **DIVORCE (E) / Transmettre une copie du jugement de divorce**

Tribunal qui a prononcé le divorce :

Date du jugement de divorce :

☐ **PACSE (E, S, ES) / Transmettre une copie de la convention de pacs**

Si oui, date du contrat :

Mairie/Tribunal :

☐ **VEUF (VE)**

☐ **UNION LIBRE / CONCUBINAGE**

REDACTION DU PROJET D'ACTE au nom de

☐ Acquéreur

☐ Co-Acquéreur

☐ Société :

(indiquer « en création » s'il s'agit d'une société créée pour l'acquisition)

Adresse siège social :

Code postal – Ville :

Représentée par :

Agissant en qualité de :

INFORMATIONS SUR LE NOTAIRE

☐ Signature procuration en mairie

☐ Acte sur place

☐ Notaire en participation

☐ Procuration à distance

☐ Non défini à ce jour

Nom :

Adresse :

Code postal – ville :

Tél : Fax :

Adresse mail :

SIGNATURE ACQUEREUR

SIGNATURE CO-ACQUEREUR

SPECIMEN

LETTRE DE MISSION

La fiscalité de la location meublée (LMNP / LMP) est un environnement complexe, évolutif et fortement contrôlé.

Chaque déclaration engage directement la responsabilité de l'investisseur vis-à-vis de l'administration fiscale.

Depuis plus de 20 ans, Expertim accompagne exclusivement des investisseurs en location meublée, avec une expertise reconnue et une responsabilité pleinement assumée.

Pourquoi confier votre fiscalité à Expertim ?

✓ Une expertise 100 % dédiée au LMNP / LMP

Expertim est exclusivement spécialisé en location meublée depuis 2004, sans dispersion vers d'autres domaines.

✓ Une responsabilité fiscale engagée

Toutes les déclarations (BIC, TVA, amortissements, plus-values) sont établies et signées par un expert-comptable inscrit à l'Ordre.

✓ Un véritable filet de sécurité

La disparition des Centres de Gestion Agréés (CGA) renforce le rôle d'Expertim comme dernier rempart face à l'administration fiscale.

✓ Un accompagnement humain et continu

Chaque investisseur bénéficie d'un interlocuteur dédié, intégré dans un écosystème maîtrisé (CGP, promoteurs, gestionnaires, notaires).



Chez Expertim, chaque compte est attesté.
Chaque signature engage notre responsabilité.

LETTRE DE MISSION NP 2300 Présentation des comptes annuels

Activité de loueur en meublé (LM) ou de loueur de murs équipés (LME) exercée par des personnes physiques – régime réel simplifié BIC

Client 1 : Civilité :

Client 2 : Civilité :

Nom.....

Nom.....

Prénom.....

Prénom.....

Adresse :

Adresse :

CP : Ville :

CP : Ville :

Pays :

Pays :

Courriel :

Courriel :

Tél :

Tél :

Pour le(s) lot(s) : n° Résidence: CP : Ville :

*Si vous êtes **une personne morale soumise à l'IR (société constituée ou à constituer)**, EXPERTIM FIDUCIAIRE prendra directement contact avec vous pour les détails et modalités d'adhésion. A titre indicatif, **Le coût de la prestation est de 1 170 € HT.***

La mission confiée par le client à EXPERTIM FIDUCIAIRE est une mission de présentation des comptes annuels régie par les normes de l'Ordre des Experts-comptables.

En contrepartie du versement des honoraires indiqués ci-dessous, la mission de EXPERTIM FIDUCIAIRE comporte limitativement les interventions suivantes :

- | | |
|---|---|
| ✓ Immatriculation et déclaration d'activité | ✓ Établissement et télétransmission de la liasse fiscale annuelle (CERFA 2031+2033 et annexes) |
| ✓ Dépôt des options fiscales BIC et TVA | ✓  Vérification de cohérence vraisemblance des comptes |
| ✓ Établissement et télétransmissions des déclarations de TVA | ✓  Établissement et attestation des comptes annuels |
| ✓ Tenue de comptabilité d'engagement du LM ou du LME selon les pièces transmises par l'investisseur | ✓ Aide pédagogique à la déclaration de revenus |

HONORAIRES RÉCURRENTS (montants indiqués HT ; règlement par prélèvement - mandat de prélèvement joint)

Loueur en meublé ou Loueur de murs équipés	
Honoraires par exercice comptable	565 € HT
Honoraires par exercice comptable par lot/bail/appartement supplémentaire (1)(2)	
Avec bail commercial	92 € HT
Sans bail commercial	128 € HT
(1) OPCI tarif préférentiel de 46 € HT	
(2) Pour un bien en colocation : 51 € HT / colocataire	
Honoraires par exercice comptable et par cotisant	
Gestion des cotisations sociales (SSI* ou autres)	411 € HT

Ces frais sont complétés par d'éventuels frais ponctuels détaillés dans les CGV (Conditions Générales de Vente) jointes aux présentes.

* SSI : Sécurité Sociale des Indépendants

☐ Confie(nt) la mission comptable à la société d'expertise comptable EXPERTIM FIDUCIAIRE

En confiant ces missions à EXPERTIM FIDUCIAIRE, vous déclarez avoir lu et accepté les Conditions générales de vente jointes aux présentes. Les missions sont confiées pour une durée de 3 exercices comptables et sont renouvelables pour trois exercices, par tacite reconduction à la fin de chaque période triennale, sauf dénonciation par Lettre Recommandée avec Avis de Réception 3 mois avant la date du dernier exercice couvert par la période d'engagement de 3 exercices comptables. J'autorise EXPERTIM FIDUCIAIRE à transmettre mes données personnelles aux filiales de CONSULTIM GROUPE dans les conditions et finalités décrites aux Conditions générales de vente.

Vos obligations : Classement des justificatifs comptables et transmission à votre interlocuteur dédié, identification des recettes et dépenses sur les relevés de votre compte bancaire dédié à l'activité. Les modalités de transmission peuvent évoluer en fonction des outils mis à disposition par EXPERTIM.

En cas de financement HT, vous vous engagez à mandater EXPERTIM FIDUCIAIRE jusqu'à l'exercice comptable du complet paiement de l'investissement chez le vendeur.

☐ Renonce(nt) avoir recours aux services de la société d'expertise comptable EXPERTIM FIDUCIAIRE (pas possible en cas de financement HT)

L'investissement projeté comporte un certain nombre d'obligations à la fois comptables et fiscales. En renonçant recourir aux services d'EXPERTIM FIDUCIAIRE, vous déclarez faire votre affaire personnelle de la mise en place du suivi comptable et fiscal de l'activité de loueur en meublé ou de loueur de murs équipés sans recours contre les différents intervenants du dossier.

Signatures :

Le(s) client(s)

Fait à : Le :

EXPERTIM FIDUCIAIRE

Fait à : Vertou, le :

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

En votre qualité d'investisseur immobilier pour votre patrimoine personnel, vous souhaitez faire appel à la Société d'expertise comptable EXPERTIM FIDUCIAIRE, inscrite à l'Ordre des Experts-comptables de la région Pays de la Loire, (ci-après le « Prestataire ») pour vous assister dans vos déclarations fiscales. Nous vous remercions de votre confiance. Le présent document définit les conditions générales dans lesquelles notre Société peut vous assister dans la réalisation de ces déclarations fiscales.

I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

EXPERTIM est la marque commerciale de la société EXPERTIM FIDUCIAIRE, SAS au capital de 40 000 €, dont le siège social est situé 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU (ci-après désignée le « Prestataire »).

Le Prestataire est une Société d'Expertise Comptable inscrite au tableau de l'ordre des Pays de Loire – 477 619 209 RCS Nantes

Les présentes Conditions générales de ventes régissent les relations entre le Prestataire et ses clients (ci-après désigné le « Client ») dans le cadre de la signature et l'exécution de la lettre de mission et de l'éventuel Mandat complémentaire en cas de financement HT.

À ce titre, le Client déclare avoir pris connaissance et avoir accepté les présentes Conditions générales de vente préalablement à la signature de ladite lettre de mission.

La présente lettre de mission est régie par le droit français.

Le fait que le Prestataire ne se prévale pas, à un moment donné, d'une quelconque stipulation des présentes conditions générales ne saurait être interprété comme une renonciation à s'en prévaloir pour l'avenir. Dans le cas enfin où l'une quelconque des présentes stipulations serait, en tout ou partie, annulée, cette annulation n'affecterait pas les autres stipulations qui resteraient applicables.

Il est ici précisé qu'en tant que professionnel de l'expertise-comptable, le Prestataire est tenu à une obligation de confidentialité, de discrétion ainsi qu'au secret professionnel. De façon générale, EXPERTIM ne saurait engager sa responsabilité sur les conditions de l'investissement (prix, qualité de l'exploitant éventuel, destination de la location, modalités de financement, ...)

II – SITUATION PERSONNELLE DU CLIENT

Pour pouvoir accéder au service "DÉCLARATIONS FISCALES DES INVESTISSEURS EN IMMOBILIER POUR LEUR PATRIMOINE PERSONNEL", le Client déclare que les conditions suivantes sont cumulativement et strictement remplies :

- le Client est un particulier exerçant sous la forme d'une entreprise individuelle, ou d'une Société soumise à l'impôt sur le revenu, une activité de location nue, ou de loueur en meublé non professionnel ou professionnel, ou de loueur de murs équipés, ou de para-hôtellerie, pour des biens situés en France et dont les revenus locatifs doivent être déclarés en France ;
- le Client loue au moins un bien immobilier nu (location nue) ou suffisamment meublé pour que le locataire puisse y vivre immédiatement en y apportant uniquement ses effets personnels (location meublée), avec ou sans services proposés directement ou non, ou suffisamment équipé pour que l'occupant puisse y exercer immédiatement son activité. Le bail, l'état des lieux et l'inventaire paraphés et signés avec le ou les locataires font clairement apparaître que le ou les biens loués sont nus ou suffisamment meublés ou équipés ;
- si le Client loue à des personnes n'en faisant pas leur résidence principale (location de courte durée), il s'oblige à respecter la réglementation en vigueur dans la commune où le bien est loué : déclaration préalable obligatoire en mairie, obtention éventuelle d'un numéro d'enregistrement à faire figurer sur ses annonces et autorisation préalable de la commune, si nécessaire.
- Le client est résident fiscal français ou européen.
- Le client, qu'il soit inscrit ou non au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) dans le cadre de son activité de location déclarée au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux, n'est pas un consommateur au sens défini par le Code de la Consommation. Il reconnaît qu'il contracte en qualité de professionnel, au sens du Code de la consommation, et qu'il agit pour son activité professionnelle même accessoire.

III – CONTENU DES DIFFÉRENTES MISSIONS PROPOSÉES PAR LE PRESTATAIRE

La lettre de mission signée entre le Prestataire et le Client mentionne la mission confiée par le Client au Prestataire.

A – Mission de présentation des comptes annuels en cas d'activité BIC au régime réel simplifié (NP 2300)

La mission confiée par le client au Prestataire est une mission de présentation des comptes annuels régie par les normes de l'Ordre des Experts-comptables. Son exécution implique en ce qui concerne le Prestataire, le respect des normes établies par le Conseil supérieur de l'Ordre des Experts-comptables et applicables à la mission qui lui est confiée. Les relations entre le Prestataire et le Client sont réglées sur le plan juridique tant par les termes de ces conditions générales de vente que par les conditions générales d'intervention établies par notre profession.

La mission de présentation vise à permettre à l'expert-comptable d'attester, sauf difficultés particulières, qu'il n'a rien relevé qui remette en cause la régularité en la forme de la comptabilité ainsi que la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels résultant des documents et informations fournis par l'entreprise.

Elle conduit à l'établissement d'une attestation qui fait partie des documents de synthèse remis au client.

Cette mission n'est ni un audit, ni un examen des comptes annuels. Elle ne comporte pas le contrôle de la matérialité des opérations, ni la vérification des actifs. La recherche systématique de détournements éventuels ne relève pas des techniques mises en œuvre dans ce type de missions.

La mission s'appuie sur :

- Une prise de connaissance générale de l'entreprise ;
- le contrôle de la régularité formelle de la comptabilité ;
- des contrôles par épreuve des pièces justificatives ;
- un examen critique de cohérence et de vraisemblance des comptes annuels.

La mission du Prestataire comporte limitativement les interventions suivantes :

• En cas d'activité nouvelle :

- Formalités d'immatriculation et de déclaration de début d'activité

Afin de s'assurer du délai à respecter face à l'administration fiscale, un mandat est confié à EXPERTIM FIDUCIAIRE pour réaliser les formalités.

- Dépôt des options fiscales en matière de BIC réel simplifié et TVA qui doivent impérativement être formalisées et signées par le Client.

• En cas d'activité existante :

À la signature de la présente lettre de mission, si un ou plusieurs arrêtés de comptes ont déjà été établis avant de confier au Prestataire la mission de présentation des comptes annuels, la responsabilité du Prestataire ne saurait être engagée à propos des décisions prises et retranscrites comptablement et fiscalement lors de cet(s) arrêté(s) de comptes, en particulier en ce qui concerne les investissements immobiliers (décomposition, durées d'amortissement, option pour un dispositif défiscalisant, ...).

Dans le cadre de réduction(s) d'impôt(s) mise(s) en place avant l'intervention du Prestataire ayant des conséquences comptables et fiscales sur les arrêtés de comptes ultérieurs, le Prestataire ne contrôlera pas la validité des conditions d'application de ladite réduction et ne saura donc être engagée à ce titre.

• En cas d'activité soumise à TVA :

- Établissement des déclarations de TVA et demandes de remboursement de crédit de TVA
- Transmission par dispositif EDI-TVA avec Télérèglement (prélèvement de l'administration fiscale)
- Régime du réel normal trimestriel pendant les deux premiers exercices comptables, puis du réel simplifié sur les exercices suivants.

• En cas d'activité soumise à cotisations sociales :

- Démarches auprès de la Sécurité Sociale des Indépendants (SSI)
- Détermination de l'assiette des cotisations sociales et calcul des cotisations sociales dues
- Comptabilisation des provisions dans votre bilan de location meublée
- Aide à la déclaration de revenus (volet social)
- Vérification des appels de cotisations sociales que vous recevrez de la SSI et suivi des règlements
- En cas de location courte durée, démarches auprès de la SSI ou au régime général

• Dans tous les cas :

- Constitution du dossier permanent du client.
- Tenue, codification et saisie informatique de la comptabilité de loueur en meublé ou de loueur de murs équipés.
- Transmission des journaux, balances et grands livres à la date de clôture des exercices (format PDF, fichier d'export, FEC)
- Indication des reports à effectuer sur la déclaration des revenus par le biais d'une note explicative détaillée.

- Établissement des comptes annuels et établissement des imprimés fiscaux.
- Transmissions des déclarations annuelles fiscales 2031, 2033 et annexes par dispositif EDI-TDFC.

B – Mission d'assistance aux déclarations de TVA en cas de régime micro-BIC

La mission confiée par le client au Prestataire est une mission d'assistance aux déclarations de TVA en cas de déclarations des revenus locatifs au régime micro BIC. Son exécution implique en ce qui concerne le Prestataire, le respect des normes établies par le Conseil supérieur de l'Ordre des Experts-comptables et applicables à la mission qui lui est confiée. Les relations entre le Prestataire et le Client sont réglées sur le plan juridique tant par les termes de ces conditions générales de vente que par les conditions générales d'intervention établies par notre profession.

La Mission d'Assistance aux déclarations de TVA en cas de régime micro BIC n'est ni une mission de présentation, ni une mission d'examen, ni une mission d'audit. Sont donc expressément exclus de la Mission :

- le contrôle des informations annuelles, le Prestataire n'étant pas en mesure de se fonder sur une quelconque opinion sur leur véracité, ni de les attester. Le Prestataire propose, par ailleurs, une mission de présentation des comptes annuels qui consiste notamment à leur établissement. Cette mission correspond à la Mission de Présentation des Comptes Annuels (NP2300) et fait l'objet d'une lettre de mission individualisée et d'une facturation distincte de la Mission d'Assistance aux déclarations de TVA en cas de régime micro BIC ;
- les déclarations trimestrielles en cas de régime auto-entrepreneur ;
- le contrôle de cohérence des chiffres d'affaires et charges déclarés en matière de TVA.

La mission du Prestataire comporte limitativement les interventions suivantes :

- En cas d'activité nouvelle :

Formalités d'immatriculation et de déclaration de début d'activité. Afin de s'assurer du délai à respecter face à l'administration fiscale, un mandat est confié à EXPERTIM FIDUCIAIRE pour réaliser les formalités.

Dépôt des options fiscales en matière TVA qui doivent impérativement être formalisées et signées par le Client.

- En cas d'activité existante :

À la signature de la présente lettre de mission, si un ou plusieurs arrêtés de comptes ont déjà été établis avant de confier au Prestataire la mission d'assistance aux déclarations de TVA en cas de régime micro BIC, la responsabilité du Prestataire ne saurait être engagée à propos des décisions prises et retranscrites comptablement et fiscalement lors de cet(s) arrêté(s) de comptes, en particulier en ce qui concerne les investissements immobiliers (décomposition, durées d'amortissement, option pour un dispositif défiscalisant, ...).

Dans le cadre de réduction(s) d'impôt(s) mise(s) en place avant l'intervention du Prestataire ayant des conséquences comptables et fiscales sur les arrêtés de comptes ultérieurs, le Prestataire ne contrôlera pas la validité des conditions d'application de ladite réduction et ne saura donc être engagée à ce titre.

- Pour l'activité soumise à TVA :

- Établissement des déclarations de TVA et demandes de remboursement de crédit de TVA
- Transmission par dispositif EDI-TVA avec Télérèglement (prélèvement de l'administration fiscale)
- Régime du réel normal trimestriel pendant les deux premiers exercices comptables, puis du réel simplifié sur les exercices suivants.

- Dans tous les cas :

- Constitution du dossier permanent du client.
- Indication des reports à effectuer sur la déclaration des revenus par le biais d'une note explicative détaillée.

C – Mission de suivi de déclarations de TVA et demandes de remboursement en cas de Financement HT

La mission confiée par le client au Prestataire est une mission de suivi de déclarations de TVA et demandes de remboursement en cas de Financement HT. Son exécution implique en ce qui concerne le Prestataire, le respect des normes établies par le Conseil supérieur de l'Ordre des Experts-comptables et applicables à la mission qui lui est confiée. Les relations entre le Prestataire et le Client sont réglées sur le plan juridique tant par les termes de ces conditions générales de vente que par les conditions générales d'intervention établies par notre profession.

La Mission de suivi de déclarations de TVA et demandes de remboursement en cas de Financement HT n'est ni une mission de présentation, ni une mission d'examen, ni une mission d'audit.

Sont donc expressément exclus de la Mission

- le contrôle des informations annuelles, le Prestataire n'étant pas en mesure de se fonder sur une quelconque opinion sur leur véracité, ni de les attester. Le Prestataire propose, par ailleurs, une mission de présentation des comptes annuels qui consiste notamment à leur établissement. Cette mission correspond à la Mission de Présentation des Comptes Annuels (NP2300) et fait l'objet d'une lettre de mission individualisée et d'une facturation distincte de la Mission de suivi de déclarations de TVA et demandes de remboursement en cas de Financement HT ;

- le contrôle de cohérence des chiffres d'affaires et charges déclarés en matière de TVA
- l'établissement des déclarations de TVA et demandes de remboursement de crédit de taxes ;
- l'établissement des diverses déclarations fiscales.

La mission du Prestataire comporte limitativement les interventions suivantes :

- Obtention de l'attestation de l'expert-comptable du client de la prise en charge du dossier, du versement des demandes de remboursement de crédit de taxes chez le notaire de l'opération, de la transmission de toute information permettant le suivi du financement HT dont bénéficie le client pour son acquisition ;
- Vérification auprès de l'expert-comptable du client de la réalisation des formalités d'immatriculation et de déclaration de début d'activité.
- Vérification auprès de l'expert-comptable du client du dépôt des options fiscales en matière TVA qui doivent impérativement être formalisées et signées par le Client.
- Constitution du dossier permanent du client.

D – Mission d'assistance aux déclarations de revenus fonciers avec TVA

La mission confiée par le client au Prestataire est une mission d'assistance aux déclarations de revenus fonciers avec TVA en cas de déclarations des revenus locatifs au régime des revenus fonciers. Son exécution implique en ce qui concerne le Prestataire, le respect des normes établies par le Conseil supérieur de l'Ordre des Experts-comptables et applicables à la mission qui lui est confiée. Les relations entre le Prestataire et le Client sont réglées sur le plan juridique tant par les termes de ces conditions générales de vente que par les conditions générales d'intervention établies par notre profession.

La Mission d'Assistance aux déclarations de revenus fonciers avec TVA en cas de déclarations des revenus locatifs au régime des revenus fonciers n'est ni une mission de présentation, ni une mission d'examen, ni une mission d'audit. Sont donc expressément exclus de la Mission :

- le contrôle des informations annuelles, le Prestataire n'étant pas en mesure de se fonder sur une quelconque opinion sur leur véracité, ni de les attester ;
- le contrôle de cohérence des chiffres d'affaires et charges déclarés en matière de TVA.

La mission du Prestataire comporte limitativement les interventions suivantes :

- En cas d'activité nouvelle :

- Formalités d'immatriculation et de déclaration de début d'activité.
- Afin de s'assurer du délai à respecter face à l'administration fiscale, un mandat est confié à EXPERTIM FIDUCIAIRE pour réaliser les formalités.
- Dépôt des options fiscales en matière TVA qui doivent impérativement être formalisées et signées par le Client.

- En cas d'activité existante :

À la signature de la présente lettre de mission, si une ou plusieurs déclarations de revenus fonciers avec TVA ont déjà été établies avant de confier au Prestataire la mission d'assistance aux déclarations de revenus fonciers avec TVA, la responsabilité du Prestataire ne saurait être engagée à propos des décisions prises et retranscrites fiscalement lors de cet(s) arrêté(s) de comptes, en particulier en ce qui concerne les investissements immobiliers (option pour un dispositif défiscalisant, ...).

Dans le cadre de réduction(s) d'impôt(s) mise(s) en place avant l'intervention du Prestataire ayant des conséquences fiscales sur les déclarations de revenus fonciers avec TVA ultérieures, le Prestataire ne contrôlera pas la validité des conditions d'application de ladite réduction et ne saura donc être engagée à ce titre.

- Pour l'activité soumise à TVA :

- Établissement des déclarations de TVA et demandes de remboursement de crédit de TVA
- Transmission par dispositif EDI-TVA avec Télérèglement (prélèvement de l'administration fiscale)
- Régime du réel simplifié.

- Dans tous les cas :

- Constitution du dossier permanent du client
- Établissement de la déclaration 2044 ou 2044S pour le bien confié en déclaration
- Indication des reports à effectuer sur la déclaration des revenus par le biais d'une note explicative détaillée.

E – Mission d'assistance aux déclarations de revenus fonciers sans TVA

La mission confiée par le client au Prestataire est une mission d'assistance aux déclarations de revenus fonciers sans TVA en cas de déclarations des revenus locatifs au régime des revenus fonciers. Son exécution implique en ce qui concerne le Prestataire, le respect des normes établies par le Conseil supérieur de l'Ordre des Experts-comptables et applicables à la mission qui lui est confiée. Les relations entre le Prestataire et le Client sont réglées sur le plan juridique tant par les termes de ces conditions générales de vente que par les conditions générales d'intervention établies par notre profession.

La Mission d'Assistance aux déclarations de revenus fonciers sans TVA en cas de déclarations des revenus locatifs au régime des revenus fonciers n'est ni une mission de présentation, ni une mission d'examen, ni une mission d'audit. Sont donc expressément exclus de la Mission :

- le contrôle des informations annuelles, le Prestataire n'étant pas en mesure de se fonder sur une quelconque opinion sur leur véracité, ni de les attester;
- le contrôle de cohérence des chiffres d'affaires et charges déclarés.

La mission du Prestataire comporte limitativement les interventions suivantes :

• En cas d'activité existante :

À la signature de la présente lettre de mission, si une ou plusieurs déclarations de revenus fonciers sans TVA ont déjà été établies avant de confier au Prestataire la mission d'assistance aux déclarations de revenus fonciers sans TVA, la responsabilité du Prestataire ne saurait être engagée à propos des décisions prises et retranscrites fiscalement lors de cet(s) arrêté(s) de comptes, en particulier en ce qui concerne les investissements immobiliers (option pour un dispositif défiscalisant, ...).

Dans le cadre de réduction(s) d'impôt(s) mise(s) en place avant l'intervention du Prestataire ayant des conséquences fiscales sur les déclarations de revenus fonciers sans TVA ultérieures, le Prestataire ne contrôlera pas la validité des conditions d'application de ladite réduction et ne saura donc être engagée à ce titre.

• Dans tous les cas :

- Constitution du dossier permanent du client
- Établissement de la déclaration 2044 ou 2044S pour le bien confié en déclaration
- Indication des reports à effectuer sur la déclaration des revenus par le biais d'une note explicative détaillée.

IV – DÉLAIS ET FORMALISME

Selon la date à laquelle le client sollicite les services du Prestataire et compte tenu des délais imposés par l'administration fiscale en matière de création d'activité et de dépôt des différentes déclarations fiscales, le Prestataire attire l'attention du Client :

- sur la possible remise en cause de la TVA déductible liée à l'acquisition si les délais fixés par l'administration étaient dépassés pour enregistrer la création d'activité ;
- sur le fait que l'administration est en droit de réclamer, outre des majorations et pénalités, une amende de 150 € par document déposé en retard. A titre d'exemple, la déclaration fiscale BIC comprend, au minimum, 8 documents.

Si le client est ou devient résident fiscal hors de l'Union Européenne :

- La représentation fiscale est obligatoire pour que le Prestataire assure sa mission. Sans représentant fiscal désigné, le présent contrat devient caduc.
- Toute autre intervention non comprise dans l'énumération ci-dessus pourra faire l'objet d'une facturation complémentaire.

V – PRISE D'EFFET – RECONDUCTION ET DURÉE DE LA MISSION

La Mission prend effet, pour la durée de trois exercices comptables, à réception de la commande du Client, matérialisée lorsque les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- signature numérique (fournie par Le Prestataire ou son partenaire) de la lettre de Mission retenue ou édition en deux exemplaires de la lettre de Mission et renvoi des deux exemplaires paraphés et signés en originaux selon les modalités indiquées ;
- acceptation expresse des conditions générales,
- contresignature électronique ou manuscrite par le Prestataire.

Toute demande sera traitée à la réception, par le Prestataire, de l'ensemble des pièces nécessaires à l'accomplissement de la Mission retenue et demandées par courrier électronique à réception de la commande, et au plus tard dans le mois qui précède le début d'activité prévu.

Le Prestataire rappelle qu'avant la réception des documents précités, il n'a eu aucune connaissance ni information préalable de quelle que nature que ce soit de l'opération d'achat déjà réalisée ni de la situation personnelle ou financière du Client investisseur et qu'il n'a procédé de ce fait à aucune étude préalable de l'investissement en question. Il ne peut aucunement être tenu responsable de toutes les opérations juridiques et financières qui ont pu être réalisées en dehors de toute intervention de sa part avant la signature de la lettre de mission. Le Client reconnaît expressément que le Prestataire n'est jamais intervenu, à quelque stade que ce soit, lors de la préparation de l'investissement concerné, ni même de sa réalisation. Cette reconnaissance expresse formalisée par la signature de la lettre de mission est une condition déterminante dans les relations contractuelles entre le Client et le Prestataire sans laquelle le Prestataire n'acceptera pas la mission qui lui est confiée.

Il est attiré l'attention du Client sur le fait qu'un dépôt tardif peut, compte tenu de ces délais de traitement, occasionner une absence de réponse dans les délais légaux de dépôt des déclarations fiscales.

Il appartient par conséquent au Client d'être vigilant pour commander la Mission en temps utiles, en aucun cas la responsabilité du Prestataire ne pouvant être engagée à ce titre.

La mission est renouvelable pour trois exercices, par tacite reconduction à la fin de chaque période triennale, sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extra-judiciaire, trois mois avant la date de clôture du dernier exercice couvert par la période d'engagement de 3 exercices comptables.

En cas de rupture anticipée, le Client doit en avoir informé le Prestataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois avant la date d'effet de la rupture et sous réserve de lui régler les honoraires dus pour les travaux déjà effectués, augmentés d'une indemnité égale à 50 % des honoraires convenus pour les 3 exercices comptables couverts par l'engagement en cours. Cette indemnité est destinée à compenser le préjudice subi par le Prestataire à raison de l'inclusion de la mission dans sa charge de travail des exercices en cours.

En cas de manquement à ses obligations ou de faute grave de l'une des parties, l'autre partie a la faculté de mettre fin à la mission sans délai, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Lorsque la mission est suspendue pour cause de force majeure, les délais de remise des travaux seront prolongés pour une durée égale à celle de la suspension. Pendant la période de suspension, les dispositions des articles I, VI et VIII demeurent applicables.

À l'achèvement de la Mission, le Prestataire restituera dans les meilleurs délais au Client les documents que ce dernier lui aura confiés.

VI-OBLIGATIONS ET DÉCLARATIONS DU CLIENT

Le Client s'engage :

- À informer l'expert-comptable, dans un délai de 30 jours à compter du changement, de toute évolution relative à ces informations et documents d'identification;
- À informer l'expert-comptable dans les mêmes conditions qu'aux deux précédents alinéas du statut de personne politiquement exposée au sens de l'article L. 561-10 du Code monétaire et financier, que pourraient avoir le client, les bénéficiaires effectifs et/ou les personnes agissant pour son compte ;
- à fournir à l'expert-comptable, préalablement au commencement de l'exécution de la mission, les informations et documents d'identification requis en application des dispositions visées aux articles L 561-1 et suivants du Code monétaire et financier. Le contrat est conclu sous condition résolutoire de l'obtention de ces informations et documents ;
- à mettre à la disposition du Prestataire, dans les délais convenus, l'ensemble des documents et informations nécessaires à l'exécution de la Mission.
- à réaliser les travaux lui incombant ;
- à porter à la connaissance de l'expert-comptable les faits nouveaux, importants ou exceptionnels. Il lui signale également les engagements susceptibles d'affecter les résultats ou la situation patrimoniale de l'entité ;
- à confirmer par écrit, si l'expert-comptable le lui demande, que les documents, renseignements et explications fournis sont exhaustifs et reflètent fidèlement la situation patrimoniale de l'entité ;
- à vérifier que les états et documents produits par l'expert-comptable sont conformes aux demandes exprimées et aux informations fournies par lui-même et à informer sans retard le professionnel de tout manquement ou erreur ;
- Conformément aux prescriptions légales, le client doit prendre toutes les mesures nécessaires pour conserver les pièces justificatives et, d'une façon générale, l'ensemble des documents produits par l'expert-comptable pendant les délais de conservation requis par la loi ou le règlement.
- à prendre toutes les dispositions pour assurer la sauvegarde des données et traitements informatiques et en garantir la conservation et l'inviolabilité.

Le client est chargé :

- Du classement des justificatifs comptables
- De l'identification des recettes et dépenses figurant sur les relevés de compte bancaire de son activité de location (il est fortement recommandé d'avoir un compte bancaire séparé des comptes personnels ou professionnels pour l'activité de location) et/ou de la connexion de son compte bancaire (dédié à l'activité) à l'outil collaboratif mis en place entre le Prestataire et le Client
- De la transmission trimestrielle de la copie de l'ensemble des documents à nos services par dépôt sur son accès sécurisé (majoration si envoi postal) ou dépôt dans l'outil collaboratif mis à disposition.
- Du remplissage des matrices fournies par le prestataire (ou l'utilisation de l'application du Prestataire)

À défaut et afin de respecter les délais légaux, le Prestataire pourra être contraint d'adresser à l'Administration les déclarations fiscales attendues en éléments en sa possession.

Si un dépôt rectificatif est nécessaire ultérieurement, il sera facturé.

Le Client s'interdit tout acte portant atteinte à l'indépendance des intervenants du Prestataire.

Le Client reste responsable de la bonne application de la législation et des règlements en vigueur : le Prestataire ne peut être considéré comme se substituant aux obligations du Client du fait de leurs relations contractuelles.

Le Client autorise le Prestataire à communiquer aux exploitants des biens confiés à ce dernier son numéro de TVA intracommunautaire pour les besoins de la réalisation des factures de loyer du Client.

Le Client autorise le Prestataire à recevoir de la part des exploitants des biens confiés à ce dernier les factures et données concernant l'établissement de ses comptes annuels de loueurs en meublé.

VII- OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE

Le Prestataire effectue la mission qui lui est confiée conformément aux dispositions de Code de déontologie intégré au décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable, de la norme professionnelle de « Maîtrise de la qualité », de la norme professionnelle relative aux obligations de la profession d'expertise comptable en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et le cas échéant de la norme professionnelle de travail spécifique à la mission considérée. Il contracte, en raison de cette mission, une obligation de moyens.

Il peut se faire assister par les collaborateurs de son choix. Il peut également faire appel à la sous-traitance.

Il assure les télédéclarations fiscales obligatoires et les téléprocédures associées (sauf situation particulière du Client qui assure les téléprocédures lui-même ou assisté d'un confrère du Prestataire).

Il procède à la création de l'espace professionnel du Client sur le site des Impôts en utilisant la formule de l'adhésion afin d'administrer cet espace (sauf activité déjà exercée sous le même SIREN, dans ce cas le suivi de l'espace est assuré par le Client lui-même).

A l'achèvement de sa mission, le Prestataire restitue les documents que lui a confiés le client pour l'exécution de sa mission.

L'expert-comptable est tenu :

-Au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du Code pénal ;

-A un devoir de discrétion, dans les conditions prévues à l'article 147 du décret n°2012-432 du 30 mars 2012.

La diffusion à des tiers d'informations et de documents recueillis et établis au cours de la mission, nécessaire à la bonne exécution de cette dernière, est autorisée sous réserve d'obtenir l'accord préalable du client.

Ainsi, les documents établis par l'expert-comptable seront adressés au client, à l'exclusion de tout envoi direct à un tiers (sauf instruction spécifique du client et exception faite des transmissions aux administrations fiscales et sociales et CGA ou OGA pour lesquelles le client donne son autorisation via la signature des Conditions Générales de Vente).

VIII- HONORAIRES ET CONDITIONS DE PAIEMENT

A – Honoraires récurrents

Les honoraires récurrents du Prestataire sont fixés selon la grille de tarifs indiquée dans la lettre de missions communiquée et signée par le Client. Les honoraires sont forfaitaires et comprennent le suivi et les échanges avec l'administration fiscale dès lors que ceux-ci ne nécessitent pas de recherches approfondies et d'études spécifiques. Les honoraires récurrents sont facturés au début de chaque exercice comptable concerné et exigibles à réception de facture.

Le Client accepte la mise en place des prélèvements automatiques. Le mandat de prélèvement est joint aux présentes CGV. Les honoraires du Prestataire sont fixes et ne varient donc pas en fonction du nombre de jours de l'exercice comptable, le volume de travail étant indépendant de la durée de l'exercice, même la première année en cas de VEFA.

Une augmentation représentative de l'évolution de l'indice SYNTEC sera appliquée tous les ans.

Le Prestataire reçoit du client des honoraires librement convenus qui sont exclusifs de toute autre rémunération, même indirecte. Il est remboursé de ses frais de déplacements et débours.

Des provisions sur honoraires peuvent être demandées périodiquement.

Conformément à la loi du 31 décembre 1992, les conditions de paiement des honoraires sont obligatoirement mentionnées dans la lettre de mission et sur la note d'honoraires.

En cas de non-paiement des honoraires, le Prestataire bénéficie du droit de rétention dans les conditions de droit commun et pourra suspendre ou mettre fin à la mission après rappel par lettre recommandée avec avis de réception.

B – Honoraires ponctuels

En complément des honoraires récurrents indiqués ci-dessus, le Prestataire sera en droit de facturer au client des honoraires ponctuels, liés à des prestations complémentaires, dont notamment les prestations suivantes :

- Les frais de relance en courrier recommandé avec accusé de réception liés à l'absence de transmission dans les délais, par le client, des documents annuels exigés, à hauteur de 15 euros HT par courrier recommandé avec accusé de réception.
- Les frais de relance en courrier recommandé avec accusé de réception en cas d'impayé des honoraires du Prestataire, à hauteur de 15 euros HT par courrier recommandé avec accusé de réception.
- Lors de la vente du bien, l'établissement de l'Attestation des Amortissements déduits à hauteur de 300 euros HT par lot.
- Lors de la vente du bien, la Fiche de Renseignement Comptable concernant la TVA à hauteur de 200 euros HT par lot.
- La liasse rectificative établie à réception de nouveaux justificatifs de la part du client, après relances et/ou après envoi d'une première liasse fiscale dans les délais impartis, est facturée 350 euros HT.
- Le dégrèvement de la Contribution Foncière des Entreprises (CFE) à hauteur de 150 euros HT par lot
- La radiation du Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) à hauteur de 300 euros HT
- La simulation de résultat à hauteur de 500 euros HT (hors situation complexe sur devis)
- L'assistance en cas de contrôle fiscal et/ou social à hauteur de 180 euros HT / heure

Le Prestataire facture ces prestations ponctuelles à la réalisation de la prestation. Les honoraires sont exigibles à réception de facture.

IX- DONNÉES PERSONNELLES

Le Prestataire met en œuvre un traitement de données à caractère personnel, dont il est responsable, ayant pour finalité l'exécution et le suivi de la Mission confiée, ainsi que la gestion de la relation-client dont la diffusion de messages commerciaux par le Prestataire ainsi que les filiales de CONSULTIM GROUPE HOLDING. Les données collectées à ce titre sont indispensables à ce traitement. Ces données sont destinées aux services habilités du Prestataire.

Le Prestataire s'engage à :

- Ne traiter des données personnelles que dans le respect de la réglementation applicable, conformément aux finalités précitées et aux intérêts légitimes du Prestataire liés à ces finalités ;
- Ne conserver les données personnelles du Client que pour la durée légale nécessaire à la bonne exécution des relations contractuelles entre les Parties, augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou à la défense par le Prestataire de ses droits en justice et tant qu'une relation commerciale sera entretenue entre les Parties ;
- Conserver les données personnelles au sein d'un pays de l'Union européenne ;
- Préserver, selon les règles de l'art, la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des données personnelles ;
- À ne pas reproduire, exploiter, utiliser les données personnelles du Client pour son propre compte pour des finalités étrangères à celles décrites ci-dessus.
- Conformément aux dispositions de la loi du 6 janvier 1978 et du Règlement général européen pour la protection des données personnelles (UE 2016/679), le Client dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité des données le concernant, ainsi que d'un droit d'opposition à ce que les données à caractère personnel le concernant fassent l'objet d'un traitement. Ces droits s'exercent par courrier accompagné, pour des raisons de sécurité, d'une copie d'un titre d'identité signé à l'adresse postale correspondant au siège social du Prestataire indiqué en pied de page des présentes ou par courriel à DPO@consultim.com. Le délai d'examen de la demande du Client ne court qu'à compter de la date de réception par le Prestataire de la preuve de l'identité par le Client

Le Prestataire se réserve le droit d'utiliser de manière anonyme les informations personnelles collectées, de même que les informations techniques et de navigation, tel que le type de navigateur, l'adresse de protocole Internet, les pages visitées et le temps moyen passé sur le site du Prestataire, en vue de toutes activités liées à l'analyse et la promotion du site du Prestataire.

Le Client est informé de ce que les données le concernant pourront être divulguées en application d'une loi, d'un règlement ou en vertu d'une décision d'une autorité

réglementaire ou judiciaire compétente ou encore, si cela s'avère nécessaire pour le Prestataire, dans le cadre d'une procédure judiciaire.

X- ACCÈS EXTRANET DU PRESTATAIRE

Le Prestataire met à disposition du Client un accès extranet sécurisé dont les codes d'accès lui seront attribués nominativement.

Cet accès permet au Client d'accéder à l'ensemble des pièces transmises par ses soins ainsi qu'à l'ensemble des documents et déclarations mis à disposition par le Prestataire.

XI- RESPONSABILITÉ ET LITIGES

Le Prestataire assume dans tous les cas la responsabilité de ses travaux définis dans le cadre de la Mission. Il ne peut en aucun cas être tenu pour responsable des conséquences dommageables (I) des fautes ou négligences commises par le Client ou un tiers intervenant pour le compte de ce dernier, (II) des retards d'exécution lorsque ceux-ci résultent d'une communication tardive des documents par le Client (III) des informations erronées transmises par le Client ou un tiers intervenant pour le compte de ce dernier, (IV) ou d'un cas de force majeure.

Il est expressément convenu que la mission confiée par le Client au Prestataire n'inclue pas pour le Prestataire l'appréciation juridique et fiscale du bien-fondé ni de l'activité de location exercée par le client, ni du droit à déduction de TVA éventuellement exercé par le client.

La responsabilité civile professionnelle de l'expert-comptable est couverte par un contrat d'assurance dans les conditions fixées par l'article 138 du décret du 30 mars 2012.

La responsabilité du Prestataire est limitée à 13 mois après la survenance des faits et ne pourra être engagée pour un montant supérieur à la limitation contractuelle d'une fois les honoraires annuels. Tout événement susceptible d'avoir des conséquences en matière de responsabilité doit être porté sans délai par le client à la connaissance du Prestataire. En cas de litiges avec le Client, le Prestataire s'oblige, avant toute action en justice, à proposer une conciliation ou un arbitrage du Président du Conseil régional de l'Ordre des Experts comptables.

En cas de refus du Client d'accepter une conciliation ou un arbitrage, le différend sera porté devant la juridiction compétente.

Ce contrat est régi et interprété selon le droit français.

PROTECTION REVENTE & CAPITAL



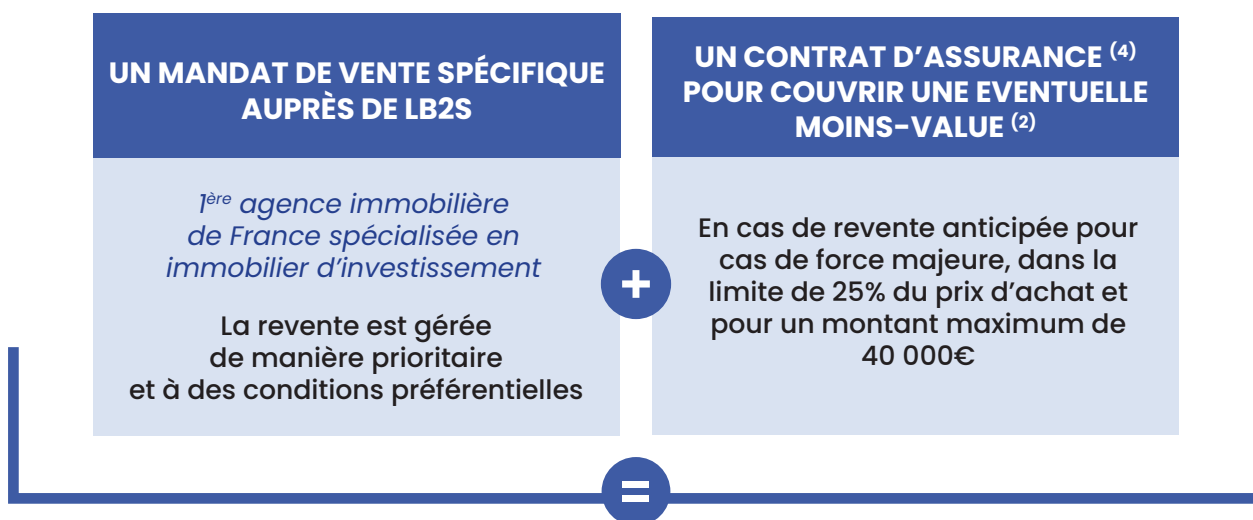
**Protection
Revente & Capital**
La liquidité en toute sérénité

**Investir en toute tranquillité d'esprit
avec un service qui garantit votre capital
en cas d'aléas de la vie.**

Dans le cadre du service PROTECTION REVENTE & CAPITAL, qui est **automatiquement inclus dans le contrat de réservation lors de l'achat d'un bien référencé par Consultim**, si un cas de force majeure ⁽¹⁾ vous oblige à revendre prématurément votre bien durant les 9 années qui suivent votre acquisition, LB2S s'engage à gérer cette revente de manière prioritaire, et à des conditions préférentielles.

Et si le contexte du marché immobilier obligeait à céder le bien à une valeur inférieure à son prix d'achat, vous seriez indemnisé de la moins-value ⁽²⁾ dans la limite de 25 % du prix d'achat (total TTC+ frais de notaire) et pour un montant maximum de 40 000 € ⁽²⁾⁽³⁾.

PROTECTION REVENTE & CAPITAL,
c'est l'alliance de 2 entités complémentaires pour une revente optimisée,
rapide et sereine.



**Protection
Revente & Capital**
La liquidité en toute sérénité

► **Simplicité, sérénité et visibilité à long terme**

⁽¹⁾ Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du PACS, la garantie porte sur 5 ans). Pour l'ensemble des garanties, délais de carence, modalités de fonctionnement et exclusions, se référer expressément à la notice d'information valant conditions générales et au document d'informations sur le produit d'assurance.

⁽²⁾ Moins-value : différence entre le prix d'achat TTC (mobiliier inclus) majoré des frais de notaire et le prix de revente net vendeur, en ce compris la récupération de TVA sur honoraires de commercialisation. Se référer à la notice d'information valant conditions générales et au document d'information sur le produit d'assurance.

⁽³⁾ Garantie valable pour chaque bien et limitée à 4 biens par propriétaire

⁽⁴⁾ Contrat d'assurance souscrit par Consultim pour le compte de ses filiales auprès de Covea Protection Juridique.



LEXEA PROTECTION REVENTE IMMOBILIERE

Notice d'information du contrat N°8591860- Conditions générales 19/2020a

I – Dispositions communes aux garanties

Article 1 – Les parties au contrat

Souscripteur :

CONSULTIM GROUPE HOLDING,
3 allée Alphonse Fillion, 44120 Vertou ; pour le compte de ses clients ayant souscrit un pack protection revente immobilière, auprès de LB2S Asset Management, ou Cerenicimo.

Assurés :

- Personne(s) physique(s), résidant en France Métropolitaine ou dans les DROM, acquéreur ou co-acquéreur, ayant souscrit un pack protection revente auprès du souscripteur pour l'achat d'un bien immobilier désigné et sur lequel pèse le risque de survenance des événements générateurs de la garantie.
- Personne(s) physique(s) expatriées à l'exclusion des cas de revente suite à un licenciement économique et/ ou de la liquidation judiciaire, acquéreur ou co-acquéreur ayant souscrit un pack protection revente auprès du souscripteur pour l'achat d'un bien immobilier désigné et sur lequel pèse le risque de survenance des événements générateurs de la garantie.
- Personne morale, SCI ou SARL de Famille limitées à 2 personnes, ayant leur siège social en France Métropolitaine ou dans les DROM et, ayant souscrit un pack protection revente auprès du souscripteur pour l'achat d'un bien immobilier désigné et sur lequel pèse le risque de survenance des événements générateurs de la garantie.
- Personne morale hors SCI ou SARL de famille, résidant en France Métropolitaine et dans les DROM, ayant souscrit un pack protection revente auprès du souscripteur pour l'achat d'un bien immobilier désigné et

sur lequel pèse le risque de survenance des événements générateurs de la garantie.

Assureur :

COVEA PROTECTION JURIDIQUE
Société Anonyme au capital de 88 077 090,60 €
RCS LE MANS 442 935 227
Siège social : 33, Rue de Sydney 72045 LE MANS CEDEX 2
Entreprise régie par le Code des Assurances

Article 2 – La territorialité

■ TERRITORIALITE GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE

La garantie est accordée à l'assuré pour tout litige survenant en France Métropolitaine y compris la Corse et le DROM de l'île de la Réunion et chaque fois qu'il relève de la compétence de l'une des juridictions des pays énumérés ci-dessous :

- Etats membres de l'Union Européenne,
- Andorre, Liechtenstein, Norvège, Principauté de Monaco, Saint Marin, Suisse, Vatican et Royaume-Uni.

■ TERRITORIALITE GARANTIE INDEMNITAIRE

L'assureur intervient pour tout sinistre survenu dans l'un des pays énumérés ci-dessous : France Métropolitaine y compris la Corse et le DROM de l'île de la Réunion.

Article 3 – Les exclusions

Sont toujours exclus les litiges :

- provoqués intentionnellement par l'assuré ou dont il se rend complice,
- résultant de la guerre civile ou étrangère, d'émeutes, de mouvements populaires, d'actes de terrorisme ou

de sabotage commis dans le cadre d'actions concertées,

- relatifs aux effets directs ou indirects d'explosions, d'irradiations ou de dégagements de chaleur d'origine nucléaire ou causés par toute source de rayonnements ionisants,
- consécutifs aux catastrophes technologiques ou écologiques.

II – La Garantie indemnitaire : La perte financière suite à revente du bien immobilier

Le bien immobilier objet de la garantie : un bien bâti, neuf ou ancien, situé en France Métropolitaine ou sur l'île de la Réunion, à l'exclusion des autres DROM et COM, à usage locatif, sous le régime de la location meublée non professionnelle (LMNP) et de la loi Pinel.

Le sinistre : la perte financière subie par l'assuré, suite à la revente du bien immobilier objet de la garantie, et consécutivement à un événement garanti par le contrat et décrit ci-après à l'article 5.

Perte Financière : Différence entre : le prix d'achat TTC du bien immobilier et le prix de revente TTC du bien immobilier payé par le nouvel acquéreur, authentifié par acte notarié de vente ou par jugement d'adjudication définitive. Le prix de revente ne pourra pas être inférieur au prix du marché pour un bien de standing équivalent, dans la même zone géographique.

A défaut, ce serait la différence entre le prix d'achat et le prix du marché, estimée à dire d'expert, qui serait prise en considération pour la détermination de la perte financière.

Les bénéficiaires :

- les assurés,
- Pour 5% du prix de revente, venant en déduction des honoraires de transaction, qui pourraient lui être dus au titre de la revente du bien immobilier :
 - **LB2S Asset Management,**
 - **CERENICIMO**

Article 4 – L'objet de la garantie

L'assureur garantit à l'assuré, la perte financière éventuelle subie ainsi que la réintégration de l'avantage fiscal lors de la revente du bien immobilier suite aux événements générateurs limitativement énumérés à l'article 5 du présent contrat.

La revente doit intervenir dans le délai maximum de dix-huit mois à compter de la survenance de l'événement générateur de la garantie.

La garantie cesse dès lors qu'il y a eu revente du bien, que celle-ci ait ou non donné lieu à une indemnisation de la part de l'assureur.

Article 5 – Les événements générateurs de la garantie

■ LES EVENEMENTS GENERATEURS COMMUNS A TOUS LES ASSURES

Les événements générateurs de la garantie sont les suivants :

- La perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA) accidentelle de l'assuré, supérieure ou égale à 66%,
- Le décès de l'assuré suite à un accident,
- Le licenciement économique de l'assuré,
- La liquidation judiciaire du travailleur non salarié,
- **Exclusivement pour les coacquéreurs et coassurés des biens, et limité à 5 ans à compter de la date d'effet de la garantie** : Le divorce de l'assuré, la dissolution du PACS du couple assuré,

■ DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EXPATRIES

Pour les acquéreurs expatriés, il existe des dispositions spécifiques concernant :

- Le « Divorce » : **le mariage doit avoir au moins 3 années continues d'ancienneté au jour de la demande initiale** formée auprès du tribunal par l'un ou l'autre des époux ou conjointement par les deux. Par ailleurs, la demande initiale doit être déposée avant le 70ème anniversaire de l'assuré et au-delà du délai de carence.
- La « dissolution du PACS » : le PACS doit avoir **au moins 3 années continues d'ancienneté au jour de la demande de dissolution** formée auprès du tribunal par l'un ou l'autre des partenaires liés au PACS ou conjointement par les deux. Par ailleurs, la demande initiale doit être déposée avant le 70ème anniversaire de l'assuré et au-delà du délai de carence.

Article 6 – Les limites de garantie

Le total des indemnités versées suite à la revente du bien objet de la garantie, et donc à la perte financière et la réintégration de l'avantage fiscal, **ne pourra excéder 25% du prix d'achat du bien immobilier, dans la limite de 40 000 €.**

L'assuré ne peut bénéficier des garanties pour plus de 4 sinistres maximum par investisseur et par an.

Article 7– Les limites d'âge à la couverture

La garantie est acquise sous réserve du respect des limites d'âge suivantes :

- La garantie liée aux événements générateurs résultant d'un **accident** (décès accidentel et perte totale et irréversible d'autonomie) est acquise jusqu'à l'échéance annuelle suivant le 70ème anniversaire de l'assuré.
- La garantie liée aux événements générateurs résultant d'un **divorce ou d'une séparation définitive** du couple assuré entraînant la dissolution du PACS est acquise jusqu'à l'échéance annuelle suivant le 70ème anniversaire de l'assuré.
- La garantie liée aux événements générateurs résultant d'un **licenciement économique ou liquidation judiciaire** pour les travailleur non salarié » est acquise jusqu'à l'échéance annuelle suivant le 57ème anniversaire de l'assuré.

Article 8– Les exclusions

Indépendamment des exclusions communes à toutes les garanties, définies à l'article 3, le contrat ne garantit jamais les pertes financières résultant d'une vente consécutive à un événement générateur causé ou survenu à l'occasion :

- d'un état d'ivresse lorsque le taux d'alcoolémie est égal ou supérieur à celui légalement admis dans le pays où a eu lieu l'accident,
- de l'utilisation d'un mode de locomotion aérienne sauf en qualité de passager sur les lignes exploitées par les compagnies agréées,
- de la pratique de sports aériens, mécaniques, terrestres ou nautiques sous toutes leurs formes,
- de la revente d'un bien commercial (hors l'hypothèse d'un bien géré par bail commercial),
- de la revente d'un bien suite à la saisie du bien immobilier par une décision de justice, licitation (vente volontaire) non liée à un événement générateur, expropriation ;
- à la revente du bien immobilier entre conjoints, descendants, ascendants ou entre collaborateurs et employeurs ;
- à la revente du bien immobilier avec la participation de toute personne ayant par dol ou fraude permis une interposition,

- du mauvais état d'entretien du bien immobilier garanti ou les dommages atteignant ces mêmes biens, les autres lots ou les parties communes, y compris terrains, plantations, murs de clôtures, installations en tous genres,
- d'un arrêté de péril pris par l'Autorité Administrative,
- d'une désaffectation du bien ou son occupation clandestine à l'occasion desquelles les conditions élémentaires de salubrité et d'habitabilité ne sont plus maintenues, ou dont l'état de délabrement ne permet plus un usage d'habitation,
- d'un arrêté constatant l'état de catastrophes naturelles sur la zone géographique dans laquelle est sise l'immeuble, entraînant le classement du bien dans une zone rouge ou bleue suite à l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) rendu nécessaire par la survenance de cet événement, soit entraînant le classement du terrain en zone inconstructible pour les mêmes raisons sauf si le bien existait antérieurement à la publication de ces plans,
- d'un vice de la construction ou un vice du sol touchant le bien assuré ou sa dégradation consécutive à un sinistre,
- de la revente du bien immobilier, intervenue au-delà des dix-huit mois qui suivent la date de l'événement générateur de la garantie,
- de la revente du bien immobilier situé dans une zone urbaine sensible, et/ou dans un couloir d'avalanche,
- de la revente du bien immobilier situé dans une zone de construction devenue inondable avec interdiction absolue de construire après livraison (zone rouge),

Ainsi que :

- la maladie déclarée de l'assuré, si connue avant la souscription du pack protection revente,
- le décès accidentel de l'assuré après son 70ème anniversaire (toutefois, en cas de pluralité d'assurés, lorsque l'arrivée de cette date anniversaire affecte l'un des assurés, la garantie subsiste à l'égard des co-assurés non affectés par cette date anniversaire),
- la Perte Totale et Irréversible d'Autonomie accidentelle de l'assuré après son 70ème anniversaire. (Toutefois, en cas de pluralité d'assurés, lorsque l'arrivée de cette date anniversaire affecte l'un des assurés, la garantie subsiste à l'égard des co-assurés non affectés par cette date anniversaire,
- le fait intentionnel de l'assuré,
- le suicide ou tentative de suicide ainsi que les conséquences qui en résulteraient, au cours de la première année,

- les départs en retraite, préretraite totale FNE, ou préretraite licenciement,
- les démissions,
- les fins de chantiers,
- les ruptures conventionnelles de contrat de travail à durée indéterminée, négociée ou suite à une suppression du poste de l'assuré et son refus d'en accepter une autre,
- les licenciements entre conjoints, concubins, partenaire de PACS, ascendants, descendants ou collatéraux,
- le divorce résultant d'une séparation de corps prononcée ou dont la requête est déposée antérieurement à la prise d'effet du contrat
- la dissolution du PACS si réalisée dans le but d'un mariage entre les mêmes personnes,
- les châteaux, manoirs ou immeubles de catégorie exceptionnelle,
- les biens classés monument historique ou à l'inventaire supplémentaire ou situés dans le périmètre d'un classement monument historique
- les lots dont la valeur d'achat excède 750 000 euros.

Article 9 – Les conditions d'indemnisation

Pour obtenir une prise en charge financière suite à la vente du bien immobilier objet de la garantie telle que définie à l'article 4, l'assuré doit joindre à sa demande d'indemnisation sous 30 jours, le dossier de déclaration qui comprendra pour tous les événements générateurs :

- Le Formulaire de déclaration de sinistres dûment rempli,
- Les justificatifs du prix d'achat et la date d'achat du bien immobilier,
- Les justificatifs du prix de vente et la date de vente du bien immobilier,
- Le justificatif du montant dû au titre de l'avantage fiscal signifié par le service des impôts.
- Les justificatifs de la survenance de l'un des faits générateurs énoncés à l'article 5.

En plus des éléments décrits ci-dessus et en fonction de l'évènement générateur de garantie, l'assuré devra communiquer à l'assureur :

- En cas de décès accidentel :
 - le certificat de l'autorité médicale ayant prodigué les premiers soins, et décrivant les blessures ;
 - une déclaration portant sur les circonstances de l'accident et le nom des témoins éventuels ;
 - l'avis de décès de l'assuré mentionnant sa date de naissance ainsi que l'origine du décès ou compte rendu médical,
 - le procès-verbal établi par la Police Nationale ou la Gendarmerie établissant les

circonstances de l'accident, à défaut les coordonnées de ce procès-verbal ou de la main courante.

- En cas de perte totale et irréversible d'autonomie accidentelle :

- le certificat de l'autorité médicale ayant prodigué les premiers soins décrivant les blessures ;
- une déclaration portant sur les circonstances de l'accident et le nom des témoins éventuels ;
- le cas échéant, le procès-verbal établi par la Police Nationale ou la Gendarmerie établissant les circonstances de l'accident, à défaut les coordonnées de ce procès-verbal ou de la main courante ;
- un certificat médical du médecin traitant de l'assuré, indiquant notamment la cause et l'importance de l'invalidité, la date à partir de laquelle elle peut être considérée comme totale et irréversible, et la nécessité de l'assistance définitive d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie ;
- pour les assurés sociaux, la notification d'attribution de la pension d'invalidité majorée pour tierce personne, émanant de la Sécurité Sociale ou de tout autre organisme assimilé.

- En cas de licenciement ou de liquidation judiciaire (Pour les Travailleurs Non Salariés) :

- La photocopie de la carte de Sécurité Sociale, une attestation de l'employeur précisant le licenciement, l'ancienneté du collaborateur et la date de cessation des fonctions au sein de l'entreprise ainsi que, dès qu'elle est disponible, la preuve de la prise en charge de l'Assuré par le Pôle Emploi (ex Assedic).
- Jugement de liquidation.

- En cas de dissolution de Pacs :

- La preuve du Pacs sera apportée par le récépissé de la déclaration conjointe de dissolution du PACS ou l'information de l'enregistrement de la dissolution du PACS.

- En cas de divorce :

- Une copie certifiée de la décision judiciaire définitive ayant prononcé le divorce,
- la photocopie du dépôt de la requête ou de l'assignation, lorsque la vente se produit avant le prononcé de divorce.

- Divers :

- tout document ou information complémentaire en relation avec le sinistre, qui sera nécessaire à l'assureur pour l'instruction du dossier.

Article 10 – Les délais de carence

La garantie est acquise à l'assuré après expiration des délais de carence suivants, décomptés à partir de la date d'effet des garanties :

- **6 mois pour la survenance des événements suivants :** licenciement économique, liquidation judiciaire d'un travailleur non salarié.
- **9 mois pour la survenance des événements suivants :** divorce, séparation définitive du couple assuré entraînant la dissolution du PACS.

Article 11 – Le paiement de l'indemnité

■ L'ORDRE DES PAIEMENTS

-Par priorité : LB2S ASSET Management, Cerenicimo, pour 5% du prix de REVENTE, venant en déduction des Honoraires de transaction qui pourraient lui être dus au titre de la revente du bien immobilier assuré.

-Pour le solde : les autres bénéficiaires mentionnés au titre II du présent contrat.

■ LE PAIEMENT

En cas de perte financière constatée lors de la revente dans les conditions définies aux articles précédent, l'assureur devra, dans les **30 jours** de la réception du dossier complet se prononcer sur l'indemnisation de l'assuré ou du bénéficiaire, par le règlement de l'indemnité ou par la proposition écrite du montant qu'il entend régler.

Le paiement de l'indemnité sera effectué **dans le délai d'un mois** à compter de la date de l'accord mutuel sur son montant ou de la décision judiciaire exécutoire, contre remise d'une quittance subrogative.

Ce délai en cas d'opposition ne court que du jour de la mainlevée.

En cas de revente suite à décès accidentel de l'assuré, la perte financière sera réglée à son conjoint survivant non divorcé, ni séparé de corps par un jugement définitif à la date du décès consécutif à un accident, ou son co- titulaire de PACS en cours à la date du décès, son concubin pouvant produire un certificat de vie commune. A défaut, il s'agit des ayants droit, sauf volonté contraire, expresse de l'assuré.

En cas de revente consécutive à la survenance d'autres événements générateurs, l'indemnité est réglée au bénéficiaire. **Lorsque le bien immobilier était la propriété de plusieurs coacquéreurs, l'indemnité à la charge de l'assureur sera acquittée par parts égales entre eux, à défaut d'une répartition différente approuvée par la pluralité des acquéreurs.**

III – La Garantie Protection Juridique

La Garantie Protection Juridique peut être mise en œuvre à la condition qu'il existe un sinistre garanti relevant de la garantie indemnitaire mentionnée dans la partie II.

Article 12 – Les prestations dont bénéficie l'assuré

LA PRÉVENTION ET L'INFORMATION JURIDIQUES PAR TELEPHONE :

en prévention de tout litige, et sur simple appel téléphonique, les juristes de l'assureur fournissent à l'assuré les renseignements juridiques relatifs au droit français dans les domaines garantis au contrat, et qui lui sont utiles pour la sauvegarde de ses intérêts.

Le service d'Assistance Téléphonique par téléphone est accessible du Lundi au vendredi de 8 H. à 20 H. et le samedi de 8H. à 18 H. (hors jours fériés ou chômés), au numéro : 02.43.39.17.09.

LA RECHERCHE D'UNE SOLUTION AMIABLE :

en présence d'un litige, l'assureur conseille l'assuré pour réunir les éléments de preuve nécessaires à la constitution de son dossier et effectue toutes démarches amiables auprès de la partie adverse afin d'obtenir une solution négociée au mieux de ses intérêts.

LA DEFENSE JUDICIAIRE : en l'absence de solution amiable, l'assureur prend en charge le paiement des frais, dépens et honoraires nécessaires à toute action en justice visant à la reconnaissance des droits de l'assuré, la restitution de ses biens ou l'obtention d'une indemnité pour réparation du préjudice subi, sur laquelle l'assuré a donné son accord.

L'EXECUTION ET LE SUIVI : l'assureur veille à l'application de l'accord amiable négocié ou de la décision judiciaire obtenue et prend en charge les frais nécessaires.

Article 13 – Les frais pris en charge

■ CE QUI EST PRIS EN CHARGE

L'assureur prend en charge **dans la limite du plafond de dépenses par litige indiqué à l'article 17** :

- le coût des enquêtes, des consultations et des constats d'huissier engagés **avec son accord préalable**,
- le coût des expertises amiables diligentées **avec son accord préalable**,
- les dépens.
- les frais et honoraires d'avocat ou de toute personne habilitée par les textes pour défendre les intérêts de l'assuré devant toute juridiction, **dans la limite des montants prévus à l'annexe 12 « Plafond de prise en charge des honoraires du mandataire »**.

■ CE QUI N'EST PAS PRIS EN CHARGE

Ne sont jamais pris en charge les montants des condamnations prononcées contre l'assuré :

- les condamnations en principal et intérêts,
- les amendes pénales ou civiles et les pénalités de retard,
- les dommages et intérêts et autres indemnités compensatoires,
- les condamnations au titre des articles 700 du Code de procédure civile, 475-1 du Code de procédure pénale, L. 761-1 du Code de Justice Administrative, ou leur équivalent devant les juridictions autres que françaises.

Ainsi que :

- les frais engagés à la seule initiative de l'assuré pour l'obtention de constats d'huissiers, d'expertises amiables, de consultations, ou de toutes autres pièces justificatives à titre de preuves nécessaires à la constitution du dossier, sauf s'ils sont justifiés par l'urgence,
- les frais résultant de la rédaction d'actes,
- les frais de déplacement.

Article 14 – Les litiges garantis

Sont garantis les litiges qui présentent simultanément les caractéristiques suivantes :

- ils surviennent dans l'un des domaines garantis,
- leur fait générateur n'était pas connu de l'assuré lors de la prise d'effet des garanties,

- ils ne sont pas prescrits et reposent sur des bases juridiques certaines,
- ils opposent l'assuré à une personne étrangère au présent contrat, n'ayant pas la qualité d'assuré,
- ils surviennent et sont nés pendant la période de validité de la garantie,
- ils font l'objet d'un sinistre pris en charge au titre de la garantie indemnitaire.

Article 15 – Les domaines garantis

L'assureur garantit l'assuré pour tout litige lié à la vente de la nue-propriété du bien immobilier objet de la garantie indemnitaire, définie à l'article 4.

Article 16 – Les exclusions propres à la protection juridique

Sont toujours exclus les litiges :

- survenant lorsqu'il n'y a pas de sinistre pris en charge au titre de la garantie indemnitaire mentionnée dans la partie II,
- relatifs aux poursuites pénales exercées contre l'assuré devant une Cour d'Assises,
- résultant de poursuites pour délit intentionnel au sens de l'article 121-3 du Code pénal, ou rixe toutefois, si la décision devenue définitive écarte le caractère intentionnel de l'infraction (non-lieu, requalification, relaxe...), l'assureur rembourse les honoraires de l'avocat que l'assuré aura saisi pour se défendre dans la limite du plafond de prise en charge des honoraires du mandataire référencé 12,
- opposant les assurés de la garantie protection juridique, au souscripteur et à ses filiales,
- opposant les assurés entre eux.

Ainsi que ceux relatifs :

- aux statuts d'associations, de sociétés civiles ou commerciales et à leur application,
- à l'acquisition, la détention, la cession de parts sociales ou de valeurs mobilières,
- au droit de la propriété intellectuelle ou industrielle,
- aux engagements conjoints et solidaires que l'assuré a contracté : aval ou caution,
- aux droits des personnes, au droit de la famille (Livre 1er du Code Civil),
- aux successions.

Article 17 – Les limites de garanties

L'assureur intervient pour l'ensemble des frais pris en charge au titre de la garantie protection juridique **à concurrence du plafond global de dépense fixé à 20 000 € par litige garanti.**

Dans le cadre de cette enveloppe globale, sont également pris en charge les frais et honoraires d'avocat ou de toute personne habilitée par les textes pour défendre les intérêts de l'assuré devant toute juridiction **dans la limite des montants prévus au « Plafond de prise en charge des honoraires du mandataire »** référencée 12.

Ces sommes sont indexées selon les modalités définies à l'article 27.4, des présentes conditions générales.

Article 18 – Le libre choix de l'avocat

Lorsqu'il est fait appel à un avocat ou à toute autre personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur pour défendre, servir ou représenter ses intérêts, l'assuré a la liberté de le choisir.

S'il n'a pas connaissance d'un avocat susceptible de défendre ses intérêts, l'assuré peut choisir l'avocat mis à sa disposition par l'assureur, à sa demande écrite.

L'assureur indemnise l'assuré des frais et honoraires de son défenseur – TTC ou hors TVA suivant son régime d'imposition – **dans la limite des montants prévus au « Plafond de prise en charge des honoraires du mandataire », référencé 12 et reproduit ci-après.**

Dans tous les cas, les honoraires sont payés par l'assuré et l'assureur le rembourse sur une base hors taxe ou toutes taxes comprises selon son régime d'imposition et sur présentation de la facture détaillée.

En cas de procédure, l'assuré conserve la direction du procès conseillé par son avocat.

■ PLAFOND DE PRISE EN CHARGE DES HONORAIRES DU MANDATAIRE

JURIDICTIONS	MONTANTS TTC	MONTANTS Hors TVA
Référé		
• expertise	547 €	456 €
• provision	672 €	560 €
• autre	672 €	560 €
Requêtes non contradictoires	547 €	456 €
Chambre de proximité / Tribunal de Proximité		
• Conciliation	367 €	306 €
• Jugement	846 €	705 €
Tribunal Judiciaire		
• En dernier ressort	846€	705 €

• A charge d'appel	1.213 €	1.011 €
Chambre spécialisée Trib. Jud matière civile	1.213 €	1.011 €
Chambre spécialisée Trib. Jud matière Pénale	596 €	497
Pôle Social TJ (Ancien TASS)	1.213 €	1.011 €
Juge des contentieux de la protection		
• En dernier ressort	846 €	705 €
• A charge d'appel	1.213€	1.011 €
Tribunal de commerce		
• déclaration de créance auprès du mandataire	218 €	182 €
• relevé de forclusion	280 €	233 €
• jugement	1.213 €	1.011 €
Tribunal Paritaire des baux ruraux		
• Absence de conciliation	367 €	306 €
• conciliation	1.213 €	1.011 €
• jugement	1.213 €	1.011 €
Tribunal Administratif	1.213 €	1.011 €
Conseil des Prud'hommes		
• Absence de conciliation	503 €	419 €
• conciliation	1.157 €	964 €
• jugement	1.026 €	855 €
Tribunal de Police		
• sans partie civile	479 €	399 €
• avec partie civile	596 €	497 €
Juge de l'exécution	793 €	661 €
Juge de l'exécution en matière de saisie immobilière	2.300 €	1.917 €
Juridictions d'Appel		
• Assistance plaidoirie	1.213 €	1.011 €
• Postulation	647 €	539 €
Cour de Cassation	2.300 €	1.917 €
Conseil d'Etat	2.300 €	1.917 €
Composition ou médiation pénale	278 €	232 €
Tribunal Correctionnel		
• instruction correctionnelle	689 €	574 €
• jugement	970 €	808 €
Cour d'Assises		
• instruction criminelle	1.686 €	1.405 €
• jugement	2.300 €	1.917 €
Commissions diverses	367 €	306 €
Commissions de recours amiables en matière fiscale	485 €	404 €
Mesure Instruction - Assistance à expertise (par avocat ou expert)	410 €	342 €
Consultation et démarches amiables infructueuses	354 €	295 €
Consultation et démarches amiables ayant abouti à la résolution du litige	690 €	575 €
Transaction en phase judiciaire		Montant à retenir identique à celui qui aurait été appliqué si la procédure avait été menée à son terme devant la juridiction de 1ère instance concernée

Article 19 – Les sommes obtenues au profit de l'assuré

L'assureur verse à l'assuré les indemnités obtenues à son profit, soit amiablement soit judiciairement, dans le délai maximum d'**UN MOIS** à compter du jour où il les a lui-même reçues.

Article 20 – Le conflit d'intérêts

En cas de conflit d'intérêts entre l'assureur et l'assuré ou de désaccord quant au règlement du litige l'assuré conserve la possibilité de choisir son défenseur (Article L. 127-3 du Code des Assurances) et de recourir à l'arbitrage (Article L. 127-4 du Code des Assurances).

Article 21 – Le recours à l'arbitrage

En cas de désaccord entre l'assureur et l'assuré au sujet des mesures à prendre pour régler le litige, il est fait appel à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord ou, à défaut, par le Président du Tribunal Judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l'assureur ; toutefois, le Président du Tribunal Judiciaire peut en décider autrement si l'assuré a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

L'assuré a la faculté de demander la mise en œuvre de cette procédure d'arbitrage par lettre recommandée avec accusé de réception.

Lorsque la procédure d'arbitrage est mise en œuvre, le délai de recours contentieux est alors suspendu pour toutes les instances juridictionnelles couvertes par la présente garantie d'assurance que l'assuré est susceptible d'engager en demande jusqu'à ce que la tierce personne chargée de proposer une solution en ait fait connaître la teneur.

Si l'assuré engage ou poursuit à ses frais, contre l'avis de l'assureur, la procédure et obtient une solution plus favorable que celle qui lui avait été proposée, l'assureur l'indemnise – dans la limite de sa garantie – des frais exposés pour l'exercice de cette action.

IV – La mise en œuvre des garanties

Article 22 – La déclaration du sinistre

Pour la garantie perte pécuniaire :

L'assuré ou le bénéficiaire doit notifier à l'assureur par envoi recommandé avec accusé de réception :

- l'événement générateur dans les **30 jours ouvrés** qui suivent la date à laquelle il en a connaissance, à moins d'impossibilité par cas fortuit ou de force majeure,

- la perte financière sur revente dans les **30 jours ouvrés** qui suivent la date à laquelle il en a connaissance, à moins d'impossibilité par cas fortuit ou de force majeure.

Pour la garantie protection juridique :

L'assuré ou le bénéficiaire doit déclarer à l'assureur par téléphone au : 02.43.39.17.09 tout sinistre susceptible d'ouvrir droit à garantie dès qu'il en a connaissance et, sauf cas fortuit ou de force majeure, au plus tard dans un délai de **TRENTE JOURS** à compter du refus qui a été opposé à l'assuré ou qu'il a formulé.

Si l'assuré déclare tardivement son litige et que l'assureur prouve que le retard lui a causé un préjudice, l'assuré perd son droit à garantie.

L'assuré est tenu de communiquer à l'assureur toutes pièces se rapportant au litige et tous éléments de preuve nécessaires à la conduite du dossier ; à défaut, l'assureur sera déchargé de toute obligation de garantie envers l'assuré.

Toute déclaration intentionnellement inexacte sur les circonstances du litige ou sur le montant de la réclamation entraîne la nullité du contrat.

L'assureur, après examen, conseille l'assuré sur la suite à réserver au litige déclaré et met en œuvre les actions utiles à sa résolution. Si l'assuré engage des frais sans en référer préalablement à l'assureur, ces frais seront pris en charge dans les limites contractuelles si l'assuré peut justifier d'une urgence à les avoir engagés.

Article 23 – La subrogation et la compensation

■ LA SUBROGATION

L'assureur est subrogé dans les droits et actions de l'assuré à l'encontre de la partie adverse pour la récupération des sommes qu'il a engagées.

Si la subrogation ne peut plus s'effectuer du fait de l'assuré, l'assureur est déchargé de ses obligations envers ce dernier dans la mesure où la subrogation aurait pu s'effectuer.

Toutefois, les sommes obtenues en remboursement des frais et honoraires exposés pour le règlement du litige bénéficient par priorité à l'assuré pour les dépenses restées à sa charge et qu'il justifie.

Subsidiairement, elles reviennent à l'assureur dans la limite des montants qu'il a engagés.

■ LA COMPENSATION

Toutes obligations réciproques, présentes ou futures, entre les parties au présent contrat s'éteignent par compensation conformément aux articles 1347 et suivants du code civil.

Article 24 – La prescription

Toute action dérivant de ce contrat est prescrite par DEUX ANS à compter de l'événement qui y donne naissance conformément aux articles L.114-1, L.114-2 et L.114-3 du Code des Assurances.

La prescription peut être interrompue par une des causes ordinaires d'interruption : toute demande en justice, même en référé, tout acte d'exécution forcée, toute reconnaissance par l'assureur du droit à garantir l'assuré ou toute reconnaissance de dette de l'assuré envers l'assureur. Elle est également interrompue par la désignation d'un expert à la suite d'un sinistre, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou d'un envoi recommandé électronique adressée par l'assureur à l'assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la cotisation, par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Article L 114-1 du Code des Assurances :

Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance. Toutefois, ce délai ne court :
1° *En cas de réticence, omission, déclaration fausse ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance ;*
2° *En cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là. Quand l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier.*

Article L 114-2 du Code des Assurances :

La prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre. L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée ou d'un envoi recommandé électronique, avec accusé de réception, adressés par l'assureur à l'assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la prime et par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Article L114-3 du Code des Assurances :

Par dérogation à l'Article 2254 du Code civil, les parties au contrat d'assurance ne peuvent, même d'un commun accord, ni modifier la durée de la

prescription, ni ajouter aux causes de suspension ou d'interruption de celle-ci.

V – La vie du contrat

Article 25 – La prise d'effet et durée du contrat et des garanties

■ LA PRISE D'EFFET ET LA DUREE DU CONTRAT

Le contrat prend effet le **1^{er} Janvier 2021** pour une durée d'un an.

Il se renouvelle par tacite reconduction par période annuelle à chaque échéance anniversaire fixée le 1^{er} Janvier, à moins que le souscripteur ou l'assureur ne s'y oppose en le résiliant.

■ LA PRISE D'EFFET ET LA DUREE DES GARANTIES

Les garanties prennent effet à la date de signature de l'acte authentique passé devant le notaire pour une durée ferme de 9 ans non renouvelable.

Les garanties prennent fin :

En cas de résiliation des garanties du présent contrat, après sinistre,
Lorsque l'assuré est exclu du bénéfice des garanties par décision conjointe de l'assureur et du souscripteur,
Lorsqu'il y a eu revente du bien, que celle-ci ait ou non donné lieu à une indemnisation de la part de l'assureur

Il est fait application des délais de carence pour certains événements générateurs de la garantie, qui sont exposés à l'article 10 du présent contrat.

Article 26 – La protection des données personnelles

■ A QUI SONT TRANSMISES LES DONNEES PERSONNELLES ?

Les données personnelles sont traitées par l'assureur ou par le Groupe Covéa, auquel il appartient, responsables de traitement.

L'assuré trouvera les coordonnées de son assureur sur les documents contractuels et précontractuels qui lui ont été remis ou mis à sa disposition. Le Groupe Covéa est représenté par Covéa, Société de Groupe d'Assurance Mutuelle régie par le Code des assurances, RCS Paris 450 527 916, dont le siège social se situe 86-90 rue St Lazare 75009 Paris. Pour obtenir des

informations sur le Groupe Covéa, l'assuré peut consulter le site <https://www.covea.eu>.

Les données personnelles peuvent être transmises aux personnels des responsables de traitement, à ses partenaires et sous-traitants contractuellement liés, réassureurs, organismes professionnels, organismes d'assurance ou organismes sociaux des personnes impliquées, intermédiaires d'assurance, experts, ainsi qu'aux personnes intéressées au contrat.

Ces destinataires peuvent être situés en dehors de l'Union européenne sur la base d'une décision d'adéquation ou de conditions contractuelles négociées. Ces dispositifs sont disponibles auprès de votre Délégué à la Protection des Données.

■ POURQUOI AVOIR BESOIN DE TRAITER LES DONNEES PERSONNELLES ?

1. Les données personnelles de l'assuré sont traitées par son assureur et par le groupe Covéa afin de :

- conclure, gérer et exécuter les garanties de son contrat d'assurance ;
- réaliser des opérations de prospection commerciale ;
- permettre l'exercice des recours et la gestion des réclamations ;
- conduire des actions de recherche et de développement ;
- mener des actions de prévention ;
- élaborer des statistiques et études actuarielles ;
- lutter contre la fraude à l'assurance ;
- mener des actions de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- exécuter ses obligations légales, réglementaires et administratives en vigueur

2. Ces traitements ont pour bases légales : l'intérêt légitime des responsables de traitement pour les finalités de prospection commerciale, de lutte contre la fraude à l'assurance, de recherche développement ainsi que d'actions de prévention ; et le contrat pour les autres finalités citées hors données de santé. Lorsque la base légale est le contrat, le refus de fournir ses données entraîne l'impossibilité de conclure celui-ci.

Les responsables de traitement ont pour intérêt légitime : leur développement commercial, le développement de nouvelles offres et de nouveaux services, et la maîtrise de leur sinistralité.

3. Dans le cadre de la lutte contre la fraude à l'assurance, l'assureur peut, en cas de détection d'une anomalie, d'une incohérence ou d'un signalement, inscrire l'assuré sur une liste de personnes présentant un risque de fraude, afin de maîtriser ses coûts et protéger sa solvabilité. Avant toute inscription, une information individuelle préalable lui sera notifiée.

■ QUELLE PROTECTION PARTICULIERE POUR LES DONNEES DE SANTE ?

Votre assureur et le Groupe Covéa traitent des données personnelles relatives à la santé de l'assuré aux fins de conclusion et gestion de son contrat et/ou l'instruction et la gestion de son sinistre. Ces données sont également utilisées à des fins de lutte contre la fraude à l'assurance.

Les données de santé de l'assuré sont nécessaires à l'assureur pour évaluer les risques. En aucun cas les données de santé de l'assuré ne seront utilisées à des fins de prospection commerciale.

Compte tenu de leur particulière sensibilité, le traitement de ces données de santé est soumis à l'obtention du consentement de l'assuré. Pour garantir la confidentialité de ses données de santé et le respect du secret médical, elles sont destinées exclusivement au service médical de l'assureur ainsi qu'au seul personnel spécifiquement formé à leur traitement par le service médical.

L'assuré a la possibilité de ne pas donner son consentement ou de le retirer à tout moment. En cas de refus ou de retrait de son consentement, l'assureur ne pourra pas évaluer le risque. Par conséquent la conclusion de son contrat ou l'instruction et la gestion de son sinistre seront impossibles. L'assuré peut exercer son droit de retrait auprès du Délégué à la Protection des Données :

- à l'adresse suivante : Protection des données personnelles - Covéa Protection Juridique - Immeuble Neptune – 1 rue Galilée - 93195 Noisy-le-Grand cedex
- par mail : protectiondesdonnees-pj@covea.fr

Dans le cadre de sa complémentaire de santé, la base légale du traitement des données de santé de l'assuré est la protection sociale. Conformément à la législation en vigueur, l'assureur n'exerce pas de sélection de risques à partir des données de santé de l'assuré.

■ PENDANT COMBIEN DE TEMPS LES DONNEES PERSONNELLES SONT-ELLES CONSERVEES ?

Les données personnelles traitées dans le cadre de la conclusion et la gestion du contrat sont conservées conformément aux délais légaux de prescription, fixés selon la nature du contrat.

En l'absence de conclusion d'un contrat, les données de santé de l'assuré sont conservées pendant 5 ans.

Dans le cadre de la prospection commerciale, les données personnelles sont conservées 3 ans à compter de leur collecte ou du dernier contact avec la personne concernée resté sans effet.

En cas d'inscription sur une liste de lutte contre la fraude, les données personnelles sont conservées 5 ans.

■ QUELS SONT LES DROITS DONT L'ASSURÉ DISPOSE ?

L'assuré dispose :

- d'un **droit d'accès**, qui lui permet d'obtenir :
 - la confirmation que des données le concernant sont (ou ne sont pas) traitées ;
 - la communication d'une copie de l'ensemble des données personnelles détenues par le responsable de traitement le concernant ;

Ce droit concerne l'ensemble des données qui font l'objet (ou non) d'un traitement de la part de l'assureur.

- d'un **droit de demander la portabilité** de certaines données. Plus restreint que le droit d'accès, il s'applique aux données personnelles que l'assuré a fournies (de manière active, ou qui ont été observées dans le cadre de son utilisation d'un service ou dispositif) dans le cadre de la conclusion et la gestion de son contrat.

- d'un **droit d'opposition**, qui lui permet de ne plus faire l'objet de prospection commerciale de la part de l'assureur ou de ses partenaires, ou, pour des raisons tenant à sa situation particulière, de faire cesser le traitement de ses données à des fins de recherche et développement, de lutte contre la fraude et de prévention.

- d'un **droit de rectification** : il lui permet de faire rectifier une information le concernant lorsque celle-ci est obsolète ou erronée. Il lui permet également de faire compléter des informations incomplètes le concernant.

- d'un **droit d'effacement** : il lui permet d'obtenir l'effacement de ses données personnelles sous réserve des durées légales de conservation. Il peut notamment trouver à s'appliquer dans le cas où ses données ne seraient plus nécessaires au traitement.

- d'un **droit de limitation**, qui lui permet de limiter le traitement de ses données (ne faisant alors plus l'objet d'un traitement actif) :

- en cas d'usage illicite de ses données ;
- si l'assuré conteste l'exactitude de celles-ci ;
- s'il lui est nécessaire de disposer des données pour constater, exercer ou défendre ses droits.

- d'un **droit d'obtenir une intervention humaine** : l'assureur peut avoir recours à une prise de décision automatisée en vue de la souscription ou de la gestion du contrat de l'assuré pour l'évaluation du risque. Dans ce cas, l'assuré peut, demander quels ont été les critères déterminants de la décision auprès de son Délégué à la protection des données.

L'assuré peut exercer ses droits :

- à l'adresse suivante : Protection des données personnelles - Covéa Protection Juridique - Immeuble Neptune – 1 rue Galilée - 93195 Noisy-le-Grand cedex
- par mail : protectiondesdonnees-pj@covea.fr

A l'appui de sa demande d'exercice des droits, il lui sera demandé de justifier de son identité.

Il pourra s'inscrire gratuitement sur le registre d'opposition au démarchage téléphonique sur www.bloctel.gouv.fr. Dans ce cas, il ne sera pas démarché par téléphone sauf si l'assuré a communiqué à l'assureur son numéro de téléphone afin d'être recontacté ou sauf s'il est titulaire auprès de Covéa Protection Juridique d'un contrat en vigueur.

Il pourra définir des directives générales auprès d'un tiers de confiance ou particulières auprès du responsable de traitement concernant la conservation, l'effacement et la communication de ses données personnelles après son décès. Ces directives sont modifiables ou révocables à tout moment.

En cas de désaccord sur la collecte ou l'usage de ses données personnelles, l'assuré a la possibilité de saisir la Commission Nationale de l'Informatique et Libertés (CNIL).

■ COMMENT CONTACTER LE DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES ?

Pour toute information complémentaire, l'assuré peut contacter le Délégué à la Protection des Données en écrivant à l'adresse suivante électronique :

deleguealaprotectiondesdonnees@covea.fr, ou par courrier : Délégué à la Protection des Données - 86-90 rue St Lazare 75009 Paris.

Article 27 – La réquisition

En cas de réquisition de propriété, d'usage d'un bien ou de services, il sera fait application des dispositions légales en vigueur spéciales à cette situation (résiliation, réduction ou suspension du contrat selon le cas) (articles L 160-6 à L 160-8 du code des assurances).

En effet l'article L 160-6 du code des assurances prévoit que :

« La réquisition de la propriété de tout ou partie d'un bien mobilier entraîne de plein droit dans la limite de la réquisition la résiliation ou la réduction des contrats d'assurance relatifs à ce bien à compter de la date de dépossession de celui-ci. Toutefois, l'assuré a le droit d'obtenir de l'assureur qu'à la résiliation soit substituée la simple suspension des effets du contrat en vue de le

remettre ultérieurement en vigueur sur les mêmes risques ou sur des risques similaires.

La réquisition de tout ou partie d'un bien mobilier ou immobilier entraîne de plein droit la suspension des effets des contrats d'assurance relatif à ce bien, dans la limite de la réquisition et dans la mesure de la responsabilité de l'Etat telle qu'elle est définie à l'article 20 de l'ordonnance n° 59-63 du 6 janvier 1959. »

Article 28 – Le droit de renonciation en cas de démarchage ou de souscription à distance

Si la souscription du contrat s'est déroulée dans le cadre du démarchage : toute personne physique qui fait l'objet d'un démarchage à son domicile, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, et qui signe dans ce cadre une proposition d'assurance ou un contrat à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale ou professionnelle, a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec demande d'acquittement de réception pendant un délai de quatorze jours calendaires révolus à compter du jour de la conclusion du contrat conformément à l'article L 112-9 du code des assurances.

Si la souscription du contrat est intervenue sans démarchage préalable mais à distance (notamment par téléphone, ou en ligne) : Toute personne physique ayant conclu à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale ou professionnelle un contrat à distance dispose d'un délai de quatorze jours calendaires révolus pour renoncer. Ce délai commence à courir à compter de la conclusion du contrat (ou à compter du jour où l'intéressé reçoit les conditions contractuelles et les informations si cette date est postérieure à la première) conformément à l'article L 221-18 du code de la consommation. Pour l'exercice de ce droit, le souscripteur du contrat doit adresser, à l'agent général d'assurance auprès duquel il a souscrit le contrat, une lettre recommandée avec accusé de réception reprenant le modèle suivant : « *Madame, Monsieur, Je soussigné déclare renoncer au contrat fait le .../.../..... Date et signature* ». L'assuré sera alors remboursé, sans frais ni pénalité, au plus tard dans les 30 jours, de la part de cotisation correspondant à la période d'assurance durant laquelle le risque n'a pas couru, sauf mise en jeu des garanties.

Article 29 – Le courrier électronique

L'assuré est seul garant de son adresse électronique : il lui appartient de la vérifier régulièrement et de la mettre à jour aussitôt en cas de modification.

Article 30 – La convention de preuve

Quelle que soit l'opération effectuée (exemples : souscription, modification, virement, prélèvement) l'assuré et l'assureur s'engagent à reconnaître comme preuve valide de l'engagement réciproque et de l'identité des parties :

- les courriers électroniques échangés,
- les reproductions d'informations sauvegardées par Covéa Protection Juridique sur des supports informatiques, numériques ou numérisés (y compris journaux de connexion),
- les certificats émis par les autorités compétentes, dans le respect des dispositions légales relatives à la prescription et à la conservation des données.

En cas de désaccord sur ces données, les juridictions compétentes pourront être saisies pour apprécier la portée de l'éventuelle preuve contraire.

Article 31 – La réclamation : comment réclamer ?

Si l'assuré est mécontent des modalités d'application des Garanties Protection Juridique il peut s'adresser en premier lieu à **son interlocuteur habituel**. Sa demande sera examinée et une réponse lui sera faite. Si malgré les explications fournies, le différend persiste, l'assuré peut alors s'adresser au **Service Réclamations Relations Clients de l'assureur** :

- par courrier : Covéa Protection Juridique Réclamations Relations Clients – 33, Rue de Sydney 72045 Le Mans CEDEX 2
- par téléphone : 01 49 14 84 44
- par email : contactrrc@covea.fr qui lui apportera une réponse définitive.

Dans tous les cas il lui sera accusé réception de la réclamation dans les 10 jours ouvrables à compter de sa réception, sauf si une réponse est apportée entre temps.

L'assureur s'engage en outre à tenir informé l'assuré si la durée du traitement de sa réclamation devait être dépassée.

La durée totale de traitement de la réclamation par l'interlocuteur habituel et le Service Réclamations Relations Clients, si l'assuré les a sollicités, n'excèdera pas 2 mois, sauf circonstances particulières.

Après épuisement de toutes les voies de recours internes ou si aucune réponse ne lui a été apportée dans les délais impartis, l'assuré a la possibilité, si le désaccord persiste, de saisir le **Médiateur de l'Assurance** :

- directement sur le site internet www.mediation-assurance.org*
- par courrier : La Médiation de l'Assurance TSA
50110-75441 Paris cedex 09

*La charte « la Médiation de l'Assurance » précisant les conditions d'intervention du Médiateur de l'Assurance, est disponible sur ce site.

Article 32 – L'autorité chargée du contrôle de l'assureur

L'autorité chargée du contrôle de l'assureur est :

L'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution
– 4 Place de Budapest – CS 92459 – 75436
PARIS Cedex 09.

LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES DU CONTRAT (PAR ORDRE ALPHABETIQUE)

Accident Garanti	Toute atteinte corporelle non intentionnelle de la part de l'assuré, survenant après la prise d'effet de la garantie, et provenant de l'action soudaine d'une cause extérieure, y compris les Attentats et Actes de Terrorisme ou de sabotage et toutes les manifestations pathologiques qui sont la conséquence directe d'une telle atteinte corporelle, sauf décès accidentel ou Perte Totale et Irréversible d'Autonomie accidentelle de l'assuré après son 70ème anniversaire, suicide ou tentative de suicide ainsi que les conséquences qui en résulteraient, au cours de la première année.
Article 700 du Code de Procédure Civile, 475-1 du Code de Procédure Pénale et L. 761-1 du Code de Justice Administrative	Ces textes permettent au juge de condamner une partie au procès (l'assuré ou son adversaire) au paiement d'une somme au profit de l'autre partie, en compensation des frais exposés par cette dernière lors du procès et non compris dans les dépens*. <i>Exemple : les honoraires de l'avocat.</i>
Bases juridiques certaines	Le litige repose sur des bases juridiques certaines lorsque la solution résulte de l'application des textes législatifs, réglementaires ou de décisions jurisprudentielles.
Cas fortuit/force majeure	Événement imprévisible, irrésistible et indépendant de la volonté de l'assuré ayant pour conséquence de l'empêcher d'exécuter son obligation. <i>Exemple : une catastrophe naturelle.</i>
Conflit d'intérêts	Cas de conscience qui se pose à l'assureur lorsque, pour respecter son engagement envers un assuré, il doit défendre et faire valoir les droits de celui-ci à l'encontre de ses propres intérêts ou à l'encontre des intérêts de ceux de ses assurés en conflits. <i>Exemple : l'assureur est amené à défendre simultanément les intérêts de deux de ses assurés.</i>
Consolidation	Moment où l'état de santé se stabilise pour prendre un caractère permanent non susceptible de modification sensible sous l'effet d'un quelconque traitement. L'indemnisation est évaluée à la date du certificat médical de consolidation.
Décès accidentel	Décès de l'assuré suite à un accident garanti.
Déchéance	Privation du droit aux sommes prévues au contrat par suite du non-respect de certaines obligations imposées à l'assuré.
Délai de carence	Durée pendant laquelle la garantie ne peut pas être mise en jeu.
Dépens	Frais de justice entraînés par le procès et que le gagnant peut se faire rembourser par le perdant (à moins que le tribunal n'en décide autrement). <i>Exemple : droits, taxes, redevances et émoluments perçus par les secrétariats des juridictions, honoraires des experts...</i>
Dissolution du PACS (Pacte Civil de Solidarité)	Séparation définitive du couple assuré coacquéreur solidaire. Elle est constatée par un enregistrement auprès du greffe du tribunal.
Divorce	Rupture du mariage entre deux assurés constatée par le prononcé du jugement définitif de divorce. Ne seront pas pris en considération les divorces dont la demande introductive d'instance (requête ou assignation en justice) aura été régulièrement enregistrée au greffe du tribunal avant la date de prise d'effet des garanties de souscription du présent contrat ou durant la période de carence des garanties.
DROM	Départements ou Régions français d'Outre-Mer (DROM) qui regroupent : la Martinique, la Guadeloupe, la Guyane, la Réunion et Mayotte. Leur particularité est que ce sont à la fois des départements et des régions d'outre-mer.
Fait générateur	Événement, fait, situation susceptible de faire naître un préjudice ou de constituer une atteinte à un droit, que l'assuré subit ou cause à un tiers.
Force majeure/cas fortuit	Événement imprévisible, irrésistible et indépendant de la volonté de l'assuré ayant pour conséquence de l'empêcher d'exécuter son obligation. <i>Exemple : catastrophe naturelle.</i>

Indemnité	Montant de l'indemnisation à la charge de l'Assureur. Lorsque le bien immobilier était la propriété de plusieurs coacquéreurs, le montant de l'indemnité sera acquitté entre eux par parts équivalentes au pourcentage des apports de chacun lors de l'acquisition du bien, à défaut d'une répartition différente approuvée à l'unanimité de l'ensemble des acquéreurs.
Indemnité compensatoire	Somme d'argent destinée à réparer ou compenser un préjudice.
Indice de souscription	Indice en vigueur au jour de la souscription du contrat.
Indice d'échéance	Indice en vigueur au jour de l'échéance du contrat.
Invalidité permanente totale	Accident de l'Assuré, entraînant une Invalidité Permanente Totale telle que définie dans le Code de la Sécurité Sociale : à partir de la 2ème catégorie de la Sécurité ou le taux de 66% selon le barème dit des accidents de travail.
Intérêt Financier	Montant en principal du litige (hors pénalités de retard, dommages et intérêts et autres sommes annexes) au-dessous duquel l'assureur n'intervient pas.
Juridiction	Tribunal juridiquement compétent.
Licenciement économique	Perte d'emploi par licenciement tel que défini à l'article L.1233-3 du Code du Travail.
Liquidation judiciaire d'un travailleur non-salarié	Dissolution dans le respect des formes prescrites par le Code de Commerce (article L.237-1 et suivants), de la société dont l'assuré se trouvait gérant ou dirigeant.
Litige	Réclamation amiable ou judiciaire faite PAR ou CONTRE l'assuré.
Mesures conservatoires	Mesures destinées à conserver un droit ou un bien.
Mutation professionnelle	Décision d'un employeur, d'affecter l'assuré dans un autre établissement de l'entreprise ou d'une filiale augmentant l'ancien trajet de l'assuré (habitation principale et l'ancien lieu de travail) de plus de 50 kilomètres. Cette décision est constatée par un avenant au contrat de travail de l'assuré ou une attestation de l'employeur.
Période de garantie	Période de validité de la souscription courant de la date de prise d'effet jusqu'à la date de fin de contrat.
Perte Financière	Différence entre : le prix d'achat TTC du bien immobilier et le prix de revente TTC du bien immobilier payé par le nouvel acquéreur, authentifié par acte notarié de vente ou par jugement d'adjudication définitive. Le prix de revente ne pourra pas être inférieur au prix du marché pour un bien de standing équivalent, dans la même zone géographique. A défaut, ce serait la différence entre le prix d'achat et le prix du marché, estimée à dire d'expert, qui serait prise en considération pour la détermination de la perte financière.
Perte totale et Irréversible d'Autonomie accidentelle	Situation de l'assuré, lorsque, suite à une invalidité permanente totale d'un taux égal ou supérieur à 66% (barème de la Sécurité Sociale) causée par un accident, il se trouve dans l'impossibilité totale et irréversible de se livrer à toute occupation et à toute activité rémunérée ou lui procurant gain ou profit. L'assuré doit en outre recourir définitivement à l'assistance d'une tierce personne pour l'accomplissement des actes ordinaires de la vie; et s'il est assuré social, il doit être classé par la Sécurité Sociale parmi les invalides de la 2ème catégorie. En cas de contestation portant sur cet état, l'état de PTIA est déterminé par voie d'expertise médicale
Plafond de prise en charge des honoraires du mandataire	Ce plafond correspond au remboursement maximum effectué par l'assureur des honoraires réglés par l'assuré à son avocat.
Préavis	Le préavis correspond à la période qui s'écoule obligatoirement entre l'annonce d'une décision et sa mise en application. <i>Exemple : un préavis de 2 mois suppose donc que l'on avertisse de la décision prise au moins 2 mois avant qu'elle ne prenne effet.</i>
Prescription/prescrit	Perte d'un droit lorsqu'il n'a pas été exercé pendant un temps donné.
Prix d'achat du bien immobilier	Il comprend le prix du bien tel qu'il ressort de l'acte notarié certifiant cet achat, augmenté de 50% de la valeur des éventuels travaux complémentaires de rénovation, effectués dans un délai de 24 mois suivant la date d'achat et justifié par factures acquittées ; le prix d'achat tient compte des frais de notaire indispensables à l'acquisition du bien ainsi que des frais d'hypothèque, à l'exclusion de tout autre frais.
Prix de revente du bien immobilier	Le prix de revente ne pourra être inférieur au prix du marché pour un bien de standing équivalent dans la même zone géographique. Si tel était le cas, c'est la différence entre le prix d'achat et le prix du marché, estimée à dire d'expert, qui serait prise en considération pour la détermination de la perte financière. Le prix du marché est déterminé par référence aux prix de vente habituellement pratiqués dans le voisinage pour des biens immobiliers comparables. Ces références doivent être représentatives de l'ensemble des prix de vente

	habituellement constatés pour des biens immobiliers comparables, situés dans la même zone géographique et comportant des caractéristiques similaires, notamment en ce qui concerne la qualité et l'époque de construction du bien immobilier, son état, sa surface habitable, son nombre de pièces principales, ses éléments d'équipements.
Référé / Procédure accélérée au fond	Procédure judiciaire par laquelle l'assuré peut, dans certaines conditions, obtenir d'un juge une décision rapide. <i>Exemple : nomination d'un expert judiciaire</i>
Reprise de l'avantage fiscal	L'assureur garantit la réintégration de l'avantage fiscal dont bénéficie l'assuré au titre de son investissement locatif en défiscalisation hors LMNP en cas de revente du bien immobilier avant le délai prévu par le dispositif concerné. Le montant dû sera signifié par le service des impôts. Le total des indemnités suite à revente à perte et à la réintégration de l'avantage fiscal ne pourra excéder 20% du prix d'achat du bien Immobilier dans la limite de 35 000 euros.
RGPD	Règlement Général sur la Protection des Données : Règlement (UE) 2016/679 du Parlement Européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.
Seuil d'intervention	Montant minimal du litige au-dessous duquel l'assureur n'intervient pas.
Sinistre	Pour la garantie protection juridique, le sinistre est constitué par le refus qui a été opposé à l'assuré ou qu'il a formulé à l'occasion d'un litige. Pour la garantie indemnitaire, le sinistre correspond à la perte financière subie par l'assuré, suite à la revente du bien immobilier objet de la garantie, et consécutivement à un événement garanti par le contrat et décrit à l'article 15.
Souscripteur	Professionnel de l'immobilier réalisant des transactions immobilières, par l'intermédiaire duquel se concrétise l'acquisition du bien immobilier objet de la garantie indemnitaire.
Subrogation/subrogé	Etre subrogé dans les droits et actions d'une personne c'est pouvoir exercer, en son lieu et place, ses droits. Il s'agit donc d'une opération de substitution.
Transaction	Il s'agit de l'achat d'un lot.
Travaux complémentaires de rénovation	Tous types de travaux réalisés par un professionnel, visant à l'amélioration de l'habitat immobilier à usage d'habitation. Ne sont pris en compte, que les aménagements immobiliers par destination, ainsi que ceux visant les aménagements de gros œuvres.

Assurance Perte Pécuniaire et Protection Juridique Document d'information sur le produit d'assurance

Covéa Protection Juridique, Société anonyme - RCS Le Mans 442 935 227 - France

Protection Revente Immobilière

CG 19/2020a

Ce document d'information vous présente un résumé des principales garanties et exclusions du produit et ne prend pas en compte vos besoins et demandes spécifiques. Vous trouverez l'information complète sur ce produit dans la documentation précontractuelle et contractuelle.

De quel type d'assurance s'agit-il ?

L'assurance Protection Revente Immobilière est un produit collectif à adhésion obligatoire. Il garantit la perte financière subie par l'assuré suite à la revente du bien immobilier objet de la garantie, consécutivement à un événement générateur garanti par le contrat. Il permet également la fourniture des services de conseil à l'assuré, d'assistance amiable pour résoudre le litige et la prise en charge par l'assureur de certains frais de procédure en cas de litige lié à la revente de la nue-propriété opposant l'assuré à des tiers.



Qu'est-ce qui est assuré ?

Bénéficiaires :

- La (les) personne(s) physique(s),
- La personne morale, SCI ou SARL de Famille de 2 personnes,
- La personne morale hors SCI ou SARL de famille

acquéreur ou co-acquéreur, d'un bien immobilier désigné et sur lequel pèse le risque de survenance des événements générateurs de la garantie.

Prestations :

Pour la garantie indemnitaire :

En cas de perte financière suite à la revente, versement d'indemnités et réintégration de l'avantage fiscal à hauteur de **25% du prix d'achat du bien immobilier, dans la limite de 40 000 €.**

Pour la garantie protection juridique :

Recherche d'une solution amiable.

Défense judiciaire (prise en charge du paiement des frais, dépens et honoraires).

Suivi et exécution de l'accord amiable négocié ou de la décision judiciaire obtenue.

Prise en charge des frais à hauteur de **20 000 € par litige garanti.**

Sinistres couverts :

- ✓ **Garantie indemnitaire Protection Revente Immobilière:** la perte financière subie en cas de revente du bien immobilier objet de la garantie suite aux événements générateurs limitativement énumérés au contrat.
- ✓ **Protection Juridique Protection Revente Immobilière:** tout litige relatif à la revente du bien immobilier objet de la garantie indemnitaire.



Qu'est-ce qui n'est pas assuré ?

- X Les sinistres provoqués intentionnellement par l'assuré ou dont il se rend complice,
- X Les sinistres consécutifs aux catastrophes technologiques ou écologiques,
- X Les poursuites pénales exercées contre l'assuré devant la Cours d'Assise,
- X Le droit des personnes et de la famille, droit des successions,
- X Les sinistres découlant de rixes.



Y a-t-il des exclusions à la couverture ?

Les principales exclusions :

- ! La revente du bien immobilier entre conjoints, descendants, ascendants ou entre collaborateurs et employeurs,
- ! La Perte Totale et Irréversible d'Autonomie accidentelle de l'assuré après son 70ème anniversaire,
- ! La faute intentionnelle,
- ! Les condamnations et dommages-intérêts,
- ! Les amendes pénales ou civiles et pénalités de retard,
- ! Les frais engagés à votre seule initiative pour l'obtention de constats d'huissier, d'expertises amiables, de consultations ou de toutes pièces justificatives à titre de preuves nécessaires à la constitution du dossier, sauf s'ils sont justifiés par l'urgence.

Les principales restrictions :

Pour la garantie indemnitaire :

- ! Délai de carence de:
 - 6 mois pour le licenciement économique et la liquidation judiciaire d'un travailleur non salarié.
 - 9 mois pour le divorce et la séparation définitive du couple assuré entraînant la dissolution du PACS.
- ! 4 sinistres maximum par investisseur et par an.



Où suis-je couvert(e) ?

- ✓ Pour la Garantie Indemnitaire : France Métropolitaine y compris la Corse et le DROM de l'île de la Réunion.
- ✓ Pour la Garantie Protection Juridique : France et autres Etats membres de l'Union Européenne, Andorre, Liechtenstein, Norvège, Principauté de Monaco, Saint Marin, Suisse, Vatican et Royaume-Uni.



Quelles sont mes obligations ?

Sous peine de nullité du contrat d'assurance ou de non-garantie, vous devez :

- **A l'adhésion du contrat** : répondre avec exactitude et sincérité à toutes les questions qui sont posées et fournir les justificatifs demandés.
- **En cours de contrat** : déclarer les circonstances nouvelles qui modifient les informations fournies lors de l'adhésion.
- **A l'adhésion** : régler votre cotisation à la date convenue au contrat.

En cas de sinistre : le déclarer dès que vous en avez connaissance et au plus tard dans le délai fixé par le contrat.



Quand et comment effectuer les paiements ?

Le paiement de la cotisation intervient à l'adhésion au contrat.

Possibilité de régler en espèces selon les dispositions légales, par chèque ou prélèvement .



Quand commence la couverture et quand prend-elle fin ?

Les garanties vous sont accordées à la date de signature de l'acte authentique passé devant le notaire pour une durée ferme de 9 ans non renouvelable. Les garanties prennent fin :

- En cas de résiliation des garanties du contrat cadre, après sinistre,
- Lorsque vous êtes exclu du bénéfice des garanties par décision conjointe de l'assureur et du souscripteur,
- Lorsqu'il y a eu revente du bien, que celle-ci ait ou non donné lieu à une indemnisation de la part de l'assureur.



Comment puis-je résilier le contrat ?

Vous pouvez résilier votre contrat dans les cas et délais prévus par la réglementation et par les conditions générales.

Sauf autre disposition, votre demande de résiliation doit nous être adressée par lettre ou tout autre support durable.

Fiche de renseignements



**Protection
Revente & Capital**
La liquidité en toute sérénité

Acquéreur(s)	Nombre de personnes à désigner*
Personne(s) physique(s)	2 coacquéreurs personnes physiques maximums
Personne(s) moral(s)	Bénéficiaire(s) effectif(s) (dans la limite de 2) ou le(les) représentant(s) légal(aux) personne(s) physique(s) dans la limite de 2

Je/nous soussigné(s) :

Société :
Civilité : Nom :
Prénom : Adresse :
CP : Ville : Situation de famille :
Date de naissance : Courriel :

Je/nous soussigné(s) :

Société :
Civilité : Nom :
Prénom : Adresse :
CP : Ville : Situation de famille :
Date de naissance : Courriel :

Pour le(s) lot(s) : n° Nom résidence : Ville :

L'acquéreur et/ou les personnes désignées sont informées, qu'après avoir pris connaissance des conditions de souscription de l'assurance « **Protection Revente & Capital** » et de la notice descriptive du contrat qui leur ont été remises, elles peuvent y renoncer, expressément et définitivement, en complétant et signant le bon de rétractation disponible en libre accès à l'adresse : <https://www.consultim-partners.com/wp-content/uploads/bonderetractation.pdf>

A défaut de rétractation, l'acquéreur et/ou les personnes désignées bénéficieront de l'assurance « **Protection Revente & Capital** » telle que décrite dans la notice descriptive du contrat.

* Les faits générateurs de l'assurance reposent sur les personnes physiques désignées à partir du présent document. Les faits générateurs sont soumis à conditions, notamment de limite d'âge : pour plus d'information, se référer aux documents d'assurance.

Pour pouvoir proposer la conclusion du contrat d'assurance PROTECTION REVENTE & CAPITAL et suivre le cas échéant son exécution, la société CONSULTIM GROUPE HOLDING (849 032 503 RCS NANTES), ci-après « CONSULTIM GROUPE », collecte et traite, notamment de manière informatisée, les données personnelles qui lui sont transmises. Ces données sont destinées à la société CONSULTIM GROUPE, à l'assureur et aux sociétés du groupe auxquels ces derniers appartiennent. CONSULTIM GROUPE s'engage à ne pas transférer ces données en dehors de l'Union Européenne. Ces données sont conservées uniquement pour la durée strictement nécessaire à la réalisation des finalités précitées. Conformément aux dispositions de la loi du 06/01/78 et du RGPD (UE 2016/679), vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité des données vous concernant, ainsi que d'un droit d'opposition à ce que les données à caractère personnel vous concernant fassent l'objet d'un traitement. Ces droits s'exercent par courrier accompagné, pour des raisons de sécurité, d'une copie d'un titre d'identité signé à l'adresse postale correspondant au siège social de CONSULTIM GROUPE 3 Allée Alphonse Fillion 44120 Vertou ou par courriel à dpo@consultim.com.

SPECIMEN

BAIL COMMERCIAL

**PROJET DE BAIL COMMERCIAL
LOGEMENT MEUBLE**

Entre les soussignés :

Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville :

Date de naissance : Lieu de naissance :

Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville :

Date de naissance : Lieu de naissance :

**Ci-après désigné(e) le « Bailleur »,
D'une première part**

SAS Villa Beausoleil DRANCY

Société par Actions Simplifiée au capital de 10 000 Euros

Dont le siège social est sis 13 Rue de la Vanne à Montrouge (92120)

Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro SIREN 512069279

Représentée par la **SAS LBH**, SAS au capital de 5.500.000 € dont le siège social est à Montrouge (92120), immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro SIREN 483 555 645, agissant en sa qualité de Président et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Elle-même représentée par Monsieur Laurent BOUGHABA, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de président de ladite société.

**Ci-après désignée le « Preneur »,
D'une deuxième part,**

SAS STEVA

Société par Actions Simplifiée au capital de 15 416 880 Euros
Dont le siège social est sis 13 Rue de la Vanne à Montrouge (92120)
Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro SIREN 505 251 413

Elle-même représentée par la SAS LBH, SAS de 5.500.000 € dont le siège social est à Montrouge (92120), immatriculée au RCS de Nanterre et identifiée sous le numéro SIREN 483 555 645, agissant en sa qualité de Président et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

La société LBH, elle-même représentée par Monsieur Laurent BOUGHABA, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de président de ladite société.

Ci-après désignée la « Caution »,
D'une troisième part,

Ci-après dénommées ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

II A ETE PREALABLEMENT RAPPELE QUE :

La société Villa Beausoleil DRANCY (le « Vendeur ») a consenti au Bailleur un compromis de vente (ci-après le « Compromis de vente ») portant sur un bien meublé sis à Drancy (93700) 10-12 rue Louis Delplace, destiné à être exploité en résidence avec services pour les séniors sous la marque « Villa Beausoleil ».

Le présent projet de bail est soumis à la condition suspensive de l'acquisition définitive des biens objets des présentes par le Bailleur. Si cette acquisition n'est pas réalisée par le Bailleur, le présent projet de bail sera considéré comme nul et non avenu.

Le Bailleur n'étant pas à ce jour encore propriétaire des biens objets des présentes, il est par ailleurs convenu entre les Parties que le Bail définitif, en tous points identiques au présent projet, sera signé le jour de la signature de l'acte authentique d'acquisition des biens et donc de levée de la condition suspensive reprise ci-dessus. La prise d'effet du Bail sera donc concomitante à l'acquisition du Bien par le Bailleur.

C'est dans ce cadre que les Parties régularisent le présent bail commercial, aux conditions ci-après exposées (ci-après le « Bail »).

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui l'accepte, les Locaux Loués tel que ceux-ci sont désignés au Titre 2 conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce.

Le Bail est divisé en conditions générales (Titre 1) et en conditions particulières (Titre 2). En cas de contradiction entre elles, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales.

Titre 1 : CONDITIONS GENERALES

Par les présentes, le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur, qui l'accepte, les Locaux Loués désignés aux conditions particulières, faisant partie de la résidence seniors « Villa Beausoleil Drancy » situé à Drancy au 12 rue Louis Delplace. Ces locaux sont à ce jour achevés suivant DAACT en date du 13 juillet 2022.

Le Preneur déclare, du fait de la transmission des plans, avoir connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, à ce jour d'ores et déjà en exploitation.

1 – DUREE DU BAIL

Le Bail est consenti pour une durée de 11 ans et 9 mois, avec prise d'effet le jour de la signature de l'acte notarié si celui-ci est postérieur, pour se terminer 11 ans et 9 mois plus tard.

Le Preneur convient expressément de renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

La Partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire conformément aux dispositions de l'article 145-9 du Code de commerce.

A la fin de la première période de 11 ans et 9 mois, le Bail se poursuivra par tacite prolongation dans les conditions de droit commun (article L. 145-9 du Code de commerce).

2 – DESTINATION

Le Preneur exercera, durant toute la durée du bail, dans les biens immeubles loués meublés faisant l'objet du présent bail, une activité d'exploitant de résidence pour seniors ayant obtenu l'agrément qualité visé à l'article L.7232-1 du code du travail, consistant en la sous-location des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées ou indéterminées, avec la fourniture, en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

- Le petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture de linge de maison
- La réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Le présent bail ne sera associé, ni directement, ni indirectement, à l'activité ou aux résultats de l'activité exercée par le Preneur.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, en application des dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, répond aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 avril 1991 (BOI 3A.9. 91), à celles de l'article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002 (Loi de finances rectificative pour 2002) et aux dispositions de l'instruction DGI n°79 du 30 avril 2003 (BOI 3A-2-03).

3– CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

3.1 – Concernant le Preneur

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront en état neuf et meublés, conformément au descriptif du mobilier annexé (Annexe 1 : Descriptif du mobilier).

Le Bailleur donne expressément mandat au Preneur pour que ce dernier le représente lors des états des lieux d'entrée et de sorties et ce en dérogation avec les dispositions de l'article L145-40-1 dont les Parties reconnaissent avoir pris connaissance.

Le Preneur s'engage à transmettre copie de l'état des lieux établi au Bailleur sur simple demande écrite de sa part.

Entretien et réparation :

Pour les besoins de l'application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, il est précisé qu'aucune charge n'est engagée par le Bailleur et répercutée sur le Preneur, dans la mesure où le Preneur est l'unique occupant et exploitant de l'immeuble à usage de résidence pour personnes âgées et que les obligations d'entretien et de réparation du Preneur portent sur la totalité de l'immeuble dont font partie les locaux loués.

En conséquence, le Preneur souscrira directement les contrats de maintenance relatifs aux équipements communs de l'immeuble notamment en ce qui concerne les ascenseurs, les installations électriques, le chauffage et la climatisation.

Le Preneur assurera l'entretien et les réparations de toute nature des locaux loués et de l'immeuble dont ils font partie y compris les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil, et en ce compris en cas de vétusté, ainsi que les remplacements des gros équipements et ce en dérogation des dispositions de l'article R145-35 du code de commerce qui dispose que ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil et les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606.

Les Parties ont été informées qu'en cas de cession du présent bail, le cessionnaire pourrait considérer que cette clause lui est opposable et que celle-ci pourrait être réputée non écrite par les tribunaux.

Le Preneur assurera tous les éventuels travaux de mise en conformité des locaux loués et de l'immeuble imposés par une évolution des normes dans le domaine d'activité du Preneur.

Le Preneur respectera le règlement de copropriété de l'immeuble et son règlement intérieur.

Le Preneur est d'ores et déjà autorisé à réaliser à ses frais tous travaux et aménagements de son choix dans les locaux loués. Le Preneur décidera des travaux et aménagements qu'il laissera dans les locaux loués en fin de jouissance à l'exception des travaux et aménagements portant sur la structure, acquis par définition au Bailleur. Ces travaux et aménagements feront alors accessions au Bailleur, sans indemnité.

Le Preneur entretiendra les logements et leur mobilier en bon état de réparation locative ou de menu entretien. Il les rendra, à la sortie, en bon état d'entretien.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les Parties, lors de la fin du Bail.

Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état.

Le Preneur acquittera l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité... ainsi que les charges de copropriété usuelles non récupérables que sont les honoraires de syndic et l'assurance de la copropriété.

Le Preneur n'acquittera pas l'impôt foncier qui restera à la charge du Bailleur.

En outre, le Preneur ne saurait assurer les montant des charges de copropriété votées par le Bailleur sans son accord et résultant de travaux et/ou dépenses présentant un caractère somptuaire et/ou qui ne seraient pas nécessités par l'état de l'immeuble ou sa mise aux normes.

Le Preneur sera tenu d'obtenir et de conserver l'agrément qualité visé à l'article L 7232-1 du code du travail et à satisfaire donc au cahier des charges fixé par l'arrêté du 24 novembre 2005 publié au journal officiel du 8 décembre 2005.

Les Parties conviennent expressément de déroger aux dispositions de l'article L145-16-2 du Code de commerce. En cas de cession du présent bail, le Preneur restera garant et répondra solidairement avec son cessionnaire, du paiement des loyers, de ses charges, et de toutes les conditions du présent bail jusqu'au terme de la première période ferme du bail.

Le Preneur pourra librement procéder à la sous-location des biens objets du présent bail, partiellement ou en totalité, et ce sans avoir à requérir l'accord préalable du Bailleur, qui renonce au formalisme des articles L145-31 et L145-32 du Code de commerce.

3.2 – Concernant le Bailleur

Le Bailleur acquittera l'impôt foncier relatif aux biens loués.

Le Bailleur conservera à sa charge les autres impôts et taxes des propriétaires loueurs. Eu égard à l'activité qu'entend exercer le Preneur dans l'ensemble immobilier, le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du Bail ou de consentir tout bail ou convention d'occupation à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce et/ou une activité de nature à gêner ou empêcher l'activité du Preneur.

Le Bailleur autorise irrévocablement le Preneur et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur et le constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que la garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance « dommage-ouvrage ».

Dans ce cas, le Bailleur mandate le Preneur pour percevoir les indemnités versées, à charge pour ce dernier de faire exécuter les travaux. Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, le Bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé, au paragraphe 6.

Le Bailleur donne expressément pouvoir au Preneur de procéder pour son compte à la réception d'éventuels travaux effectués dans les locaux objets des présentes par les entreprises chargées de les exécuter.

3.3 – Assurances

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant

les biens immobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, ainsi que la perte des loyers.

Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

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

Le Preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance complémentaire de responsabilité professionnelle.

Le Bailleur, conformément aux dispositions de l'article 9-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis devra souscrire une police d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de copropriétaire.

Le Preneur et ses assureurs renonceront à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs. Réciproquement, le Bailleur et ses assureurs renonceront à tous recours contre le Preneur et ses assureurs.

Il est néanmoins précisé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus, seront sans effets si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

4 – LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors TVA défini aux conditions particulières, il sera payable trimestriellement, 15 jours après la fin d'un trimestre civil soit le 15 janvier, le 15 avril, le 15 juillet et le 15 octobre de chaque année. Il sera calculé prorata temporis en nombre de jours dans le cas de trimestres incomplets.

Ce loyer fera l'objet d'une révision de plein droit le 1^{er} janvier de chaque période triennale. Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu et accepté par chacune des Parties, que le taux de révision retenu est fixé sur la base du dernier IRL connu capé à -2% / +2%. L'indice de référence sera le dernier indice IRL publié à la prise d'effet du bail.

En cas de variation de TVA pendant la durée du Bail, la TVA facturée en sus du loyer ci-dessus fixé subira la même variation.

5 – DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait du fait ou d'une faute du Bailleur, affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de prise d'effet du bail, le loyer défini ci-avant ne sera pas payé, jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

6 – MANDAT

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur, avec faculté de délégation et de substitution de le représenter aux assemblées de copropriétaires pendant toute la durée du Bail.

A cet effet, il devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au Preneur, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieux et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant.

S'agissant des décisions afférentes à des dépenses mises à la charge du Bailleur par le présent bail, le Bailleur pourra donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

7 – CLAUSES RESOLUTOIRES

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur, de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non-paiement des loyers à l'une des échéances, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le Bail. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

8 – FRAIS

Les frais éventuels, relatifs au Bail, seront à la charge du Preneur.

9 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur domicile ou siège respectifs figurant en tête des présentes.

10 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de Nanterre.

11 – CAUTIONNEMENT

La Caution, intervenant au présent de l'acte déclare se porter caution solidaire du Preneur pour le paiement du loyer, des charges et pour l'exécution des conditions du présent bail pendant toute sa durée.

12 - REPRISE D'ENGAGEMENT AUTONOME

Dans le cas où le Preneur à bail serait placé en liquidation judiciaire ou suite à la dissolution de la société, la caution s'engage à reprendre aux mêmes conditions l'ensemble des engagements du Preneur au titre du présent bail et ce jusqu'au terme de la première période ferme telle que stipulée à l'article 1.

13 - ENVIRONNEMENT

Il est annexé aux présentes l'état des risques et pollutions prévu par l'article L.125-5 du Code de l'environnement, dont Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance (Annexe 2).

En tant que de besoin, Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance (i) les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances depuis la signature de la VEFA et (ii) qu'il n'a pas été lui-même informé de sinistres de cette nature.

Il est annexé aux présentes le diagnostic de performance énergétique dont Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance (Annexe 3).

14 – PACTE DE PREFERENCE - CESSION DES LOCAUX LOUES

Pour le cas où le Bailleur se déciderait à vendre les Locaux Loués, il s'engage fermement et irrévocablement envers le Preneur à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition des Locaux Loués et lui ayant fait une offre d'achat à cet effet. Cet engagement vaudra également pour tous les cessionnaires éventuels du Bailleur.

Le présent droit de préférence bénéficiera au Preneur ainsi qu'à l'ensemble des cessionnaires successifs du présent bail (le Preneur et ses cessionnaires étant ci-après désignés le « Bénéficiaire »).

Le Bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au Bénéficiaire l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, les modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son domicile ou à son siège social.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le Bénéficiaire ou de signification de l'acte extrajudiciaire constituera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le Bénéficiaire devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou acte extrajudiciaire faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence. Le Bénéficiaire indiquera à cette occasion s'il entend que le transfert de la propriété des Locaux Loués soit réalisé à son profit ou s'il entend se substituer un tiers. Le Bailleur accepte dès à présent qu'au Bénéficiaire puisse se substituer, sans formalité d'aucune sorte :

- (i) toute société contrôlée directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par la société STEVA (RCS NANTERRE B 505.251.413) ou tout acquéreur, personne physique ou morale, désigné par le Bénéficiaire à cet effet,
- (ii) la société LB2S (RCS NANTES B 538 864 729), qui disposera dans les mêmes conditions que le Preneur d'un délai d'un (1) mois pour faire savoir au Bailleur si elle entend exercer son droit de préférence et, dans l'affirmative, si c'est elle-même ou une société substituée de son groupe qui procédera à l'acquisition.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le Bénéficiaire sera définitivement déchu de son droit pour la transaction envisagée.

En cas d'exercice par le Bénéficiaire de son droit de préférence, le transfert de propriété des Locaux Loués à son profit ou au profit de son substitué sera reporté à la date de signature de l'acte authentique de vente correspondant. L'acte de vente devra être signé au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la réception par Le Bailleur de la notification du Bénéficiaire de son intention d'user du droit de préférence, ou le cas échéant, de la purge de tout autre droit de préemption (notamment du droit de préemption urbain) qui serait applicable. En cas de refus par Le Bailleur de signer l'acte authentique dans le délai précité, Le Bénéficiaire (ou son substitué) aura la faculté de faire constater la vente judiciairement, sans préjudice de tous dommages et intérêts pour Le Bénéficiaire ou son substitué.

Si la vente n'est pas intervenue dans les trois mois, le droit de préférence sera réputé être purgé.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de cession, et non en cas d'échange ou de mutation à titre gratuit. Néanmoins, le ou les ayant(s)-droit du Bailleur et ce, même s'ils sont incapables, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Toutefois, il est expressément stipulé que, même dans le cas d'apport en société, d'échange, d'attribution par partage ou licitation des lots sus-désignés, le droit de préférence trouvera à s'appliquer si l'attributaire des Locaux Loués, le co-échangiste, ou la société à laquelle ils auront été apportés vient à les vendre à titre onéreux.

15 – FIN DU BAIL

Il est rappelé qu'à la fin du bail, le Preneur dispose d'un droit à renouvellement ou à une indemnité d'éviction.

16 – FORFAIT ADMINISTRATIF

Dans le cadre du présent bail commercial, le Preneur supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscales du Bailleur) du ou des biens pris à bail. Il s'assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, de la prise en charge des honoraires et des relations avec le syndic de copropriété, de la vérification des polices d'assurances souscrites par le syndic, de la représentation éventuelle du Bailleur lors de la prise de possession des locaux.

Le Bailleur donne donc expressément mandat au Preneur à ces fins. Le coût de cette gestion administrative sera de 200 euros HT par lot et par an, le montant correspondant sera déduit du loyer versé par le Preneur au titre du 4ème trimestre de chaque année, révisable dans les conditions du loyer.

Titre 2 : CONDITIONS PARTICULIERES

17 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Les logements, objets du présent bail sont constitués du ou des lots désignés ci-après ainsi que de la totalité des millièmes de copropriété attachés à ce ou ces lots :

N° Lot commercial	
N° Lot de copro	
Type	
Etage	
Orientation	
Surface Carrez m²	
Surface terrasse m²	

18 – MONTANT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel égal € hors TVA.

Il se décompose comme suit pour chaque logement :

N° Lot	
Loyer Annuel Total HT	

Fait en 3 exemplaires originaux.

A
.....

LE PRENEUR
SAS Villa Beausoleil Drancy

Le

A
Le

LE BAILLEUR

A
Le

LA CAUTION – SAS STEVA

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

12 RUE LOUIS DELPLACE 93700 DRANCY

Adresse: 12 Rue Louis Delplace 93700 DRANCY

Coordonnées GPS: 48.920174, 2.441267

Cadastre: BI 30

Commune: DRANCY

Code Insee: 93029

Reference d'édition: 2256876

Date d'édition: 23/05/2023

PRENEUR : SAS VILLA BEAUSOLEIL DRANCY

BAILLEUR :



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

17 BASIAS, 1 BASOL, 2 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain Département	Prescrit	22/07/2001
		Mouvement de terrain Tassements différentiels Département	Prescrit	22/07/2001
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/EKHTD>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N°	2020-DRIEE-IF/124	du	11/08/2020	Mis à jour le	
Adresse de l'immeuble		Code postal ou Insee		Commune	
12 Rue Louis Delplace		93700		DRANCY	
Références cadastrales :		BI 30			

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** Oui ☒ Non ☐

prescrit ☒ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date** 22/07/2001

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanches
cyclone	mouvements de terrain ☒	sécheresse géotechnique	feux de forêt
séisme	volcan	autres	

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN Oui ☐ Non ☒

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion) Oui ☐ Non ☒

Si oui, exposition à l'horizon des: 30 ans ☐ 100 ans ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** Oui ☐ Non ☒

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain	autres
-----------------------	--------

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM Oui ☐ Non ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **T prescrit et non encore approuvé** Oui ☐ Non ☒

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique	effet thermique	effet de surpression
---------------	-----------------	----------------------

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **T approuvé** Oui ☐ Non ☒

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement Oui ☐ Non ☐

L'immeuble est situé en zone de prescription Oui ☐ Non ☐

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) Oui ☐ Non ☒

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 Oui ☐ Non ☒

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB: Oui ☐ Non ☒

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveau: zone D ☐ zone C ☐ zone B ☐ zone A ☐

faible	modérée	forte	très forte
--------	---------	-------	------------

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente Oui ☐ Non ☐

preneur
SAS VILLA BEAUSOLEIL DRANCY

date / lieu
23/05/2023 / DRANCY

bailleur

CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



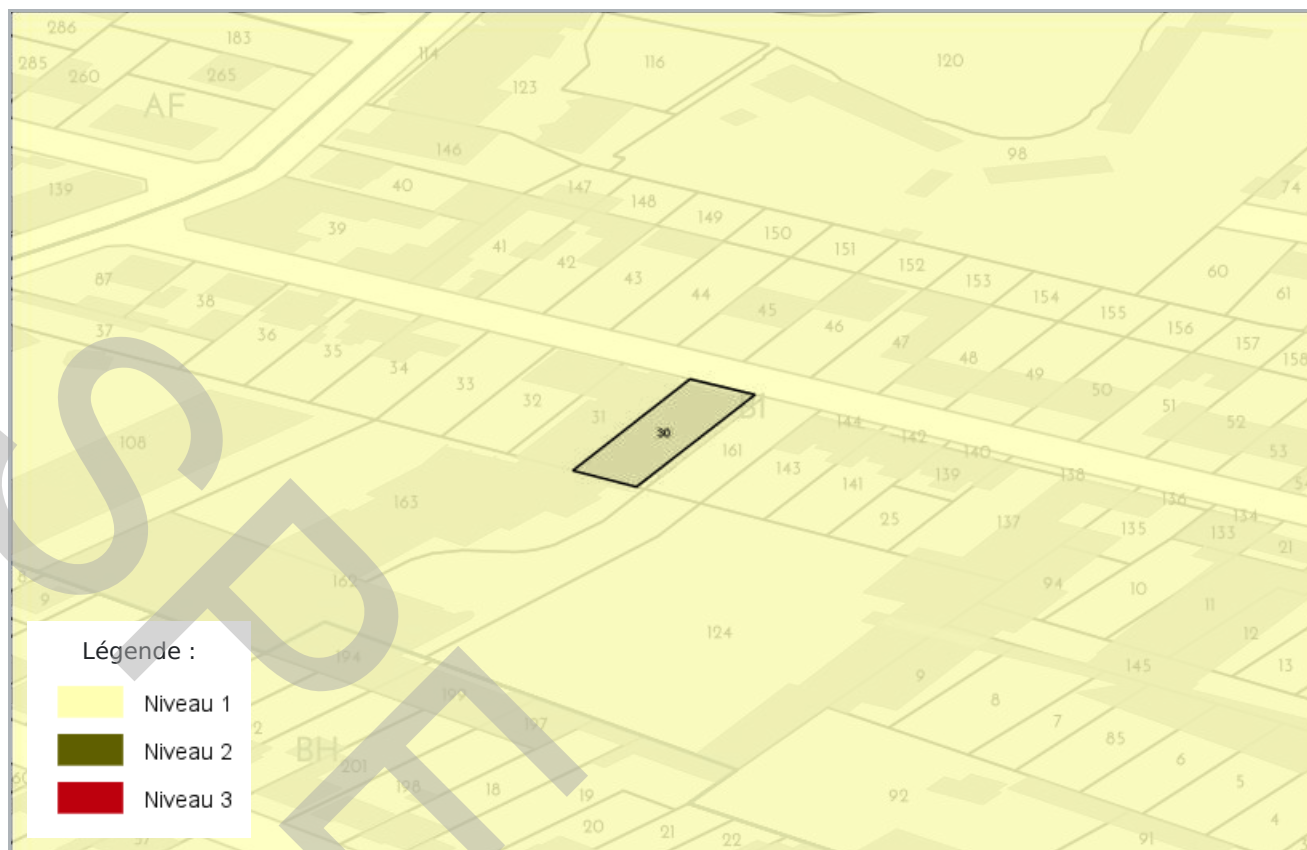
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



RADON



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

44 Place LOUIS DELPLACE DRANCY		113 mètres
SSP3892460 Indéterminé	GARAGE VINCENT	
14 rue LENINE DRANCY		171 mètres
SSP3892458 Indéterminé	GARAGE GDTP - GOUPILLOT Daniel - UNI POIDS LOURDS	
2 rue PETIT DRANCY DRANCY		199 mètres
SSP3894107 Indéterminé	CONSTRUCTION MODERNE de MATERIEL de FONDERIE <i>CONSTRUCTION METALLIQUE ; CHAUDRONNERIE</i>	
72 rue JULES VALLES DRANCY		227 mètres
SSP3892455 Indéterminé	MELIZI MOTTE IMPORT EXPORT - MMIE	
24 rue JEAN WIRBEL DRANCY		294 mètres
SSP3891244 En arrêt	LONGUET (M.)	
41 rue NIEUPORT DRANCY		347 mètres
SSP3893626 Indéterminé	DELZADE <i>FONDERIE DE METAUX NON FERREUX</i>	
64 rue REPUBLIQUE de la DRANCY		352 mètres
SSP3891224 Indéterminé	FOUCHER et Cie	
13 rue MARCELIN BERTHELOT DRANCY		354 mètres
SSP3892470 Indéterminé	CARROSSERIE de la POSTE	
45 rue MARCELIN BERTHELOT DRANCY		381 mètres
SSP3892440 En arrêt	GARAGE DRAE - VOLVO	
62 rue ROGER SALENGRO DRANCY		392 mètres
SSP3891245 Indéterminé	SCOTTI (M. Jacques)	
64 Port NIEUPORT DRANCY		397 mètres
SSP3891243 En arrêt	SEREMA	
10 rue CHARLES DUC DRANCY		432 mètres
SSP3891223 En arrêt	POLINET (Sté)	

59 avenue HENRI BARBUSSE DRANCY		432 mètres
SSP3892445 Indéterminé	GARAGE PARIS NICE - RENAULT	
13 rue ROGER GIBRAT DRANCY		446 mètres
SSP3893204 Indéterminé	CARROSSERIE GARCIA Henri <i>CARROSSERIE, PEINTURE AUTOMOBILE</i>	
35 avenue HENRI BARBUSSE DRANCY		450 mètres
SSP3891242 Indéterminé	TOTAL Cie FRANÇAISE de DISTRIBUTION	
31 avenue HENRI BARBUSSE DRANCY		464 mètres
SSP3892454 Indéterminé	RENAULT FRANCE AUTOMOBILES	
91 avenue HENRI BARBUSSE DRANCY		498 mètres
SSP3892450 Indéterminé	MAZDA, LADA, DAVNIET	

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES) BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

		0 mètres
SSP000510701 SAD	<i>Le site était situé dans un environnement urbain (zone d'activités). Suite à la cessation d'activité un collège a été construit sur le site.</i>	

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES) INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

31 avenue henri barbusse 93700 DRANCY		447 mètres
Euromaster Drancy	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006523791	
33 RUE GABRIEL PUECH 93700 DRANCY		478 mètres
E GORTHER ET FILS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408109	



Préfecture : Seine-Saint-Denis
Commune : DRANCY

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

12 Rue Louis Delplace
93700 DRANCY

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à
des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	07/07/2001	07/07/2001	15/11/2001	01/12/2001	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/06/1996	31/12/1997	27/12/2001	18/01/2002	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/06/2013	19/06/2013	10/09/2013	13/09/2013	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	31/05/1992	01/06/1992	24/12/1992	16/01/1993	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	27/05/1993	27/05/1993	28/09/1993	10/10/1993	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/07/1994	19/07/1994	28/10/1994	20/11/1994	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/08/1995	23/08/1995	24/10/1995	31/10/1995	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du bailleur

SAS VILLA BEAUSOLEIL DRANCY

Visa du preneur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : **www.georisques.gouv.fr**



LISTE DE MOBILIER SELON LE TYPE DE LOGEMENT

N° du lot : _____

T1	
Désignation des meubles	Valeur HT
Un lit	900 €
La literie avec couette ou couverture	900 €
Une table	600 €
Deux sièges	400 €
Plaques de cuisson	400 €
Four micro-ondes	300 €
Réfrigérateur - congélateur	400 €
Vaisselle et ustensiles de cuisine	200 €
Etagères de rangement	500 €
Lumières	350 €
Matériel d'entretien ménager	250 €
TOTAL	5 200 €

T2	
Désignation des meubles	Valeur HT
Un lit	1 800 €
La literie avec couette ou couverture	2 000 €
Une table	600 €
Quatre sièges	800 €
Plaques de cuisson	400 €
Four micro-ondes	300 €
Réfrigérateur - congélateur	400 €
Vaisselle et ustensiles de cuisine	300 €
Etagères de rangement	900 €
Lumières	600 €
Matériel d'entretien ménager	300 €
TOTAL	8 400 €

Fait en 3 exemplaires originaux

A : _____

Le : _____

Pour LE BAILLEUR
(lu et approuvé)

A : _____

Le : _____

Pour LE PRENEUR - SAS Villa Beausoleil Drancy
(lu et approuvé)

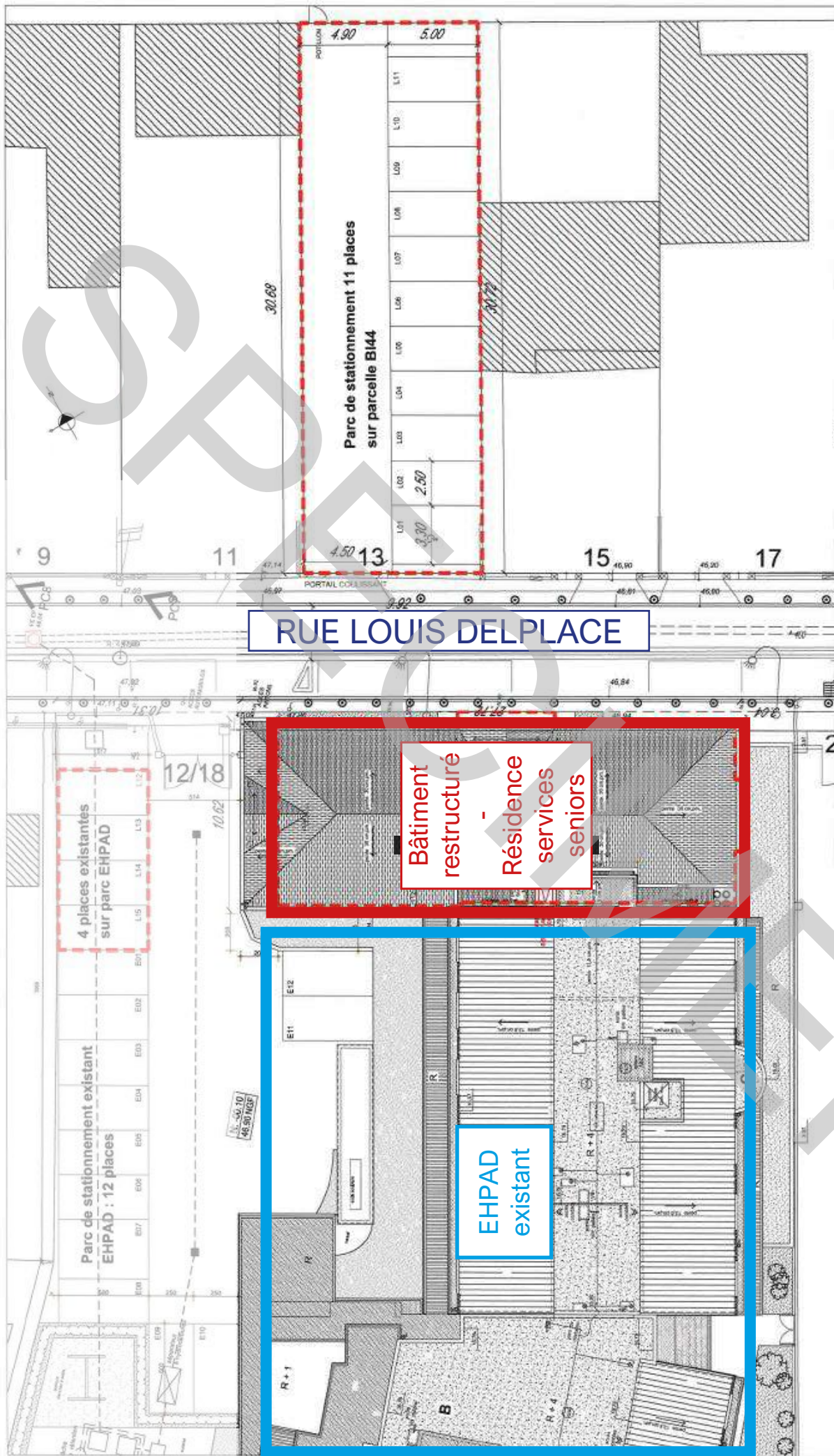
A : _____

Le : _____

Pour LA CAUTION - SAS STEVA
(lu et approuvé)

SPECIMEN

PLANS



RUE LOUIS DELPLACE

Bâtiment restructuré
-
Résidence services seniors

EHPAD existant

Parc de stationnement 11 places
sur parcelle B144

Parc de stationnement existant
EHPAD : 12 places

4 places existantes
sur parc EHPAD